

Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 e informe de compilación.

Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Estados financieros intermedios condensados por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 e informe de compilación

Contenido

Informe de compilación

Estado de situación financiera intermedio condensado

Estado de resultados integral intermedio condensado

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Informe de Compilación

Señores Directores
República Administradora de Fondos de Inversión S.A.

He efectuado una compilación del estado de situación financiera intermedio condensado del Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario al 31 de marzo 2022 y los correspondientes estados de resultado integral intermedio condensado, de flujos de efectivo intermedio condensado y cambios en el patrimonio neto intermedio condensado, sus anexos y notas explicativas por el período de tres meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas establecidas en el Pronunciamiento N° 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

La referida compilación se limitó a presentar bajo la forma de estados financieros las afirmaciones de la Gerencia sobre la situación patrimonial y financiera y los resultados de la entidad. Este trabajo no consistió en un examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas o una revisión limitada de dichos estados financieros, por lo cual no expreso una opinión u otro tipo de conclusión sobre los mismos.

Dejo constancia mi vinculación con República AFISA es en relación de dependencia.

Montevideo, 19 de abril de 2022.


Cra. Fernanda Fuentes
C.J.P.P.U: 125140



Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2022

(en pesos uruguayos)

Activo	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Efectivo		954.777	2.705.877
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	5.1	29.940.893	8.320.437
Créditos			
Cesión de derechos de cobro IM	5.2	115.558.412	112.557.662
Pérdidas de crédito esperadas		(554.680)	(540.277)
Otros activos		303.424	442.017
Total de activo corriente		146.202.826	123.485.716
Créditos			
Cesión de derechos de cobro IM	5.2	1.489.325.582	1.470.207.285
Pérdidas de crédito esperadas		(7.148.763)	(7.056.994)
Total de activo no corriente		1.482.176.819	1.463.150.291
Total de activo		1.628.379.645	1.586.636.007
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Deudas Financieras			
Títulos de deuda	5.3	36.750.992	35.345.875
Resultados financieros a devengar		19.084.065	18.576.898
Intereses a pagar		10.921.804	4.883.361
Otras cuentas por pagar			
Cuentas a pagar República AFISA		324.160	314.809
Otras		13.937	307.340
Total del pasivo corriente		67.094.958	59.428.283
Deudas Financieras			
Títulos de deuda	5.3	1.186.051.758	1.157.930.611
Resultados financieros a devengar		225.911.048	224.133.441
Total del pasivo no corriente		1.411.962.806	1.382.064.052
Total del pasivo		1.479.057.764	1.441.492.335
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación		1.313.031.475	1.313.031.475
Pagos por participación		(1.259.520.591)	(1.259.520.591)
Rescate de fondos		(108.943.433)	(108.943.433)
Resultados acumulados		204.754.430	200.576.221
Total del patrimonio neto fiduciario		149.321.881	145.143.672
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		1.628.379.645	1.586.636.007

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


C. Jonathan Crokker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA


Cra. Maria Fernanda Fuentes
Gerente de Administración
REPÚBLICA AFISA

Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Estado de resultados integral intermedio condensado por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2021</u>
Ingresos y gastos por intereses y similares			
Ingresos por intereses y similares	7	14.427.834	13.753.861
Gastos por intereses y similares		<u>(12.621.134)</u>	<u>(12.077.893)</u>
		1.806.700	1.675.968
Gastos de administración			
Honorario República AFISA	7	(785.285)	(725.355)
Honorarios profesionales y otros		(437.368)	(265.337)
Impuestos		(299.940)	(164.092)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	7	<u>(106.172)</u>	<u>(46.807)</u>
		(1.628.765)	(1.201.591)
Resultados financieros			
Reajuste de UI		3.817.450	2.665.399
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		199.074	25.455
Gastos y comisiones bancarias		<u>(16.250)</u>	<u>(72.316)</u>
		4.000.274	2.618.538
Resultado del período		4.178.209	3.092.915
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral del período		4.178.209	3.092.915

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


Cr. Jonathan Crocker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA


Cra. María Fernanda Fuentes
Gerente de Administración
REPÚBLICA AFISA

Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado
por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2021</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del período		4.178.209	3.092.915
Ajustes por:			
Ingresos por intereses y similares		(14.427.834)	(13.753.861)
Gastos por intereses y similares		12.621.134	12.077.893
Reajuste de UI		(3.817.450)	(2.665.399)
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		(199.074)	(25.455)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas		106.172	46.807
Variación en rubros operativos			
Créditos	5.2	38.748.990	35.766.790
Otros activos		149.475	-
Otras cuentas por pagar		(284.054)	6.276
Efectivo aplicado a actividades operativas		37.075.568	34.545.965
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
(Compra)/Liquidación neta de inversiones financieras		(21.421.382)	16.504.586
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(21.421.382)	16.504.586
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pago de intereses títulos de deuda	5.3	(5.752.673)	(16.102.635)
Amortización de títulos de deuda	5.3	(11.652.611)	(11.173.352)
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		(17.405.284)	(27.275.987)
Variación neta de efectivo		(1.751.098)	23.774.564
Efectivo al inicio del período		2.705.877	1.141.043
Efectivo al final del período		954.779	24.915.607

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


Cr. Jonathan Crocker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA


Cra. Maria Fernanda Fuentes
Gerente de Administración
REPÚBLICA AFISA

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado
por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022

(en pesos uruguayos)

	Certificados de participación	Pagos por participacion	Rescate de fondos	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	200.576.221	145.143.672
Resultado integral del período	-	-	-	4.178.209	4.178.209
Saldos al 31 de marzo de 2022	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	204.754.430	149.321.881

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado
por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021

(en pesos uruguayos)

	Certificados de participación	Pagos por participacion	Rescate de fondos	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	191.201.974	135.769.425
Resultado integral del período	-	-	-	3.092.915	3.092.915
Saldos al 31 de marzo de 2021	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	194.294.889	138.862.340

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


Cr. Jonathan Crokker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA


Cra. María Fernanda Fuentes
Gerente de Administración
REPÚBLICA AFISA

Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 23 de marzo de 2018 entre República Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante "República AFISA" o "la Fiduciaria") y la Intendencia de Montevideo (en adelante "el Fideicomitente" o "la IM"), en calidad de administradora del Fondo Agroalimentario, se constituyó el "Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario" (en adelante "el Fideicomiso"). El mismo se encuentra amparado bajo las disposiciones de la Ley 17.703 del 27 de octubre de 2003.

El 24 de agosto de 2018 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores (Comunicación N° 2018/163).

Con la finalidad de financiar en parte la construcción de las obras de infraestructura a cargo de la Unidad Agroalimentaria de Montevideo (UAM) para su proyecto del Parque Agroalimentario, por Decreto de la Junta Departamental de Montevideo 36464 se creó el Fondo Agroalimentario. Por Resolución de la IM 3556/17 de fecha 14 de agosto de 2017, con anuencia previa de la Junta Departamental de Montevideo (Decreto 36464), se decidió constituir un Fideicomiso Financiero con la finalidad de obtener recursos mediante la emisión de títulos de deuda de oferta pública con el respaldo del patrimonio fideicomitado.

La IM resolvió transferir al Fideicomiso un flujo de fondos futuro por concepto de cobro de los tributos de patentes de rodados y otros ingresos que recaude el Fideicomiso SUCIVE, por un importe bimestral de UI 3.700.00 por el plazo suficiente para realizar el repago de todos los títulos de deuda y gastos del Fideicomiso, más los fondos necesarios para atender los intereses de mora, gastos, comisiones e impuestos vinculados con la administración no contemplados en la cesión inicial.

Con el flujo futuro de ingresos, República AFISA en su calidad de fiduciario financiero, constituyó un patrimonio de afectación y emitirá títulos de deuda de oferta pública por hasta un total de UI 240.000.000.

En caso de existir sobreprecio de la emisión de los títulos de deuda, el mismo quedará afectado a los fines del Fideicomiso.

Con el producido de la securitización y demás ingresos del Fideicomiso se efectuarán los pagos a los acreedores de la UAM por obras o servicios correspondientes al planeamiento, diseño, estructuración y construcción del Parque Agroalimentario.

Con el dinero proveniente del flujo de fondos generado por los créditos departamentales transferidos por la IM se cumplirá con la amortización de los títulos de deuda. Una vez realizados dichos pagos, si existiera un saldo remanente en cada oportunidad de pago, luego de efectuar las reservas que en cada caso pueda aplicar sobre los fondos según las prácticas prudenciales que la Fiduciaria determine, se procederá a liberar los fondos remanentes a favor de la IM (ver lo mencionado en la Nota 6.2 en relación a los rescates de fondos realizados).

República AFISA opera como Fiduciario del Fideicomiso, así como agente de pago del mismo.

La Bolsa Electrónica de Valores (BEVSA) ha sido designada como entidad representante de los titulares de los títulos de deuda.

La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (BVM) ha sido designada como entidad registrante de los titulares de los títulos de deuda.

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido hasta el momento en que se cancelen en forma total los títulos de deuda emitidos por la Fiduciaria y se cancelen todas las demás obligaciones del Fideicomiso. En ningún caso dicho plazo excederá el plazo máximo de 30 años establecidos en la Ley 17.703.

Nota 2 - Estados financieros intermedios condensados

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido autorizados para su emisión por parte de República AFISA, en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, con fecha 19 de abril de 2022.

Nota 3 - Principales políticas contables

3.1 Bases de preparación

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 - "Información Financiera Intermedia". Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

3.2 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

3.3 Estacionalidad de las transacciones

Dada la operativa del Fideicomiso, no hay un efecto estacional en las transacciones del mismo que deba ser considerado a los efectos de la lectura de los presentes estados financieros intermedios condensados.

3.4 Activos y pasivos en Unidades Indexadas (UI)

Los créditos y pasivos sujetos a cláusulas de ajuste de acuerdo a la evolución del valor de la UI han sido ajustados considerando la cotización al 31 de marzo de 2022 de UI 1 = \$ 5,3141 y al 31 de diciembre de 2021 de UI 1 = \$ 5,1608. Las diferencias por reajustes de la UI han sido imputadas al resultado del período.

3.5 Medición del valor razonable

El valor razonable es 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, sin importar si el precio es directamente observable o estimado en base a técnicas de valorización.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso considera las características que toman en cuenta los participantes del mercado al momento de asignar un valor a la fecha de la medición.

Adicionalmente, las mediciones de valor razonable son categorizadas en los niveles 1, 2 y 3 en base a cuán observable es la información considerada para su estimación, tal como se describe a

continuación:

- Nivel 1: precios cotizados en mercados activos para el mismo instrumento.
- Nivel 2: precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos similares u otras técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables observables en el mercado.
- Nivel 3: técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables no observables en el mercado.

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

Valor razonable

El valor razonable estimado para los distintos activos y pasivos financieros al 31 de marzo 2022 del período se detalla a continuación:

	Valor en libros (\$)	Valor razonable estimado (\$)	Nivel
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	29.940.893	29.681.981	2*
Cesión de derechos de cobro IM	1.604.883.994	1.640.417.345	2**
Títulos de deuda	1.478.719.667	1.511.139.635	1***

* Estimado como el valor actual descontado aplicando la curva de rendimientos en pesos publicada por la Bolsa Electrónica de Valores al cierre del período, para plazos similares a los remanentes de estos valores.

** Estimado en función de la tasa de interés efectiva que surge de la cotización de los títulos de deuda al cierre del período.

*** Corresponde a la cotización al 31 de marzo de 2022 según la Bolsa Electrónica de Valores (BEVSA).

El valor razonable estimado para los distintos activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación:

	Valor en libros (\$)	Valor razonable estimado (\$)	Nivel
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	8.320.437	8.337.895	2*
Cesión de derechos de cobro IM	1.582.764.947	1.619.161.725	2**
Títulos de deuda	1.440.870.186	1.474.651.081	1***

* Estimado como el valor actual descontado aplicando la curva de rendimientos en pesos publicada por la Bolsa Electrónica de Valores al cierre del período, para plazos similares a los remanentes de estos valores.

** Estimado en función de la tasa de interés efectiva que surge de la cotización de los títulos de deuda al cierre del ejercicio.

*** Corresponde a la cotización al 31 de diciembre de 2021 según la Bolsa Electrónica de Valores (BEVSA).

Nota 5 - Información de partidas del estado de situación financiera intermedio condensado

5.1 Inversiones financieras medidas al costo amortizado

Las inversiones al 31 de marzo de 2022 se componen de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal	Valor en libros
Letras de regulación monetaria	\$	29.04.2022	7,10%	8.500.000	8.455.887
Letras de regulación monetaria	\$	04.04.2022	7,40%	11.500.000	11.491.916
Letras de regulación monetaria	\$	04.04.2022	7,40%	10.000.000	9.993.090
				30.000.000	29.940.893

Las inversiones al 31 de diciembre de 2021 se componen de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal	Valor en libros
Letras de regulación monetaria	\$	29.04.2022	7,10%	8.500.000	8.320.437
				8.500.000	8.320.437

5.2 Créditos

El saldo de créditos al 31 de marzo de 2022 está compuesto por lo siguiente:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro IM	117.973.020	2.084.190.020	2.202.163.040
Ajustes por valor actual	(2.414.608)	(594.864.438)	(597.279.046)
	115.558.412	1.489.325.582	1.604.883.994

El saldo de créditos al 31 de diciembre de 2021 estaba compuesto por lo siguiente:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro IM	114.569.760	2.062.255.680	2.176.825.440
Ajustes por valor actual	(2.012.098)	(592.048.395)	(594.060.493)
	112.557.662	1.470.207.285	1.582.764.947

Dado que se trata de un crédito a plazo y sin intereses y a efectos de cumplir con Normas Internacionales de Información Financiera, los mismos fueron descontados utilizando la tasa efectiva de retorno de los títulos de deuda emitidos (3,62% anual en UI).

Durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 se recibieron fondos provenientes de las cuentas a cobrar a la IM por UI 7.400.000, equivalentes a \$ 38.748.990.

Durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 se recibieron fondos provenientes de las cuentas a cobrar a la IM por UI 7.400.000, equivalentes a \$ 35.766.790.

5.3 Títulos de deuda

El saldo de los títulos de deuda emitidos al 31 de marzo de 2022 está compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Porción corriente	6.915.751	36.750.992
Porción no corriente	233.189.582	1.186.051.758
	230.105.333	1.222.802.750

El saldo de los títulos de deuda emitidos al 31 de diciembre de 2021 estaba compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Porción corriente	6.848.914	35.345.875
Porción no corriente	224.370.371	1.157.930.611
	231.219.285	1.193.276.486

Durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022 se realizaron pagos por UI 3.370.373 (equivalentes a \$ 17.405.284), correspondiendo UI 1.113.952 (equivalentes a \$ 5.752.673) de capital y UI 2.256.421 (equivalentes a \$ 11.652.611) de intereses.

Durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 se realizaron pagos por UI 5.706.795 (equivalentes a \$ 27.275.987), correspondiendo UI 3.370.373 (equivalentes a \$ 16.102.635) de capital y UI 2.336.422 (equivalentes a \$ 11.173.352) de intereses.

La tasa contractual aplicable es del 6,00% lineal anual en Unidades Indexadas desde la fecha de emisión y hasta la cancelación total de los títulos de deuda, sobre la base de un año de 360 días y de meses de 30 días. La tasa de interés efectiva determinada en función del flujo de fondos asociado a la emisión de los títulos de deuda es del 3,62% anual en Unidades Indexadas.

Durante el período de emisión y hasta la primera fecha de pago de capital e intereses inclusive, se pagan únicamente intereses con una periodicidad mensual. A partir del mes de febrero de 2021 siguiente a la última emisión (marzo de 2020), comenzó el repago del servicio de deuda (capital más intereses) mediante el pago de 120 cuotas bimestrales, iguales y consecutivas.

Nota 6 - Transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen las transacciones con partes vinculadas:

Transacciones con IM

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2021</u>
	\$	
Ingresos por intereses y similares		
Actualización cesión derechos de cobro IM (descuento tasa efectiva)	14.427.834	13.753.861
Gastos de administración		
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	106.172	46.807

Transacciones con República AFISA

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2021</u>
	\$	
Gastos de administración		
Honorarios Administradora	785.285	725.355

Nota 7 - Contexto actual

A partir del primer trimestre del año 2020, se ha propagado en nuestra región el virus Coronavirus ("COVID-19") que ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. En tal sentido, se han tomado medidas extraordinarias a nivel regional e internacional para contener dicha pandemia lo cual ha afectado notoriamente la actividad económica regional y global. Adicionalmente, la evolución de la pandemia es altamente incierta y, en consecuencia, también lo son las medidas de contención futuras, su duración e impacto en la actividad económica futura.

En tal sentido, con la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, la Gerencia estima que la situación descrita previamente no tendrá un impacto significativo en el futuro en los estados financieros del Fideicomiso (lo cual se

encuentra en línea con lo observado desde el comienzo de la pandemia hasta la fecha de cierre de este período) dado que, tal como se describe en la Nota 1, el Fideicomiso mantiene sustancialmente un crédito correspondiente a la cesión de derechos de cobro por los tributos de patente de rodados y otros ingresos que la Intendencia de Montevideo tiene derecho a percibir. De acuerdo al análisis realizado por la entidad calificadora de riesgo, dicha recaudación comprometida representa, en términos anuales, un porcentaje relativamente menor de los ingresos totales de la IM (aproximadamente el 2,64% se encuentran comprometidos para el repago de títulos de deuda de diferentes fideicomisos).

Asimismo, tal como se describe en la Nota 5.1, el Fideicomiso mantiene inversiones financieras medidas al costo amortizado correspondientes sustancialmente a letras de regulación monetaria emitidas por el Gobierno uruguayo. Dichas inversiones son consideradas de riesgo crediticio bajo a la fecha de cierre del período, conclusión que se basa en la calificación otorgada a Uruguay por calificadoras de riesgo. Dichas letras son en general de corto plazo, por lo cual el riesgo de liquidez y cambio de precio es muy limitado.

Los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables aplicables, en base a las condiciones existentes a fecha de cierre del período. A la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios condensados; si bien se estima que el impacto sobre el Fideicomiso no será significativo, se deberá monitorear la duración y/o la gravedad que estos desarrollos tengan en el futuro.

Nota 8 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de marzo de 2022 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados integrales de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso.



Cr. Jonathan Crocker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA



Cr. María Fernanda Fuentes
Gerente de Administración
REPÚBLICA AFISA