

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas I

Estados financieros correspondientes al ejercicio
finalizado al 31 de diciembre de 2024 e informe
de auditoría independiente



Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado del resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros



Informe de auditoría independiente

Señores
Directores de
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros expresados en dólares estadounidenses del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen información material sobre las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas al 31 de diciembre de 2024, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con normas contables Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Nosotros somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros en el ejercicio actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Fiduciario, con la ayuda de peritos independientes (ver Nota 8), ha optado como técnica de valuación, el enfoque de mercado (en base a precios de transacciones observados en el mercado durante cierto período de tiempo corregidos por determinados supuestos que considera los más apropiados dadas las circunstancias de cada activo). La determinación de estos valores implica una aplicación significativa de juicio profesional (valor razonable nivel 3 en los términos de la NIIF 13), dado que, en el caso de las tierras los valores promedios tomados de las publicaciones disponibles (ver Nota 8) son corregidos a efectos de recoger las características específicas del activo en cuestión (tales como ubicación geográfica, índices de productividad, disponibilidad de riego, área, distancia y accesos).



Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión clave de auditoría:

Nuestros procedimientos de auditoría efectuados fueron los siguientes:

- a) Evaluamos el procedimiento adoptado por el Fiduciario y el Comité de Vigilancia a efectos de designar los peritos independientes.
- b) Evaluamos la idoneidad técnica de los peritos y la independencia profesional de los mismos.
- c) Contrastamos los datos relevantes de base utilizados en el informe de valuación correspondiente con fuentes externas (publicaciones especializadas sobre el precio de la tierra) y para las adquisiciones de tierras que las mismas sean consistentes con la documentación de soporte de compra de las mismas (escrituras notariales de compra-venta).
- d) Con relación a los supuestos clave aplicados para corregir los valores de mercado observados, analizamos la razonabilidad de los mismos.

Otro asunto

Nuestra auditoría también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses (moneda funcional y de presentación) correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 a pesos uruguayos y, de acuerdo al resultado de la misma, entendemos que dicha conversión ha sido realizada de acuerdo a la metodología descrita en la Nota 13. La presentación de los pesos uruguayos ha sido realizada solamente para el cumplimiento de requisitos legales en Uruguay.

Responsabilidades de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y la razonable presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas contables Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y por el sistema de control interno que la Dirección determine necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

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

La Dirección es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

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



Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

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

Asimismo, declaramos a la Dirección que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes relacionados a la independencia, y comunicado todas nuestras relaciones y otros asuntos que razonablemente podrían afectar nuestra independencia, y si aplicara, las salvaguardas correspondientes.

Entre los asuntos que han sido comunicados a la Dirección, hemos determinado aquellos que resultaron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y, por lo tanto, son asuntos claves de auditoría. Describimos dichos asuntos en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente un asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que el asunto no debe ser incluido en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo podrían, razonablemente, superar los beneficios de interés público de su revelación.

28 de marzo de 2025


Lucía Recalde
Socia, Deloitte S.C.



Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2024

| Activo | Nota | US\$ | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|---|------|-------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|
| | | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Activo corriente | | | | | |
| Disponibilidades | 5 | 79.464 | 48.943 | 3.501.663 | 1.909.844 |
| Deudores comerciales | 6 | 476.711 | 434.800 | 21.006.757 | 16.966.775 |
| Otros activos | 7 | 21.331 | 191.564 | 939.811 | 7.475.227 |
| Total de activo corriente | | 577.506 | 675.307 | 25.448.231 | 26.351.846 |
| Activo no corriente | | | | | |
| Propiedades de inversión | 8 | 61.881.611 | 61.642.141 | 2.726.875.098 | 2.405.399.633 |
| Total de activo no corriente | | 61.881.611 | 61.642.141 | 2.726.875.098 | 2.405.399.633 |
| Total de activo | | 62.459.117 | 62.317.448 | 2.752.323.329 | 2.431.751.479 |
| Pasivo | | | | | |
| Pasivo corriente | | | | | |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar | 9 | 61.785 | 174.817 | 2.722.637 | 6.821.762 |
| Total de pasivo corriente | | 61.785 | 174.817 | 2.722.637 | 6.821.762 |
| Pasivo no corriente | | | | | |
| Pasivo por impuesto diferido | 10 | 2.914.208 | 1.719.537 | 128.417.481 | 67.099.773 |
| Total de pasivo no corriente | | 2.914.208 | 1.719.537 | 128.417.481 | 67.099.773 |
| Total de pasivo | | 2.975.993 | 1.894.354 | 131.140.118 | 73.921.535 |
| Patrimonio neto fiduciario | 11 | | | | |
| Certificados de participación | | 50.000.000 | 50.000.000 | 1.439.559.082 | 1.439.559.082 |
| Ajustes al patrimonio | | (219.630) | (219.630) | (6.333.794) | (6.333.794) |
| Reservas por conversión | | - | - | 809.839.634 | 509.237.840 |
| Resultados acumulados | | 9.702.754 | 10.642.724 | 378.118.289 | 415.366.816 |
| Total de patrimonio neto fiduciario | | 59.483.124 | 60.423.094 | 2.621.183.211 | 2.357.829.944 |
| Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario | | 62.459.117 | 62.317.448 | 2.752.323.329 | 2.431.751.479 |

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.



Estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

| | Nota | US\$ | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|---|------|------------------|------------------|-----------------------------|---------------------|
| | | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Ingresos | | | | | |
| Resultado por valuación de propiedad de inversión | 8 | 229.210 | 3.632.844 | 10.095.906 | 141.760.839 |
| Ingresos por aparcería | | 1.051.721 | 943.149 | 42.617.534 | 36.612.301 |
| Ingresos por arrendamiento | | 249.924 | 289.207 | 10.102.569 | 11.166.783 |
| | | 1.530.855 | 4.865.200 | 62.816.009 | 189.539.923 |
| Gastos de administración | | | | | |
| Honorarios profesionales | | (186.789) | (184.766) | (7.485.967) | (7.170.628) |
| Impuestos | | (169.923) | (274.477) | (6.992.650) | (10.515.344) |
| Otros gastos | | (97.100) | (85.953) | (3.958.178) | (3.310.860) |
| Amortizaciones | | - | (49.181) | - | (1.894.374) |
| | | (453.812) | (594.377) | (18.436.795) | (22.891.206) |
| Resultado operativo | | 1.077.043 | 4.270.823 | 44.379.214 | 166.648.717 |
| Resultados financieros | | | | | |
| Diferencia de cambio y cotización | | (16.762) | 599 | (674.992) | 23.233 |
| Gastos y comisiones bancarias | | (526) | (577) | (21.135) | (22.309) |
| | | (17.288) | 22 | (696.127) | 924 |
| Resultado antes de impuesto a la renta | | 1.059.755 | 4.270.845 | 43.683.087 | 166.649.641 |
| Impuesto a la renta | 10 | (1.199.725) | (102.052) | (48.318.014) | (3.951.686) |
| Resultado del ejercicio | | (139.970) | 4.168.793 | (4.634.927) | 162.697.955 |

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.



Estado de resultados integral por el ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2024

| | Nota | US\$ | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|--|------|------------------|------------------|-----------------------------|---------------------|
| | | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Resultado del ejercicio | | (139.970) | 4.168.793 | (4.634.927) | 162.697.955 |
| Otros resultados integrales | | | | | |
| Efecto por conversión a moneda de presentación | 13 | - | - | 300.601.794 | (253.192.646) |
| Resultado integral del ejercicio | | (139.970) | 4.168.793 | 295.966.867 | (90.494.691) |

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.



Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

| | Nota | U\$S | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|--|------|------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| | | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas | | | | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta | | 1.059.755 | 4.270.845 | 43.683.087 | 166.649.641 |
| Ajustes | | | | | |
| Resultado por valuación de propiedad de inversión | 8 | (229.210) | (3.632.844) | (10.095.906) | (141.760.839) |
| Depreciación de propiedad de inversión | | - | 49.181 | - | 1.894.374 |
| Variaciones en rubros operativos: | | | | | |
| Otros activos | | 170.233 | (32.184) | 6.848.155 | (1.249.373) |
| Deudores comerciales | | (41.911) | 220.713 | (1.686.001) | 8.568.010 |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar | | (118.086) | (1.487) | (4.750.379) | (57.725) |
| Efectivo proveniente de actividades operativas | | 840.781 | 874.224 | 33.998.956 | 34.044.088 |
| Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión | | | | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | 8 | (10.260) | (97.688) | (412.741) | (3.745.835) |
| Efectivo aplicado a actividades de inversión | | (10.260) | (97.688) | (412.741) | (3.745.835) |
| Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento | | | | | |
| Distribución de utilidades | 11 | (800.000) | (1.000.000) | (32.613.600) | (39.720.103) |
| Efectivo aplicado a actividades de financiamiento | | (800.000) | (1.000.000) | (32.613.600) | (39.720.103) |
| Variación neta de efectivo | | 30.521 | (223.464) | 972.615 | (9.421.850) |
| Efectivo y equivalente al inicio del ejercicio | | 48.943 | 272.407 | 1.909.844 | 10.915.629 |
| Resultado por conversión del efectivo y equivalentes | 13 | - | - | 619.204 | 416.065 |
| Efectivo y equivalente al final del ejercicio | 3.5 | 79.464 | 48.943 | 3.501.663 | 1.909.844 |

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.



Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

(en dólares estadounidenses)

| | <u>Nota</u> | <u>Certificados de participación</u> | <u>Ajustes al patrimonio</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Total patrimonio neto fiduciario</u> |
|--|-------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---|
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | | 50.000.000 | (219.630) | 7.473.931 | 57.254.301 |
| Movimientos del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 | | | | | |
| Distribución de utilidades | 11 | - | - | (1.000.000) | (1.000.000) |
| Resultado del ejercicio | | - | - | 4.168.793 | 4.168.793 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | | 50.000.000 | (219.630) | 10.642.724 | 60.423.094 |
| Movimientos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 | | | | | |
| Distribución de utilidades | 11 | - | - | (800.000) | (800.000) |
| Resultado del ejercicio | | - | - | (139.970) | (139.970) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2024 | | 50.000.000 | (219.630) | 9.702.754 | 59.483.124 |

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.



Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

(equivalente en pesos uruguayos)

| | <u>Nota</u> | <u>Certificados de participación</u> | <u>Ajustes al patrimonio</u> | <u>Reserva por conversión</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Total patrimonio neto fiduciario</u> |
|--|-------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | | 1.439.559.082 | (6.333.794) | 568.622.768 | 292.388.964 | 2.294.237.020 |
| Movimientos del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 | | | | | | |
| Reserva por conversión | 13 | - | - | (59.384.928) | - | (59.384.928) |
| Distribución de utilidades | 11 | - | - | - | (39.720.103) | (39.720.103) |
| Resultado del ejercicio | | - | - | - | 162.697.955 | 162.697.955 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | | 1.439.559.082 | (6.333.794) | 509.237.840 | 415.366.816 | 2.357.829.944 |
| Movimientos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 | | | | | | |
| Reserva por conversión | 13 | - | - | 300.601.794 | - | 300.601.794 |
| Distribución de utilidades | 11 | - | - | - | (32.613.600) | (32.613.600) |
| Resultado del ejercicio | | - | - | - | (4.634.927) | (4.634.927) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2024 | | 1.439.559.082 | (6.333.794) | 809.839.634 | 378.118.289 | 2.621.183.211 |

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.



Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 15 de marzo de 2016 entre TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. ("Fiduciario") y los Suscriptores Iniciales de los Valores ("Fideicomitente") se constituyó el Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas ("el Fideicomiso").

El Banco Central del Uruguay, mediante la Comunicación 2016/155 del 19 de julio de 2016 dejó constancia de la resolución de inscripción de los Certificados de Participación en el Registro de Mercado de Valores.

El Fideicomiso se integrará con los importes a ser pagados por los Fideicomitentes en su carácter de suscriptores iniciales de los Valores, en las condiciones que se establecen en el Contrato y para ser destinados al cumplimiento de los fines de este.

Con los fondos provenientes de la colocación de los Valores (Certificados de Participación), el Fiduciario invertirá en la compra de inmuebles rurales que contengan predios productivos, situados dentro de la República Oriental del Uruguay, así como financiará la ejecución de inversiones en riego sobre los mismos.

El Plan de Negocios establece el marco dentro del cual se desarrollará la estrategia del Fideicomiso para cumplir con su fin, y específicamente indica los requisitos generales que han de reunir los inmuebles a efectos de que el Fideicomiso pueda realizar dichas inversiones.

El Fiduciario designa al Aparcero, por medio del Contrato de Administración, para cumplir la tarea de administrar los Bienes Fideicomitados y llevar adelante la implementación del Plan de Negocios, con respecto al presente Fideicomiso.

El Fideicomiso se mantendrá vigente por un plazo de 15 años, a partir del día de la emisión inicial de los certificados de participación, el cual podrá ser prorrogado por un máximo de 3 años.

La suscripción de los certificados de participación se realizó el 9 de setiembre de 2016 tal como se menciona en la Nota 11.

El Fideicomiso cierra su ejercicio fiscal el 31 de diciembre de cada año.

Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, el 28 de marzo de 2025.

Estos estados financieros expresados en dólares estadounidenses han sido elaborados en base a los registros contables del Fideicomiso en dicha moneda (la cual constituye su moneda funcional, véase Nota 3.3).



Nota 3 - Principales políticas contables

Las políticas contables significativas que han sido adoptadas para la elaboración de estos estados financieros son las siguientes:

3.1 Normas contables aplicadas

El Decreto 124/2011 emitido por el Poder Ejecutivo el 1 de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública por los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las normas contables Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – IASB), traducidas al idioma español.

Durante el presente ejercicio las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas por el IASB no tuvieron impacto en los estados financieros del Fideicomiso dada su operativa:

- Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a la NIC 1: Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (covenants).
- Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7: Acuerdos de financiación de proveedores.
- Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.

Por otro lado, a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, las normas e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia son las siguientes:

- Modificaciones a la NIC 21: Ausencia de convertibilidad.
- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y medición de instrumentos financieros.
- NIIF 18: Presentación e información a revelar en los estados financieros.
- NIIF 19: Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: información a revelar.

La Gerencia espera que la aplicación de estas modificaciones no afecte en forma significativa los estados financieros.

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

3.3 Moneda funcional

Dado que casi la totalidad de los precios de venta y compra son fijados y facturados en dólares estadounidenses (la cual constituye la moneda habitual en el giro agrícola), el Fideicomiso mide sus estados financieros en dicha moneda, ya que la misma constituye su moneda funcional.

El Fideicomiso mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses. Para la conversión de estos estados financieros en dólares estadounidenses a pesos uruguayos se utilizó el método detallado en la Nota 13.

3.4 Concepto de capital utilizado

El concepto de capital utilizado para la determinación de los resultados es el capital financiero.

El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido durante el ejercicio el capital considerado como inversión en dinero.



3.5 Definición de fondos

A efectos de la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se ha considerado como efectivo las disponibilidades y equivalentes.

La composición del efectivo y equivalentes se detalla a continuación:

| | US\$ | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|------------------|
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Disponibilidades | 79.464 | 48.943 | 3.501.663 | 1.909.844 |
| Total | 79.464 | 48.943 | 3.501.663 | 1.909.844 |

3.6 Criterios de valuación y exposición

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros fueron los siguientes:

a. Moneda diferente a la moneda funcional

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización \$ 44,066 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2024 y \$ 39,022 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2023.

Las transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense se registran al tipo de cambio del día de la transacción. Las diferencias de cambio han sido imputadas al rubro correspondiente del estado de resultados.

b. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Se presentan al costo amortizado.

Son reconocidas cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera que cancele dicha obligación. Las provisiones son expresadas a la mejor estimación hecha por la Gerencia sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de balance, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo.

c. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 se miden inicialmente a valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado o valor razonable sobre la base del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Activos financieros medidos al costo amortizado

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

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



Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Cuando un activo financiero que se mide a valor razonable, con cambios en otros resultados integrales, es dado de baja, el efecto acumulado de los resultados contabilizados dentro de otros resultados integrales se reclasifica desde patrimonio al resultado del ejercicio.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

Deterioro de activos financieros

Se reconoce una previsión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado. El deterioro se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo de la siguiente forma y según se describe después:

Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial. Las pérdidas de esta Fase 1 son la porción de la pérdida esperada a lo largo de toda la vida del crédito que se deriva de aquellos supuestos de “default” que sea posible que ocurran dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos con empeoramiento significativo de su calidad crediticia pero todavía sin evidencia objetiva del evento de deterioro. El fideicomiso monitorea la evolución del riesgo de “default” desde el inicio hasta la fecha de reporte basado en las calificaciones otorgadas por calificadoras de riesgo reconocidas en plaza o a nivel internacional.

Las pérdidas de esta Fase 2 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de “default” posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de “default”). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. Al igual que en la Fase 1, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 3 - Activos financieros deteriorados

Dentro de esta fase se incluyen activos con evidencia de deterioro a la fecha de reporte. Al igual que en la Fase 2, las pérdidas de esta Fase 3 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de “default” posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de “default”). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. A diferencia de Fase 2, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor neto de la previsión.



Medición de las pérdidas de crédito esperadas

El Fideicomiso ha concluido que el efecto de la aplicación de la presente política no tiene un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

Baja en cuentas de un activo financiero

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de recibir un flujo de fondos asociado a dicho activo expiran, o cuando se transfiere el activo financiero junto con todos sus riesgos y beneficios a otra entidad.

d. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son terrenos adquiridos por el fideicomiso, mantenidos para obtener alquileres y/o para la revalorización del capital. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado del ejercicio en que se producen.

Una propiedad de inversión deja de reconocerse en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida que se derive de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos disponibles y el valor en libros de los activos) se incluye en el resultado del ejercicio en que la propiedad se da de baja.

e. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son imponibles o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imponibles o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes al Fideicomiso son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

El impuesto diferido es el impuesto que se espera pagar o recuperar en base a las diferencias que existen entre el valor en libros de un activo o un pasivo, y el valor fiscal de los mismos. El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen normalmente por toda diferencia temporaria imponible y los activos por impuestos diferidos se reconocen siempre que sea probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles. Tales pasivos y activos no se reconocen si la diferencia temporaria surge del valor llave o del reconocimiento inicial (que no haya sido en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una transacción que no afectó el resultado fiscal ni el contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión a la fecha de cada balance y reducido en la medida que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir recuperar parte o la totalidad del activo.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado a partidas reconocidas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando hay un derecho legal aplicable que permita se compensen activos corrientes por impuestos contra pasivos corrientes por impuestos, y cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el Fideicomiso pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.



f. Reconocimiento de resultados

Se ha aplicado el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos e imputación de los egresos o costos incurridos.

g. Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado del ejercicio la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio y al inicio de este, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

h. Costos de emisión de certificados de participación

De acuerdo con lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad 32, los costos de transacción directamente relacionados con la emisión de certificados de participación se contabilizan como una deducción del patrimonio neto en el rubro Ajustes al patrimonio.

3.7 Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que el Fiduciario realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del ejercicio.

Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas por el Fiduciario.

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

4.1 Riesgo de crédito

Se define como el riesgo por pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un deudor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

El Fideicomiso se encuentra expuesto en forma acotada a este riesgo al cierre del presente ejercicio dado que los activos financieros se mantenían básicamente en reconocidos bancos de plaza con bajo riesgo crediticio.

4.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la capacidad de una entidad de disponer en cada momento de los fondos necesarios para hacer frente a su operativa normal. La liquidez inicial del Fideicomiso está dada por la emisión de los certificados de participación; y luego dependerá de la concreción de su plan de negocios.

4.3 Riesgo de mercado

Es el riesgo que los cambios en los precios de mercado relevantes para la actividad a desarrollar afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantenga. Los principales activos expuestos a este riesgo al cierre de los estados financieros son los siguientes:

| | US\$ | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Propiedades de inversión | 61.881.611 | 61.642.141 | 2.726.875.098 | 2.405.399.633 |
| | 61.881.611 | 61.642.141 | 2.726.875.098 | 2.405.399.633 |



4.4 Riesgo de tipo de cambio

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

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar, al cierre del ejercicio son los siguientes:

| | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | \$ | Equivalente en US\$ | \$ | Equivalente en US\$ |
| Activo | | | | |
| Disponibilidades | 260.923 | 5.921 | 48.270 | 1.237 |
| Otros activos | 377.374 | 8.564 | 6.977.695 | 178.814 |
| Propiedades de inversión | 525.616 | 11.928 | 384.573 | 9.856 |
| Total activo | 1.163.903 | 26.413 | 7.410.538 | 189.907 |
| Pasivo | | | | |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar | (371.510) | (8.431) | (442.106) | (11.330) |
| Pasivo por impuesto diferido | (128.417.481) | (2.914.208) | (67.099.773) | (1.719.537) |
| Total pasivo | (128.788.991) | (2.922.639) | (67.541.879) | (1.730.867) |
| Posición neta | (127.625.088) | (2.896.226) | (60.131.341) | (1.540.960) |

4.5 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto en forma significativa dado que no posee pasivos financieros con tasa de interés al cierre de los presentes estados financieros.

Nota 5 - Disponibilidades

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes y caja de ahorro que al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay.

Nota 6 - Deudores comerciales

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de deudores comerciales está integrado de la siguiente manera:

| Concepto | Campo | Monto US\$ | Equivalente en \$ (Nota 13) | Ref. |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------------|------|
| Aparcería | Santa Elena, Selva Negra, Las Acacias | 476.711 | 21.006.757 | (1) |
| Refacturación honorarios legales | Santa Elena | 11.238 | 495.224 | (2) |
| Previsión deudores incobrables | | (11.238) | (495.224) | (3) |
| Total | | 476.711 | 21.006.757 | |

- (1) Corresponde a la estimación de los créditos generados por aparcería (Nota 14).
- (2) Corresponde a la refacturación de honorarios legales a Bearing Agro S.A. por litigio con el vecino lindero del establecimiento "Santa Elena". Bearing Agro S.A. por contrato de aparcería y de obra de riego es responsable por los reclamos que pudieran existir y los mismos son a costo de Bearing Agro S.A.
- (3) Corresponde a la previsión por incobrabilidad realizada por la refacturación de honorarios legales a Bearing Agro S.A.



Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de deudores comerciales está integrado de la siguiente manera:

| Concepto | Campo | Monto US\$ | Equivalente en \$ (Nota 13) | Ref. |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------------------|------|
| Aparcería | Santa Elena, Selva Negra, Las Acacias | 421.746 | 16.457.372 | (1) |
| Refacturación de honorarios | Santa Elena | 11.238 | 438.539 | (2) |
| Arrendamiento ganadero | Santa Elena | 1.816 | 70.864 | |
| Total | | 434.800 | 16.966.775 | |

- (1) Corresponde a la estimación de los créditos generados por aparcería (Nota 14).
- (2) Corresponde a la refacturación de honorarios legales a Bearing Agro S.A. por litigio con el vecino lindero del establecimiento "Santa Elena". Bearing Agro por contrato de aparcería y de obra de riego es responsable por los reclamos que pudieran existir y los mismos son a costos de Bearing Agro S.A.

Nota 7 - Otros activos

Los otros activos corresponden sustancialmente a créditos fiscales por IVA compras:

| | US\$ | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|-------------------|---------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Créditos fiscales | 8.519 | 178.766 | 375.344 | 6.975.841 |
| Otros | 12.812 | 12.798 | 564.467 | 499.386 |
| | 21.331 | 191.564 | 939.811 | 7.475.227 |

Nota 8 - Propiedades de inversión

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 (en dólares estadounidenses):

| | Tierras y mejoras | Sistemas de riego | Total |
|--|----------------------|----------------------|-------------------|
| Valores brutos | | | |
| Saldos al 1° de enero de 2024 | 47.955.335 | 13.686.806 | 61.642.141 |
| Adiciones por compras | 10.260 | - | 10.260 |
| Ajuste por valuación | 750.565 | (521.335) | 229.210 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2024 | 48.716.160 | 13.165.451 | 61.881.611 |

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 (en dólares estadounidenses):

| | Tierras y mejoras | Sistemas de riego | Total |
|--|----------------------|----------------------|-------------------|
| Valores brutos | | | |
| Saldos al 1° de enero de 2023 | 45.613.612 | 12.478.905 | 58.092.517 |
| Adiciones por compras | 97.688 | - | 97.688 |
| Ajuste por valuación | 2.424.943 | 1.207.901 | 3.632.844 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | 48.136.243 | 13.686.806 | 61.823.049 |
| Depreciación acumulada | | | |
| Saldos al 1° de enero de 2023 | (131.727) | - | (131.727) |
| Amortización del ejercicio | (49.181) | - | (49.181) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | (180.908) | - | (190.908) |
| Valores netos | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | 47.955.335 | 13.686.806 | 61.642.141 |



A continuación, se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 (equivalente en pesos uruguayos):

| | Tierras y mejoras | Sistemas de riego | Total |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|
| Valores brutos | | | |
| Saldos al 1° de enero de 2024 | 1.871.306.377 | 534.093.256 | 2.405.399.633 |
| Adiciones por compras | 412.741 | - | 412.741 |
| Ajuste por valuación | 33.069.935 | (22.974.029) | 10.095.906 |
| Resultado por conversión | 241.937.254 | 69.029.564 | 310.966.818 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2024 | 2.146.726.307 | 580.148.791 | 2.726.875.098 |

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 (equivalente en pesos uruguayos):

| | Tierras y mejoras | Sistemas de riego | Total |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|
| Valores brutos | | | |
| Saldos al 1° de enero de 2023 | 1.827.783.046 | 500.042.198 | 2.327.825.244 |
| Adiciones por compras | 3.745.835 | - | 3.745.835 |
| Ajuste por valuación | 94.626.126 | 47.134.713 | 141.760.839 |
| Resultado por conversión | (47.782.533) | (13.083.655) | (60.866.188) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | 1.878.372.474 | 534.093.256 | 2.412.465.730 |
| Depreciación acumulada | | | |
| Saldos al 1° de enero de 2023 | (5.278.433) | - | (5.278.433) |
| Amortización del ejercicio | (1.894.374) | - | (1.894.374) |
| Resultado por conversión | 106.710 | - | 106.710 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | (7.066.097) | - | (7.066.097) |
| Valores netos | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | 1.871.306.377 | 534.093.256 | 2.405.399.633 |

El valor razonable es determinado para cada una de las propiedades por tasadores independientes, especializados en la valoración de activos inmobiliarios, con amplia trayectoria en servicios técnicos en avalúos, auditorías de obra civil, gestión e investigación inmobiliaria, tanto en el sector económico, medio ambiental, agropecuario y de ingeniería industrial. Para las transacciones analizadas se ha tenido certeza sobre las unidades de tierra involucradas, compradores y precios. Los datos de mercado disponibles definen el uso del enfoque de comparación de ventas como el método adecuado para valorar este tipo de activos.

Los valores de compraventa se han obtenido de las bases de datos de la Oficina de Estadísticas Agropecuarias y los valores de ofrecimientos del Instituto Nacional de Colonización.

El saldo de tierras (incluyendo los proyectos de inversión en riego) corresponde a once padrones de aproximadamente 5.893 hectáreas en total, localizadas en el departamento de Soriano según el siguiente detalle:

| Establecimiento | Hectáreas | Valor por ha. según tasación (tierra y sistema de riego) |
|-----------------|-----------|---|
| Las Acacias | 1.730 | 11.346 |
| Santa Elena | 2.768 | 10.189 |
| Selva Negra | 1.395 | 10.072 |



Nota 9 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 está compuesto por:

| | US\$ | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|--|---------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Adelanto de clientes | 41.553 | 44.984 | 1.831.088 | 1.755.312 |
| Provisiones | 14.703 | 16.680 | 647.892 | 650.916 |
| Honorarios profesionales a pagar | 5.529 | 7.220 | 243.657 | 281.749 |
| Acreedores por proyecto de riego | - | 105.933 | - | 4.133.785 |
| Resultado por impuesto a la renta | 61.785 | 174.817 | 2.722.637 | 6.821.762 |

Nota 10 - Impuesto a la renta

Composición del gasto por impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados:

| Concepto | US\$ | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|--|--------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Impuesto corriente | (5.054) | (5.227) | (208.980) | (202.080) |
| Impuesto diferido | (1.194.671) | (96.825) | (48.109.034) | (3.749.606) |
| Resultado por impuesto a la renta | (1.199.725) | (102.052) | (48.318.014) | (3.951.686) |

El impuesto a la renta se calcula como el 25% del resultado fiscal estimado del ejercicio.

Los importes que justifican las diferencias existentes entre el gasto por impuesto y el resultado de multiplicar la ganancia contable por la tasa impositiva aplicable, atendiendo a los conceptos antes mencionados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

| Concepto | US\$ | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|---|-----------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| | Monto Imponible | Impuesto (25%) | Monto Imponible | Impuesto (25%) |
| Resultado contable antes de impuesto a la renta | 1.059.755 | (264.939) | 43.683.087 | (10.920.772) |
| Ajuste por conversión y otros | (6.392.880) | (1.598.220) | (257.173.592) | (64.085.939) |
| Revaluación propiedades de inversión | (2.653.735) | 663.434 | (106.754.790) | 26.688.697 |
| Resultado por impuesto a la renta | | (1.199.725) | | (48.318.014) |

| Concepto | US\$ | | Equivalente en \$ (Nota 13) | |
|---|-----------------|------------------|-----------------------------|--------------------|
| | Monto Imponible | Impuesto (25%) | Monto Imponible | Impuesto (25%) |
| Resultado contable antes de impuesto a la renta | 4.270.845 | (1.067.712) | 166.649.641 | (41.662.410) |
| Ajuste por conversión | (30.652) | (7.663) | (1.196.060) | (299.015) |
| Revaluación propiedades de inversión | (3.632.844) | 908.211 | (141.760.840) | 35.440.210 |
| Impuesto al patrimonio | 210.832 | (52.708) | 8.227.088 | (2.056.772) |
| Otros | 471.280 | 117.820 | 18.236.748 | 4.626.301 |
| Resultado por impuesto a la renta | | (102.052) | | (3.951.686) |



A continuación, se presenta una apertura de los saldos de las cuentas de impuesto diferido:

| | US\$ | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| | 31.12.2023 | Reconocido en resultados | 31.12.2024 |
| Propiedad de inversión | (1.719.537) | (1.194.671) | (2.914.208) |
| Pasivo por impuesto diferido | (1.719.537) | (1.194.671) | (2.914.208) |

| | US\$ | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| | 31.12.2022 | Reconocido en resultados | 31.12.2023 |
| Propiedad de inversión | (1.622.712) | (96.825) | (1.719.537) |
| Pasivo por impuesto diferido | (1.622.712) | (96.825) | (1.719.537) |

| | Equivalente en \$ (Nota 13) | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| | 31.12.2023 | Reconocido en resultados | Reserva por conversión | 31.12.2024 |
| Propiedad de inversión | (67.099.773) | (48.109.034) | (13.208.674) | (128.417.481) |
| Pasivo por impuesto diferido | (67.099.773) | (48.109.034) | (13.208.674) | (128.417.481) |

| | Equivalente en \$ (Nota 13) | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|
| | 31.12.2022 | Reconocido en resultados | Reserva por conversión | 31.12.2023 |
| Propiedad de inversión | (65.023.686) | (3.749.606) | 1.673.519 | (67.099.773) |
| Pasivo por impuesto diferido | (65.023.686) | (3.749.606) | 1.673.519 | (67.099.773) |

De acuerdo con la Ley 16.906 del 7 de enero de 1998 y su reglamentación correspondiente, con fecha 27 de marzo de 2019 el Fideicomiso obtuvo una promoción por proyectos de inversión por el Ministerio de Economía y Finanzas a través de Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones (COMAP), la cual otorga por el Proyecto N° 81.610 una exoneración del impuesto a la renta por UI 15.180.315 correspondiente al 57% de la inversión elegible por un plazo de 8 años.

Respecto al proyecto de Santa Elena y Selva Negra (Expediente N° 82.885), la exoneración de IRAE potencial es de UI 34.727.325, correspondiente al 57,33% de la inversión comprometida, a aprovecharse en un plazo de 8 años.

Nota 11 - Patrimonio neto fiduciario

El 9 de setiembre de 2016 se llevó a cabo en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. la colocación de 50.000 Certificados de Participación a ser emitidos por el Fideicomiso por un valor nominal de US\$ 1.000 cada uno.

De la totalidad de dichos certificados, 46.250 fueron adjudicados a beneficiarios institucionales y 3.750 fueron adjudicados a Bearing Agro S.A., con quienes se celebraron los correspondientes Compromisos de Integración, en los cuales se establecen los montos, plazos y condiciones para la integración de estos.

Con fecha 13 de setiembre de 2016 se efectuó la integración del 33,33 % de los certificados por un monto de US\$ 16.666.000 y con fecha 9 de marzo de 2017 se efectuó una nueva integración del 33,33% de los certificados por un monto de US\$ 16.666.000. El restante 33,34% de los certificados de participación suscriptos fueron integrados entre los días 8 y 11 de setiembre de 2017 por un monto de US\$ 16.668.000.



Con fecha 12 de octubre de 2023 a pedido de los beneficiarios, se aprobó la distribución de utilidades por la suma de U\$S 1.000.000 equivalentes a \$ 39.720.103.

Con fecha 16 de setiembre de 2024 a pedido de los beneficiarios República AFAP y Bearing Agro S.A., se aprobó la distribución de utilidades por la suma de U\$S 800.000 equivalente a \$ 32.613.600.

El saldo de ajustes al patrimonio al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación que se originaron al inicio según el siguiente detalle:

| | <u>US\$</u> | <u>Equivalente en \$ (Nota 13)</u> |
|--|-----------------------|------------------------------------|
| Honorarios y servicios profesionales por estructuración | 173.000 | 4.995.892 |
| Honorarios por calificación de riesgo | 35.000 | 199.584 |
| Comisión por colocación de Certificados de Participación | 7.000 | 997.920 |
| Honorarios y gastos jurídicos | 2.551 | 79.498 |
| Publicaciones en diarios de plaza - Por emisión Certificados | 2.079 | 60.900 |
| | <u>219.630</u> | <u>6.333.794</u> |

Nota 12 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos y transacciones con partes vinculadas:

| | <u>US\$</u> | | <u>Equivalente en \$ (Nota 13)</u> | |
|--|----------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------|
| | <u>31.12.2024</u> | <u>31.12.2023</u> | <u>31.12.2024</u> | <u>31.12.2023</u> |
| Saldos con Bearing Agro S.A. | | | | |
| Deudores comerciales | 11.238 | 11.238 | 495.224 | 438.539 |
| | <u>11.238</u> | <u>11.238</u> | <u>495.224</u> | <u>438.539</u> |
| | | | | |
| | <u>US\$</u> | | <u>Equivalente en \$ (Nota 13)</u> | |
| | <u>31.12.2024</u> | <u>31.12.2023</u> | <u>31.12.2024</u> | <u>31.12.2023</u> |
| Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A. | | | | |
| Honorarios profesionales | 81.817 | 80.453 | 3.275.016 | 3.134.057 |
| Reembolso de gastos | 2.107 | 1.450 | 52.650 | 57.736 |
| | <u>83.924</u> | <u>81.903</u> | <u>3.327.666</u> | <u>3.191.793</u> |

En la Nota 14 se revelan transacciones y acuerdos adicionales con estas partes relacionadas.

Nota 13 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos

13.1 Generalidades

Tal como se expresa en la Nota 3.3, la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense. La presentación de los estados financieros en pesos uruguayos ha sido realizada solamente para cumplir con requisitos legales en Uruguay de acuerdo al Decreto 108/22.

13.2 Procedimiento utilizado

TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso ha optado por convertir a pesos uruguayos los estados financieros formulados originalmente en dólares estadounidenses utilizando el método de conversión propuesto por la Norma Internacional de Contabilidad N° 21.



Dicho método consiste sustancialmente en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre de cada ejercicio (1 US\$ = \$ 44,066 al 31 de diciembre de 2024, 1 US\$ = \$ 39,022 al 31 de diciembre de 2023) y los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción.

Las diferencias resultantes de la conversión anterior se reconocen en el estado de resultado integral en pesos uruguayos como "Otros resultados integrales" y se acumulan en el patrimonio bajo la denominación "Reservas por conversión".

13.3 Exposición

Los importes correspondientes a Certificados de Participación se muestran en el Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario, expresados en dólares estadounidenses y su re-expresión, para llevarlos a su valor en pesos uruguayos, se realiza por el tipo de cambio del momento de la transacción.

Nota 14 - Compromisos asumidos

Bearing Agro S.A y TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en su calidad de Fiduciario, mantienen los siguientes contratos firmados:

| Fecha | Contrato | Campo | Destino | Fecha | Ref. |
|------------|-----------|-------------|----------|------------|------|
| 03/03/2017 | Aparcería | Las Acacias | Agrícola | 13/12/2031 | (A) |
| 01/06/2017 | Aparcería | Santa Elena | Agrícola | 13/09/2031 | (A) |
| 25/05/2018 | Aparcería | Selva Negra | Agrícola | 13/09/2031 | (A) |

(A) Bearing Agro S.A. abonará en carácter de precio el 23% de la producción bruta de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato.

Con fecha 11 de abril de 2019 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 477 hectáreas, con un plazo de cinco años a partir de la fecha de la firma. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Las Acacias, se establecerá en forma semestral, por adelantado.

Con fecha 17 de junio de 2019, se firmó el contrato de arrendamiento de inmuebles rurales con destino forestal entre el Fideicomiso y Eufores S.A., por el cual Eufores S.A. toma en arrendamiento parte de los bienes rurales por un total de 121 hectáreas de superficie, correspondientes a los padrones 5.682, 10.277 y 5.619 del predio Las Acacias, y 344,66 hectáreas de superficie, correspondientes a los padrones 9.110, 7.270 y 11.561 del predio Santa Elena, ubicados ambos en el departamento de Soriano y por un plazo de 10 años. El precio pactado es de US\$ 180 por hectárea por año.

Con fecha 24 de setiembre de 2019 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 699,40 hectáreas, con un plazo de cinco años a partir de la fecha de la firma. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Santa Elena, se establecerá en forma semestral, por adelantado.

El 14 de octubre de 2019 se firmó contrato de apertura de crédito con Bearing Agro SA, por un monto total de U\$S 1.200.000 acreditado en el Fideicomiso el 2 de octubre de 2019. El crédito será cancelado en dos cuotas por U\$S 300.000 y U\$S 900.000 con vencimiento 31 de julio 2020 y 31 de julio 2021 respectivamente. Dicho préstamo obtenido no devenga intereses compensatorios.

Con fecha 9 de marzo de 2020 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 130 hectáreas, con un plazo de cinco años a partir de la fecha de la firma. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Selva Negra, se establecerá en forma semestral, por adelantado.

Con fecha 5 de marzo de 2021 el Fideicomiso firmó el contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 105 hectáreas, con un plazo de once meses a contar desde la fecha de la firma. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Santa Elena, se establecerá en forma semestral por adelantado.



Con fecha 6 de abril de 2021 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, mediante el cual el arrendatario recibe es Casco de la Estancia Santa Elena, sito en el inmueble padrón 9.113, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la firma. El precio del arrendamiento será de U\$S 11.056 anual, que comenzará a devengarse desde el 1 de enero de 2021, y se pagará en forma semestral por adelantado.

Nota 15 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2024 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.

