

**Fideicomiso Financiero
Tierras Irrigadas**

**Estados Financieros Intermedios por el
período de nueve meses finalizado el
30 de setiembre de 2022**

TMF Uruguay S.R.L
25 de octubre de 2022
Este informe contiene 25 páginas

Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 30 de setiembre de 2022	3
Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022	6
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022	7
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022	9
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022	10

Informe de Compilación

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

Hemos compilado el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y las notas explicativas por el período comprendido entre el 1° de enero y el 30 de setiembre de 2022, aplicando las normas contables adecuadas en Uruguay en materia de exposición, especialmente las contenidas en el Decreto 408/16. La compilación fue realizada de acuerdo con los Pronunciamientos N° 15 y 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

La compilación de estados financieros es el trabajo profesional destinado a presentar en forma de estados financieros la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información indicada en los referidos estados financieros representa las afirmaciones del Fiduciario del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas.

No hemos auditado ni revisado los estados financieros que se acompañan, por consiguiente, no expresamos opinión alguna ni ningún otro tipo de seguridad sobre los mismos.

Dejo constancia que mi relación con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., fiduciaria del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas, es de Profesional Independiente.

El presente informe es emitido para su presentación ante el Banco Central del Uruguay y no está destinado a otro propósito.

Montevideo, 25 de octubre de 2022


 Cra. Soledad Jubin
 C.J.P.P.U. N° 92.257



Estado de situación financiera intermedio al 30 de setiembre de 2022

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Activo corriente					
Disponibilidades	5	141.429	75.315	5.902.688	3.366.187
Deudores comerciales	6	63.738	480.141	2.660.179	21.459.898
Otros activos corriente	7	195.983	136.161	8.179.550	6.085.682
Total activo corriente		401.150	691.617	16.742.417	30.911.767
Activo no corriente					
Propiedades de inversión	8	56.937.988	56.961.941	2.376.363.850	2.545.913.945
Total activo no corriente		56.937.988	56.961.941	2.376.363.850	2.545.913.945
Total de activo		57.339.138	57.653.558	2.393.106.267	2.576.825.712
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	338.211	277.575	14.115.653	12.406.215
Total de pasivo corriente		338.211	277.575	14.115.653	12.406.215
Pasivo no corriente					
Pasivo por impuesto diferido	10	1.784.823	3.389.167	74.491.365	151.478.837
Total de pasivo no corriente		1.784.823	3.389.167	74.491.365	151.478.837
Total de pasivo		2.123.034	3.666.742	88.607.018	163.885.052
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		-	-	663.372.787	821.815.414
Resultados acumulados		5.435.734	4.206.446	207.901.174	157.899.958
Total de patrimonio neto fiduciario		55.216.104	53.986.816	2.304.499.249	2.412.940.660
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		57.339.138	57.653.558	2.393.106.267	2.576.825.712

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

Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre 2022

(en dólares estadounidenses)

	Nota	US\$		US\$	
		Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Ingresos					
Ingresos por aparcería		52.500	50.599	877.818	466.216
Ingresos por arrendamiento		31.746	48.790	142.436	156.598
		84.246	99.389	1.020.254	622.814
Gastos de administración					
Honorarios profesionales		(39.511)	(40.749)	(123.934)	(124.056)
Amortizaciones	8	11.779	(10.500)	(32.934)	(31.349)
Impuestos		(24.889)	11.229	(45.676)	(116.964)
Otros gastos		(42.033)	(11.296)	(76.301)	(50.871)
		(94.654)	(51.316)	(278.845)	(323.240)
Resultado operativo		(10.408)	48.073	741.409	299.574
Resultados financieros					
Gastos y comisiones bancarias		(172)	185	(502)	(192)
Diferencia de cambio y cotización		(8.544)	1.250	(4.738)	(3.536)
		(8.716)	1.435	(5.240)	(3.728)
Resultado antes de impuesto a la renta		(19.124)	49.508	736.169	295.846
Impuesto a la renta	10	(305.613)	359.708	1.603.119	461.460
Resultado del período		(324.737)	409.216	2.339.288	757.306

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

Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre 2022

(en pesos uruguayos)

	Nota	Equivalente en \$ (Nota 14)		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Ingresos					
Ingresos por aparcería		2.183.475	2.154.708	36.432.429	19.916.750
Ingresos por arrendamiento		1.306.869	2.098.336	5.883.376	6.790.364
		3.490.344	4.253.044	42.315.805	26.707.114
Gastos de administración					
Honorarios profesionales		(1.610.457)	(1.761.269)	(5.139.751)	(5.382.322)
Amortizaciones	8	496.673	(450.306)	(1.339.999)	(1.365.942)
Impuestos		(971.685)	482.658	(1.874.073)	(5.110.645)
Otros gastos		(1.777.169)	(482.904)	(3.109.328)	(2.214.917)
		(3.862.638)	(2.211.821)	(11.463.151)	(14.073.826)
Resultado operativo		(372.294)	2.041.223	30.852.654	12.633.288
Resultados financieros					
Gastos y comisiones bancarias		(6.990)	8.145	(20.710)	(8.364)
Diferencia de cambio y cotización		(356.796)	54.044	(197.364)	(153.102)
		(363.786)	62.189	(218.074)	(161.466)
Resultado antes de impuesto a la renta		(736.080)	2.103.412	30.634.580	12.471.822
Impuesto a la renta	10	(15.527.098)	15.188.483	64.461.496	19.593.599
Resultado del período		(16.263.178)	17.291.895	95.096.076	32.065.421

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



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

Estado de resultados integral intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022

(en dólares estadounidense)

Nota	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Resultado del período	(324.737)	409.216	2.339.288	757.306
Resultado integral del período	<u>(324.737)</u>	<u>409.216</u>	<u>2.339.288</u>	<u>757.306</u>

Estado de resultados integral intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de junio de 2022

(en pesos uruguayos)

Nota	Equivalente en \$ (Nota 14)		Equivalente en \$ (Nota 14)	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Resultado del período	(16.263.178)	17.291.895	95.096.076	32.065.421
Otros resultados integrales				
Efecto por conversión a moneda de presentación	13 107.584.864	(33.237.058)	(158.442.627)	31.680.031
Resultado integral del período	<u>91.321.686</u>	<u>(15.945.163)</u>	<u>(63.346.551)</u>	<u>63.745.452</u>



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

**Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022**
(en dólares estadounidenses)

Nota	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 finalizado el 30 de setiembre de 2021				
Resultado del período	-	-	757.306	757.306
Saldos al 30 de setiembre de 2021	50.000.000	(219.630)	3.138.078	52.918.448
Movimientos del período finalizado el 31 de diciembre de 2021				
Resultado del período	-	-	1.068.368	1.068.368
Saldos al 31 de diciembre de 2021	50.000.000	(219.630)	4.206.446	53.986.816
Movimientos del período finalizado el 30 de setiembre de 2022				
Resultado del período	-	-	2.339.288	2.339.288
Distribución de dividendos	-	-	(1.110.000)	(1.110.000)
Saldos al 30 de setiembre de 2022	50.000.000	(219.630)	5.435.734	55.216.104

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 intermedio
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre 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 el 30 de setiembre de 2021						
Reserva por conversión	13	-	-	31.680.031	-	31.680.031
Resultado del período		-	-	-	32.065.421	32.065.421
Saldos al 30 de setiembre de 2021		1.439.559.082	(6.333.794)	730.108.186	108.914.650	2.272.248.124
Movimientos del período finalizado el 31 de diciembre de 2021						
Reserva por conversión	13	-	-	91.707.228	-	91.707.228
Resultado del período		-	-	-	48.985.308	48.985.308
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 finalizado el 30 de setiembre de 2022						
Reserva por conversión	13	-	-	(158.442.627)	-	(158.442.627)
Resultado del período		-	-	-	95.096.076	95.096.076
Distribución de dividendos		-	-	-	(45.094.860)	(45.094.860)
Saldos al 30 de setiembre de 2022		1.439.559.082	(6.333.794)	663.372.787	207.901.174	2.304.499.249

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



Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 25 de octubre de 2022

Estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses
finalizado el 30 de setiembre de 2022

		U\$S		Equivalente en \$ (Nota 14)	
	Nota	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Resultado del período antes de impuesto a la renta		736.169	295.846	30.634.580	12.471.822
Ajustes					
Depreciación de propiedad de inversión	8	32.934	31.349	1.339.999	1.365.942
Variaciones en rubros operativos:					
Otros activos		(59.822)	20.458	(2.093.868)	795.562
Deudores comerciales		416.403	400.094	18.799.719	16.901.104
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		59.460	711	1.677.239	297.721
Efectivo aplicado a actividades operativas		1.185.144	748.458	50.357.669	31.832.151
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Adquisición en propiedades de inversión	8	(9.030)	(3.221)	(346.266)	(147.576)
Efectivo proveniente de actividades de inversión		(9.030)	(3.221)	(346.266)	(147.576)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento					
Distribución de dividendos		(1.110.000)	-	(45.094.860)	-
Devolución cancelación parcial		-	(650.000)	-	(27.521.000)
Efectivo aplicado de actividades de financiamiento		(1.110.000)	(650.000)	(45.094.860)	(27.521.000)
Variación neta de efectivo		66.114	95.236	4.916.543	4.163.575
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	-	-	(2.380.042)	(57.662)
Efectivo y equivalente al final del período	3.5	141.429	122.702	5.902.688	5.268.804

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

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre 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 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, 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 12.

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 25 de octubre de 2022.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

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

Los estados financieros 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 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 por la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad 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 ejercicio finalizado el 30 de setiembre 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 contables 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 14.

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 \$	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Disponibilidades	141.429	75.315	5.902.688	3.366.187
Total activo	141.429	75.315	5.902.688	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 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 \$ 41,736 por US\$ 1 al 30 de setiembre de 2022, de \$ 44,695 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2021 y de \$ 42,92 por US\$ al 30 de setiembre 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 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 provisión 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 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 impositivos o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán impositivos 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 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 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 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 \$	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Propiedades de inversión	56.937.988	56.961.941	2.376.363.850	2.545.913.945
	56.937.988	56.961.941	2.376.363.850	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 ejercicio son los siguientes:

	30.09.2022		31.12.2021	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Efectivo y equivalente a efectivo	18.840	451	4.645	104
Otros activos	5.039.432	120.745	5.515.820	123.410
Propiedades de inversión	297.166	7.120	327.005	7.316
Total activo	5.355.438	128.317	5.847.470	130.830
Pasivo				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(2.195.574)	(52.606)	(5.327.822)	(121.199)
Pasivo por impuesto diferido	(57.984.664)	(1.389.320)	(151.478.837)	(3.389.167)
Total pasivo	(60.180.238)	(1.441.926)	(156.806.659)	(3.510.366)
Posición neta	(54.824.800)	(1.313.609)	(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 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 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay.

Nota 6 - Deudores comerciales

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

Concepto	Campo	Monto US\$	Equivalente en \$ (Nota 14)	Ref.
Arrendamiento Forestal	Santa Elena, Las Acacias	52.500	2.191.140	(1)
Refacturación Honorarios legales	Santa Elena	11.238	469.039	(2)
Total		63.738	2.660.179	

- (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.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de deudores comerciales está integrado de la siguiente manera:

Concepto	Campo	Monto US\$	Equivalente en \$ (Nota 14)	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 \$	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Corto plazo				
Créditos fiscales (*)	195.933	123.404	8.177.441	5.515.542
Otros	51	12.757	2.109	570.140
	195.983	136.161	8.179.550	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 setiembre 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
Adiciones por compra	-	8.981	9.055
Ajuste por valuación	-	-	-
Saldos al 30 de setiembre de 2022	56.630.044	428.755	57.058.799
Depreciación acumulada			
Saldos al 1° de enero de 2022	-	(87.803)	(87.803)
Amortización del período	-	(32.934)	(32.934)
Saldos al 30 de setiembre de 2022	-	(120.811)	(120.811)
Valores netos			
Saldos al 30 de setiembre de 2022	56.630.044	307.943	56.937.988

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al período 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 período	-	(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 setiembre 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
Adiciones por compra	-	346.266	346.266
Ajuste por valuación	-	-	-
Resultado por conversión	(167.568.301)	(1.210.124)	(168.778.425)
Saldos al 30 de setiembre de 2022	2.363.511.534	17.894.626	2.381.406.159
Depreciación acumulada			
Saldos al 1° de enero de 2022	-	(3.924.374)	(3.924.374)
Amortización del período	-	(1.339.999)	(1.339.999)
Resultado por conversión	-	222.064	222.064
Saldos al 30 de setiembre de 2022	-	(5.042.309)	(5.042.309)
Valores netos			
Saldos al 30 de setiembre de 2022	2.363.511.534	12.852.317	2.376.363.850

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al período 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 período	-	(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 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 5.900 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	1.734	10.840
Santa Elena	2.768	9.040
Selva Negra	1.400	9.143

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

Nota 9 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

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

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Honorarios profesionales a pagar	3.212	5.669	134.056	253.379
Acreedores por proyecto de riego	115.329	105.935	4.813.359	4.734.753
Provisiones	125.152	23.679	5.223.336	1.058.320
Adelanto de cliente	81.029	28.095	3.381.843	1.255.723
Impuestos a pagar	13.489	114.197	563.059	5.104.040
	338.209	277.575	14.115.653	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		Período finalizado al	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Impuesto corriente	24.611	(561)	(1.226)	(3.991)
Impuesto diferido	(330.224)	359.802	1.604.345	464.984
Ganancia por impuesto a la renta	(305.613)	359.241	1.603.119	460.993

Concepto	\$		\$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Impuesto corriente	979.603	-	(32.199)	(171.360)
Impuesto diferido	(16.506.701)	17.360.840	64.493.695	21.915.596
Ganancia por impuesto a la renta	(15.527.098)	17.360.840	64.493.695	21.744.236

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 30 de setiembre de 2022, son los siguientes:

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	Monto Imponible	Impuesto (25%)	Monto Imponible	Impuesto (25%)
Resultado contable antes de impuesto a la renta	735.292	(183.823)	30.597.924	(7.649.481)
Diferencia de cambio adelantos	102	(26)	4.259	(1.065)
Ajuste por conversión	(3.137.000)	784.250	(121.179.252)	30.294.813
Revaluación Bienes de Uso	(4.020.056)	1.005.014	(167.781.039)	41.945.260
Gastos no deducibles	340	(85)	14.176	(3.544)
Impuesto al Patrimonio	13.474	(3.368)	562.344	(140.586)
Utilización Proyecto		1.157		48.299
Pérdida por impuesto a la renta		1.603.119		64.493.695

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

	US\$		
	Reconocido en		
	31.12.2021	Resultados	30.09.2022
Propiedad de inversión	(3.389.167)	1.604.344	(1.784.823)
Pasivo por impuesto diferido	(3.389.167)	1.604.344	(1.784.823)

	Equivalente en \$		
	Reconocido en		
	31.12.2021	Resultados	30.09.2022
Propiedad de inversión	(151.478.837)	76.987.472	(74.491.365)
Pasivo por impuesto diferido	(151.478.837)	76.987.472	(74.491.365)

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 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

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

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 setiembre 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 \$
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\$		US\$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	18.832	18.296	57.888	54.761
Reembolso de gastos	-	-	257	300
	18.832	18.296	58.145	55.061

	Equivalente en \$		Equivalente en \$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	760.886	793.726	2.412.521	2.374.320
Reembolso de gastos	-	-	10.984	12.795
	760.886	793.726	2.423.505	2.387.115

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Saldos con Bearing Agro S.A.				
Otros activos	(11.238)	(11.238)	(469.039)	(502.293)
	(11.238)	(11.238)	(469.039)	(502.293)

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

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.

13.2 Procedimiento utilizado

Los estados financieros 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 ejercicio (1 US\$ = \$ 41,736 al 30 de setiembre 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 ejercicio se convierten al tipo de cambio de cierre del ejercicio.

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,

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 25 de octubre de 2022

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 setiembre 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.