



Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Estados financieros intermedios condensados
por el período de seis meses finalizado el 30 de
junio de 2023 e informe de revisión
independiente

Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 e informe de revisión independiente

Contenido

Informe de revisión independiente sobre estados financieros intermedios condensados

Estado de situación financiera intermedio condensado

Estado de resultado 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 revisión independiente sobre estados financieros intermedios condensados

Señores
Directores de
República Administradora de Fondos de Inversión S.A. (República AFISA)

Introducción

Hemos realizado una revisión de los estados financieros intermedios condensados de Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario (en adelante "el fideicomiso") que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2023, los correspondientes estados intermedios condensados de resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario correspondientes al periodo de seis meses finalizado con esa fecha, y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado en esa fecha, que se adjuntan. La Dirección de República AFISA fiduciaria del Fideicomiso, es responsable por las afirmaciones contenidas en los estados financieros intermedios condensados y sus notas explicativas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre dichos estados financieros intermedios basado en nuestra revisión

Alcance de la revisión

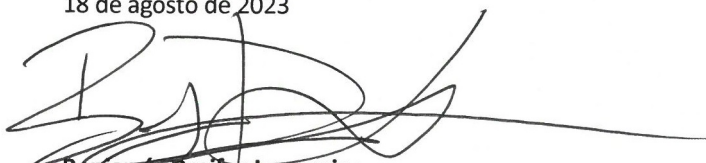
Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión 2410 (ISRE 2410), "Revisión de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad" emitida por la Federación Internacional de Contadores ("IFAC").

Una revisión de estados financieros intermedios comprende fundamentalmente la realización de indagaciones al personal de la entidad, fundamentalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que notaríamos todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

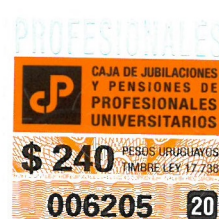
Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros intermedios condensados no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario al 30 de junio de 2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).

18 de agosto de 2023



Benjamín Dreifus Lewowicz
Socio, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2023

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.06.2023	31.12.2022
Activo			
Efectivo		657.755	1.161.930
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	5.1	19.151.021	15.286.414
Créditos			
Cesión de derechos de cobro IM	5.2	127.000.323	122.186.829
Pérdidas de crédito esperadas		(577.851)	(562.059)
Otros activos		273.824	579.653
Total de activo corriente		146.505.072	138.652.767
Créditos			
Cesión de derechos de cobro IM	5.2	1.557.471.562	1.531.534.101
Pérdidas de crédito esperadas		(7.086.496)	(7.045.057)
Total de activo no corriente		1.550.385.066	1.524.489.044
Total de activo		1.696.890.138	1.663.141.811
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Deudas financieras			
Títulos de deuda	5.3	43.523.851	40.671.859
Resultados financieros a devengar		20.491.112	19.977.909
Intereses a pagar		5.170.119	5.255.680
Otras cuentas por pagar			
Cuentas a pagar República AFISA		355.203	341.740
Otras		191.447	312.193
Total de pasivo corriente		69.731.732	66.559.381
Deudas financieras			
Títulos de deuda	5.3	1.242.155.654	1.216.318.276
Resultados financieros a devengar		221.886.570	223.329.869
Total de pasivo no corriente		1.464.042.224	1.439.648.145
Total de pasivo		1.533.773.956	1.506.207.526
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		218.548.731	212.366.834
Total de patrimonio neto fiduciario		163.116.182	156.934.285
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		1.696.890.138	1.663.141.811

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

El informe fechado el 18 de agosto de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.


Crá. Lucía Chiarizia
Controller
REPÚBLICA AFISA


Cr. Jordán Crokker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA

Estado de resultado integral intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(en pesos uruguayos)

	Nota	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
		30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos y gastos por intereses y similares					
Ingresos por intereses y similares	6	15.026.991	14.583.025	29.967.787	29.010.859
Gastos por intereses y similares		(13.487.756)	(12.977.285)	(26.507.353)	(25.598.419)
		1.539.235	1.605.740	3.460.434	3.412.440
Gastos de administración					
Honorarios República AFISA	6	(870.540)	(810.835)	(1.718.695)	(1.596.120)
Honorarios profesionales y otros		(678.797)	(333.455)	(848.360)	(770.821)
Impuestos		(259.573)	(178.384)	(515.912)	(478.324)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	6	(24.319)	181.324	(57.231)	75.151
		(1.833.229)	(1.141.350)	(3.140.198)	(2.770.114)
Resultados financieros					
Reajuste de UI		2.449.841	2.876.044	5.223.701	6.693.494
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		434.003	271.734	672.128	470.808
Gastos y comisiones bancarias		(18.816)	(18.852)	(34.168)	(35.103)
		2.865.028	3.128.926	5.861.661	7.129.199
Resultado del período					
Otro resultado integral		2.571.034	3.593.316	6.181.897	7.771.525
Resultado integral del período		2.571.034	3.593.316	6.181.897	7.771.525

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

El informe fechado el 18 de agosto de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.


Cra. Lucía Chiarizia
Controller
REPÚBLICA AFISA


Cr. Jonathan Crokker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del período		6.181.897	7.771.525
Ajustes por:			
Ingresos por intereses y similares		(29.967.787)	(29.010.859)
Gastos por intereses y similares		26.507.353	25.598.419
Reajuste de UI		(5.223.701)	(6.693.494)
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		(672.128)	(470.808)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas		57.231	(75.151)
Variación en rubros operativos:			
Créditos	5.2	63.356.210	58.758.220
Otros activos		325.740	303.803
Otras cuentas por pagar		(107.286)	(110.104)
Efectivo proveniente de actividades operativas		60.457.529	56.071.551
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Constitución neta de inversiones financieras		(3.192.487)	(4.680.697)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(3.192.487)	(4.680.697)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pago de intereses de títulos de deuda	5.3	(37.331.979)	(35.709.732)
Amortización de títulos de deuda	5.3	(20.437.238)	(17.892.354)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(57.769.217)	(53.602.086)
Variación neta de efectivo		(504.175)	(2.211.232)
Efectivo al inicio del período		1.161.930	2.705.877
Efectivo al final del período		657.755	494.645

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

El informe fechado el 18 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.


Cra. Lucía Chiarizia
Controller
REPÚBLICA AFISA


Cr. Jonathan Crokier
Gerente General
REPÚBLICA AFISA

Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

(en pesos uruguayos)

	Certificados de participación	Pagos por participación	Rescate de fondos	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	212.366.834	156.934.285
Movimientos del período					
Resultado integral del período	-	-	-	6.181.897	6.181.897
	-	-	-	6.181.897	6.181.897
Saldos al 30 de junio de 2023	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	218.548.731	163.116.182


Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(en pesos uruguayos)

	Certificados de participación	Pagos por participación	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
Movimientos del período					
Resultado integral del período	-	-	-	7.771.525	7.771.525
	-	-	-	7.771.525	7.771.525
Saldos al 30 de junio de 2022	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	208.347.746	152.915.197

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

El informe fechado el 18 de agosto de 2023 se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.


Cra. Lucía Chiarizia
Controller
REPÚBLICA AFISA


Cr. Jonathan Crokker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA

Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

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 emitió títulos de deuda de oferta pública por UI 240.000.000.

En caso de existir sobrepeso 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.

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 informe fechado el 18 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido hasta el momento en que se cancelen en forma total los títulos de deuda emitidos 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 18 de agosto de 2023.

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 2022.

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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2023, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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 activos y pasivos sujetos a cláusulas de ajuste de acuerdo a la evolución del valor de la UI han sido ajustados considerando la cotización al 30 de junio de 2023 de UI 1 = \$ 5,8230 y al 31 de diciembre de 2022 de UI 1 = \$ 5,6023. 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.

El informe fechado el 18 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 30 de junio de 2023 se detalla a continuación:

	Valor en libros (\$)	Valor razonable estimado (\$)	Nivel
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	19.151.021	19.256.685	2*
Cesión de derechos de cobro IM	1.684.471.885	1.715.218.986	2**
Títulos de deuda	1.533.227.306	1.561.254.630	2***

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

	Valor en libros (\$)	Valor razonable estimado (\$)	Nivel
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	15.286.414	15.283.772	2*
Cesión de derechos de cobro IM	1.653.720.930	1.662.910.277	2**
Títulos de deuda	1.505.553.593	1.513.817.131	2***

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

** Estimado como el valor actual de los flujos futuros de fondos, descontados a la misma tasa utilizada para determinar el valor razonable de los títulos de deuda, considerando que ambos tienen sustancialmente el mismo riesgo.

*** Estimado en función de la tasa de interés de la curva en unidades indexadas de los bonos globales uruguayos publicada en BEVSA ajustado por el spread de tasas existentes de los títulos de deuda emitidos por el Fideicomiso.

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

5.1 Inversiones financieras medidas al costo amortizado

Las inversiones al 30 de junio de 2023 se componen de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal	Valor en libros
Letras de regulación monetaria	\$	31.05.2024	11,40%	5.000.000	4.567.178
Letras de regulación monetaria	\$	06.10.2023	10,70%	15.000.000	14.583.843
				20.000.000	19.151.021

Las inversiones al 31 de diciembre de 2022 se componían de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal	Valor en libros
Letras de regulación monetaria	\$	08.02.2023	11,75%	12.000.000	11.862.291
Letras de regulación monetaria	\$	17.03.2023	11,30%	3.470.000	3.394.784
Letras de regulación monetaria	\$	17.03.2023	11,43%	30.000	29.339
				15.500.000	15.286.414

5.2 Créditos

El saldo de créditos al 30 de junio de 2023 está compuesto por lo siguiente:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro IM	129.270.600	2.132.964.900	2.262.235.500
Ajustes por valor actual	(2.270.277)	(575.493.338)	(577.763.615)
	127.000.323	1.557.471.562	1.684.471.885

El saldo de créditos al 31 de diciembre de 2022 estaba compuesto por lo siguiente:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro IM	124.371.060	2.114.308.020	2.238.679.080
Ajustes por valor actual	(2.184.231)	(582.773.919)	(584.958.150)
	122.186.829	1.531.534.101	1.653.720.930

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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se recibieron fondos provenientes de las cuentas a cobrar a la IM por UI 11.100.000, equivalentes a \$ 63.356.210.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 se recibieron fondos provenientes de las cuentas a cobrar a la IM por UI 11.100.000, equivalentes a \$ 58.758.220.

5.3 Títulos de deuda

El saldo de los títulos de deuda emitidos al 30 de junio de 2023 está compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Porción corriente	7.474.472	43.523.851
Porción no corriente	213.318.848	1.242.155.654
	220.793.320	1.285.679.505

El saldo de los títulos de deuda emitidos al 31 de diciembre de 2022 estaba compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Porción corriente	7.259.849	40.671.859
Porción no corriente	217.110.522	1.216.318.276
	224.370.371	1.256.990.135

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 se realizaron pagos por UI 10.111.121 (equivalentes a \$ 57.769.217), correspondiendo UI 3.577.051 a capital (equivalentes a \$ 20.437.238) y UI 6.534.070 a intereses (equivalentes a \$ 37.331.979).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 se realizaron pagos por UI 10.111.121 (equivalentes a \$ 53.602.086), correspondiendo UI 3.374.575 a capital (equivalentes a \$ 17.892.354) y UI 6.736.546 a intereses (equivalentes a \$ 35.709.732).

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 pagaron únicamente intereses con una periodicidad mensual. A partir del mes de febrero de 2021, 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:

	\$			
	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Transacciones con IM				
Ingresos por intereses y similares				
Actualización cesión derechos de cobro IM (descuento tasa efectiva)	15.026.991	14.583.025	29.967.787	29.010.859
Gastos de administración				
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	(24.319)	181.324	(57.231)	75.151
Transacciones con República AFISA				
Gastos de administración				
Honorarios Administradora	(870.540)	(810.835)	(1.718.695)	(1.596.120)

El informe fechado el 18 de agosto de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Nota 7 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2023 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.



Cr. Lucía Chiarizia
Controller
REPÚBLICA AFISA



Cr. Jonathan Crocker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA

El informe fechado el 18 de agosto de 2023
se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.