

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estados financieros intermedios
correspondientes al período de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2022 e informe de
revisión independiente

Estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 e informe de revisión independiente

Contenido

Informe de revisión independiente sobre estados financieros intermedios

Estado de situación financiera intermedio

Estado del resultado intermedio

Estado del resultado integral intermedio

Estado de flujos de efectivo intermedio

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio

Notas a los estados financieros intermedios

Informe de revisión independiente sobre estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos realizado una revisión de los estados financieros intermedios del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2022, los correspondientes estados intermedios del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros intermedios por el período de seis meses finalizado en esa fecha, que se adjuntan. La Dirección de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., fiduciario del fideicomiso, es responsable por las afirmaciones contenidas en los estados financieros intermedios 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, no hemos tomado conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que los estados financieros intermedios no presentan, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas al 30 de junio de 2022 y 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).

Otro asunto

Nuestro trabajo también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses correspondientes al período finalizado el 30 de junio de 2022 a pesos uruguayos, la cual ha sido realizada de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 13. La conversión a pesos uruguayos ha sido realizada solamente para el cumplimiento de requisitos fiscales y legales en Uruguay.

18 de agosto de 2022


Lucía Recalde
Socia, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2022

		US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	Nota	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Activo					
Activo corriente					
Disponibilidades	5	1.223.802	75.315	48.784.429	3.366.187
Deudores comerciales	6	63.905	480.141	2.547.462	21.459.898
Otros activos	7	168.530	136.161	6.718.112	6.085.682
Total activo corriente		1.456.237	691.617	58.050.003	30.911.767
Activo no corriente					
Propiedades inversión	8	56.941.154	56.961.941	2.269.845.230	2.545.913.945
Total de activo no corriente		56.941.154	56.961.941	2.269.845.230	2.545.913.945
Total de activo		58.397.391	57.653.558	2.327.895.233	2.576.825.712
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	291.950	277.575	11.638.146	12.406.215
Total de pasivo corriente		291.950	277.575	11.638.146	12.406.215
Pasivo no corriente					
Pasivo por impuesto diferido	10	1.454.598	3.389.167	57.984.664	151.478.837
Total de pasivo no corriente		1.454.598	3.389.167	57.984.664	151.478.837
Total de pasivo		1.746.548	3.666.742	69.622.810	163.885.052
Patrimonio neto fiduciario					
Certificados de participación	11	50.000.000	50.000.000	1.439.559.082	1.439.559.082
Ajustes al patrimonio	11	(219.630)	(219.630)	(6.333.794)	(6.333.794)
Reservas por conversión	13	-	-	555.787.923	821.815.414
Resultados acumulados		6.870.473	4.206.446	269.259.212	157.899.958
Total de patrimonio neto fiduciario		56.650.843	53.986.816	2.258.272.423	2.412.940.660
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		58.397.391	57.653.558	2.327.895.233	2.576.825.712

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

El informe fechado el 18 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado de resultados intermedio

por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(en dólares estadounidenses)

	Nota	US\$		US\$	
		Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
		30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos operativos					
Ingresos por aparcería		333.654	126.279	825.318	415.617
Ingresos por arrendamiento		54.467	56.878	110.690	107.808
		388.121	183.157	936.008	523.425
Gastos de administración					
Honorarios profesionales		(40.726)	(42.465)	(84.423)	(83.307)
Otros gastos		(21.461)	(17.766)	(44.713)	(39.584)
Amortizaciones		(10.525)	(10.348)	(20.787)	(20.840)
Impuestos		(3.906)	(118.097)	(34.268)	(128.193)
		(76.618)	(188.676)	(184.191)	(271.924)
Resultado operativo		311.503	(5.519)	751.817	251.501
Resultados financieros					
Gastos y comisiones bancarias		(172)	(352)	(330)	(377)
Diferencia de cambio y cotización		(7.993)	979	3.808	(4.784)
		(8.165)	627	3.478	(5.161)
Resultado antes de impuesto a la renta		303.338	(4.892)	755.295	246.340
Impuesto a la renta	10	518.072	292.546	1.908.732	101.752
Resultado del período		821.410	287.654	2.664.027	348.092

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

El informe fechado el 18 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado de resultados intermedio

por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(equivalente en pesos uruguayos)

	Nota	\$		\$	
		Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
		30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos operativos					
Ingresos por aparcería		13.325.688	5.536.397	34.248.954	17.762.042
Ingresos por arrendamiento		2.195.676	2.487.003	4.576.507	4.692.028
		15.521.364	8.023.400	38.825.461	22.454.070
Gastos de administración					
Honorarios profesionales		(1.648.013)	(1.862.596)	(3.529.294)	(3.621.053)
Otros gastos		(863.955)	(776.792)	(1.836.672)	(1.732.013)
Amortizaciones		(415.394)	(449.842)	(902.388)	(915.636)
Impuestos		(152.102)	(5.145.434)	(1.332.159)	(5.593.303)
		(3.079.464)	(8.234.664)	(7.600.513)	(11.862.005)
Resultado operativo		12.441.900	(211.264)	31.224.948	10.592.065
Resultados financieros					
Gastos y comisiones bancarias		(6.872)	(15.453)	(13.720)	(16.509)
Diferencia de cambio y cotización		(349.525)	40.495	159.432	(207.146)
		(356.397)	25.042	145.712	(223.655)
Resultado antes de impuesto a la renta		12.085.503	(186.222)	31.370.660	10.368.410
Impuesto a la renta	10	10.658.869	12.606.971	79.988.594	4.405.116
Resultado del período		22.744.372	12.420.749	111.359.254	14.773.526

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

El informe fechado el 18 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado de resultado integral intermedio

por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(en dólares estadounidenses)

	Nota	US\$		US\$	
		Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
		30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Resultado del período		821.410	287.654	2.664.027	348.092
Resultado integral del período		821.410	287.654	2.664.027	348.092

Estado de resultado integral intermedio

por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(equivalente en pesos uruguayos)

	Nota	Equivalente en \$ (Nota 13)		Equivalente en \$ (Nota 13)	
		Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
		30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Resultado del período		22.744.372	12.420.749	111.359.254	14.773.526
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión a moneda de presentación	13	(72.093.692)	(31.742.443)	(266.027.491)	64.917.089
Resultado integral del período		(49.349.320)	(19.321.694)	(154.668.237)	79.690.615

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

El informe fechado el 18 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado de flujos de efectivo intermedio

por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas				
Resultado del período antes de impuesto a la renta	755.295	246.340	31.370.660	10.368.410
Ajustes				
Depreciación de propiedad de inversión	8 20.787	20.840	902.388	915.636
Variaciones en rubros operativos:				
Otros activos	(32.369)	20.417	(1.290.325)	719.139
Deudores comerciales	416.236	450.693	16.592.416	19.064.795
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(11.462)	34.818	(456.912)	1.921.795
Efectivo proveniente de actividades operativas	1.148.487	773.108	47.118.227	32.989.775
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión				
Adquisición en propiedades de inversión	-	(3.091)	-	(147.576)
Efectivo aplicado a actividades de inversión	-	(3.091)	-	(147.576)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento				
Devolución cancelación parcial	-	150.000	-	7.340.600
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento	-	150.000	-	7.340.600
Variación neta de efectivo	1.148.487	920.017	47.118.227	40.182.799
Efectivo y equivalente al inicio del período	75.315	27.466	3.366.187	1.162.891
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	13 -	-	(1.699.985)	(57.238)
Efectivo y equivalente al final del período	3.5 1.223.802	947.483	48.784.429	41.288.452

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

El informe fechado el 18 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

(en dólares estadounidenses)

	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2020	50.000.000	(219.630)	2.380.772	52.161.142
Movimientos del período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2021				
Resultado del período	-	-	348.092	348.092
Saldos al 30 de junio de 2021	50.000.000	(219.630)	2.728.864	52.509.234
Movimientos del período				
Resultado del período	-	-	1.477.582	1.477.582
Saldos al 31 de diciembre de 2021	50.000.000	(219.630)	4.206.446	53.986.816
Movimientos del período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2022				
Resultado del período	-	-	2.664.027	2.664.027
Saldos al 30 de junio de 2022	50.000.000	(219.630)	6.870.473	56.650.843

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

(equivalente en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2020		1.439.559.082	(6.333.794)	698.428.155	76.849.229	2.208.502.672
Movimientos del período finalizado al 30 de junio de 2021						
Reserva por conversión	13	-	-	64.917.089	-	64.917.089
Resultado del período		-	-	-	14.773.526	14.773.526
Saldos al 30 de junio de 2021		1.439.559.082	(6.333.794)	763.345.244	91.622.755	2.288.193.287
Movimientos del período de seis meses finalizado al 31 de diciembre de 2021						
Reserva por conversión	13	-	-	58.470.170	-	58.470.170
Resultado del período		-	-	-	66.277.203	66.277.203
Saldos al 31 de diciembre de 2021		1.439.559.082	(6.333.794)	821.815.414	157.899.958	2.412.940.660
Movimientos del período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2022						
Reserva por conversión	13	-	-	(266.027.491)	-	(266.027.491)
Resultado del período		-	-	-	111.359.254	111.359.254
Saldos al 30 de junio de 2022		1.439.559.082	(6.333.794)	555.787.923	269.259.212	2.258.272.423

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

El informe fechado el 18 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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 integra con los importes 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 invierte en la compra de inmuebles rurales que contengan predios productivos, situados dentro de la República Oriental del Uruguay, y a la financiación de la ejecución de las inversiones en riego en 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 intermedios

Los presentes estados financieros intermedios 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 18 de agosto de 2022.

Estos estados financieros intermedios 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 intermedios son las siguientes:

3.1 Normas contables aplicadas

Los estados financieros intermedios fueron preparados de acuerdo a lo establecido en el Decreto 124/11. Este Decreto, 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, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB), traducidas al idioma español.

La presente información financiera intermedia 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 intermedios prevista por la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2021, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

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 finalizado el 30 de junio de 2022, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

3.3 Moneda funcional

Dado que casi la totalidad de los precios de venta y compra serán 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 intermedios 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 período 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)	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Disponibilidades	1.223.802	75.315	48.784.429	3.366.187
	1.223.802	75.315	48.784.429	3.366.187

3.6 Criterios de valuación y exposición

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros intermedios 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 de \$ 39,863 por US\$ 1 al 30 de junio de 2022, de \$ 44,695 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2021 y de \$ 43,577 por US\$ al 30 de junio de 2021.

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 período.

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 intermedios 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 período 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 período 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 período 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 período la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del período 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 período.

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 período 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)	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Propiedades de inversión	56.941.154	56.961.941	2.269.845.230	2.545.913.945
	56.941.154	56.961.941	2.269.845.230	2.545.913.945

4.4 Riesgo de tipo de cambio

Las principales transacciones de la empresa, 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 período son los siguientes:

	30.06.2022		31.12.2021	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Efectivo y equivalente a efectivo	8.822	221	4.645	104
Otros activos	4.978.636	124.894	5.515.820	123.410
Propiedades de inversión	306.807	7.697	327.005	7.316
Total activo	5.294.265	132.812	5.847.470	130.830
Pasivo				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(6.823.841)	(171.182)	(5.327.822)	(121.199)
Pasivo por impuesto diferido	(57.984.664)	(1.454.599)	(151.478.837)	(3.389.167)
Total pasivo	(64.808.505)	(1.625.781)	(156.806.659)	(3.510.366)
Posición neta	(59.514.240)	(1.492.969)	(150.959.189)	(3.379.536)

4.5 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a este riesgo de tasa de interés y no posee activos ni pasivos financieros con tasa de interés al cierre de los presentes estados financieros intermedios.

Nota 5 - Disponibilidades

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes y caja de ahorro que al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay.

Nota 6 - Deudores comerciales

Al 30 de junio de 2022, el saldo de deudores comerciales está integrado de la siguiente manera:

Concepto	Campo	Monto US\$	Equivalente en \$ (Nota 13)	Ref.
Arrendamiento Forestal	Santa Elena, Las Acacias	52.667	2.099.472	(1)
Refacturación Honorarios legales	Santa Elena	11.238	447.990	(2)
Total		63.905	2.547.462	

- (1) Corresponde al arrendamiento forestal de los establecimientos Santa Elena y Las Acacias, por 152,29 hectáreas y 106,34 hectáreas respectivamente.
- (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.

Al 31 de diciembre de 2021, 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	468.903	20.957.616	(1)
Refacturación Honorarios legales	Santa Elena	11.238	502.282	(2)
Total		480.141	21.459.898	

(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.

Nota 7 - Otros activos

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

	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Corto plazo				
Créditos fiscales (*)	164.227	123.404	6.546.586	5.515.542
Otros	4.303	12.757	171.526	570.140
	168.530	136.161	6.718.112	6.085.682

(*) De acuerdo con el plan de negocios, dichos créditos serán recuperables en los próximos doce meses.

Nota 8 - Propiedades de inversión

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al período finalizado el 30 de junio de 2022 (en dólares estadounidenses):

	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
Valores brutos			
Saldos al 1° de enero de 2022	56.630.044	419.700	57.049.744
Saldos al 30 de junio de 2022	56.630.044	419.700	57.049.744
Depreciación acumulada			
Saldos al 1° de enero de 2022	-	(87.803)	(87.803)
Amortización del período	-	(20.787)	(20.787)
Saldos al 30 de junio de 2022	-	(108.590)	(108.590)
Valores netos			
Saldos al 30 de junio de 2022	56.630.044	311.110	56.941.154

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 (en dólares estadounidenses):

	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
Valores brutos			
Saldos al 1° de enero de 2021	55.241.079	416.789	55.657.868
Adiciones por compra	-	2.911	2.911
Ajuste por valuación	1.388.965	-	1.388.965
Saldos al 31 de diciembre de 2021	56.630.044	419.700	57.049.744
Depreciación acumulada			
Saldos al 1° de enero de 2021	-	(45.962)	(45.962)
Amortización del ejercicio	-	(41.841)	(41.841)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	(87.803)	(87.803)
Valores netos			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	56.630.044	331.897	56.961.941

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al período finalizado el 30 de junio de 2022 (equivalente en pesos uruguayos):

	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
Valores brutos			
Saldos al 1° de enero de 2022	2.531.079.835	18.758.484	2.549.838.319
Resultado por conversión	(274.465.015)	(2.027.983)	(276.492.998)
Saldos al 30 de junio de 2022	2.256.614.820	16.730.501	2.273.345.321
Depreciación acumulada			
Saldos al 1° de enero de 2022	-	(3.924.374)	(3.924.374)
Amortización del período	-	(902.388)	(902.388)
Resultado por conversión	-	1.326.671	1.326.671
Saldos al 30 de junio de 2022	-	(3.500.091)	(3.500.091)
Valores netos	2.256.614.820	13.230.410	2.269.845.230
Saldos al 30 de junio de 2022			

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 (equivalente en pesos uruguayos):

	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
Valores brutos			
Saldos al 1° de enero de 2021	2.338.907.302	17.646.847	2.356.554.149
Adiciones por compra	-	147.576	147.576
Ajuste por valuación	62.079.791	-	62.079.791
Resultado por conversión	130.092.742	964.061	131.056.803
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2.531.079.835	18.758.484	2.549.838.319
Depreciación acumulada			
Saldos al 1° de enero de 2021	-	(1.946.046)	(1.946.046)
Amortización del ejercicio	-	(1.834.857)	(1.834.857)
Resultado por conversión	-	(143.471)	(143.471)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	(3.924.374)	(3.924.374)
Valores netos	2.531.079.835	14.834.110	2.545.913.945
Saldos al 31 de diciembre de 2021			

El valor razonable es determinado durante el último trimestre de cada ejercicio 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 5.900 hectáreas en total, localizadas en el departamento de Soriano según el siguiente detalle:

Establecimiento	Hectáreas	Valor en US\$ por ha. según tasación
		(tierra y sistema de riego)
Las Acacias	1.734	10.840
Santa Elena	2.768	9.040
Selva Negra	1.400	9.143

Nota 9 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 está compuesto por:

	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Acreedores por proyecto de riego	105.935	105.935	4.222.874	4.734.753
Adelanto de cliente	104.094	28.095	4.149.546	1.255.723
Impuestos a pagar	39.614	114.197	1.579.236	5.104.040
Provisiones	34.934	23.679	1.392.574	1.058.320
Honorarios profesionales a pagar	7.373	5.669	293.916	253.379
	291.950	277.575	11.638.146	12.406.215

Nota 10 - Impuesto a la renta

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

Concepto	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado al		Semestre finalizado al	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Impuesto corriente	(4.838)	(2.563)	(25.837)	(3.430)
Impuesto diferido	522.910	295.109	1.934.569	105.182
Ganancia por impuesto a la renta	518.072	292.546	1.908.732	101.752

Concepto	\$		\$	
	Trimestre finalizado al		Semestre finalizado al	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Impuesto corriente	(167.929)	(149.640)	(1.011.802)	(149.640)
Impuesto diferido	10.826.798	12.756.611	81.000.396	4.554.756
Ganancia por impuesto a la renta	10.658.869	12.606.971	79.988.594	4.405.116

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

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 30 de junio de 2022, 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	755.295	188.824	31.370.660	7.842.665
Diferencia de cambio adelantos	622	(156)	26.043	(6.511)
Ajuste por conversión	(6.750.934)	1.687.734	(282.661.607)	70.665.402
Otros ajustes		32.330		1.487.038
Ganancia por impuesto a la renta		1.908.732		79.988.594

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

	US\$		
	31.12.2021	Reconocido en Resultados	30.06.2022
Propiedad de inversión	(3.389.167)	1.934.569	(1.454.598)
Pasivo por impuesto diferido	(3.389.167)	1.934.569	(1.454.598)

	Equivalente en \$ (Nota 13)			
	31.12.2021	Reconocido en Resultados	Reserva por conversión	30.06.2022
Propiedad de inversión	(151.478.837)	81.000.396	12.493.777	(57.984.664)
Pasivo por impuesto diferido	(151.478.837)	81.000.396	12.493.777	(57.984.664)

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.

El fideicomiso realiza la utilización de dichos beneficios en la estimación fiscal anual y no en períodos intermedios.

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 septiembre 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.

El saldo de ajustes al patrimonio al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación según el siguiente detalle:

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

Nota 12 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Saldos con Bearing Agro S.A.				
Deudores comerciales	11.238	11.238	447.990	502.282
	11.238	11.238	447.990	502.282
	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado al		Semestre finalizado al	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	20.274	18.245	39.056	36.465
Reembolso de gastos	300	-	257	300
	20.574	18.245	39.313	36.765

	Equivalente en \$ (Nota 13)		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	Trimestre finalizado al		Semestre finalizado al	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	888.203	801.496	1.651.635	1.580.594
Reembolso de gastos	(12.795)	-	10.984	12.795
	900.998	801.496	1.662.619	1.593.389

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

Nota 13 - Base de presentación de los estados financieros intermedios 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 intermedios en pesos uruguayos ha sido realizada solamente para cumplir con requisitos legales en Uruguay.

13.2 Procedimiento utilizado

Los estados financieros intermedios formulados originalmente en dólares estadounidenses fueron convertidos a pesos uruguayos utilizando el método de conversión propuesto por la Norma Internacional de Contabilidad 21.

Dicho método consiste sustancialmente en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre de cada período (1 US\$ = \$ 39,863 al 30 de junio de 2022, 1 US\$ = \$ 44,695 al 31 de diciembre de 2021), los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción y los rubros patrimoniales con excepción del resultado del período se convierten al tipo de cambio de cierre del período.

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.

El informe fechado el 18 de agosto de 2022
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

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 30 de junio de 2022 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.