

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas I

Estados financieros correspondientes al ejercicio
finalizado al 31 de diciembre de 2022 e informe
de auditoría independiente

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado del resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros

Informe de auditoría independiente

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros expresados en dólares estadounidenses del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio finalizado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos para la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

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

Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión

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

Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión clave de auditoría:

Nuestros procedimientos de auditoría efectuados fueron los siguientes:

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

Otro asunto

Nuestra auditoría también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses (moneda funcional) correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 a pesos uruguayos (moneda de presentación) y, de acuerdo al resultado de la misma, entendemos que dicha conversión ha sido realizada de acuerdo a la metodología descrita en la Nota 13. La presentación de los pesos uruguayos ha sido realizada solamente para el cumplimiento de requisitos legales en Uruguay.

Responsabilidad de la Dirección por los Estados Financieros

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

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

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

Responsabilidad del Auditor por los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.

- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

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

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

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

22 de marzo de 2023


Lucía Recalde
 Socia, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2022

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Activo corriente					
Disponibilidades	5	272.407	75.315	10.915.629	3.366.187
Deudores comerciales	6	655.513	480.141	26.267.072	21.459.898
Otros activos	7	164.607	136.161	6.595.937	6.085.682
Total activo corriente		1.092.527	691.617	43.778.638	30.911.767
Activo no corriente					
Propiedades de inversión	8	57.960.790	56.961.941	2.322.546.811	2.545.913.945
Total activo no corriente		57.960.790	56.961.941	2.322.546.811	2.545.913.945
Total de activo		59.053.317	57.653.558	2.366.325.449	2.576.825.712
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	176.304	277.575	7.064.743	12.406.215
Total de pasivo corriente		176.304	277.575	7.064.743	12.406.215
Pasivo no corriente					
Pasivo por impuesto diferido	10	1.622.712	3.389.167	65.023.686	151.478.837
Total de pasivo no corriente		1.622.712	3.389.167	65.023.686	151.478.837
Total de pasivo		1.799.016	3.666.742	72.088.429	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		(219.630)	(219.630)	(6.333.794)	(6.333.794)
Reservas por conversión		-	-	568.622.768	821.815.414
Resultados acumulados		7.473.931	4.206.446	292.388.964	157.899.958
Total de patrimonio neto fiduciario		57.254.301	53.986.816	2.294.237.020	2.412.940.660
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		59.053.317	57.653.558	2.366.325.449	2.576.825.712

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

El informe fechado el 22 de marzo de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de resultados por el ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2022

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos					
Ingresos por aparcería		1.878.703	951.567	76.766.832	41.431.696
Resultado por valuación de propiedad de inversión	8	1.017.985	1.388.965	40.337.656	62.079.791
Ingresos por arrendamiento		267.455	205.389	10.890.975	8.951.396
		3.164.143	2.545.921	127.995.463	112.462.883
Gastos de administración					
Honorarios profesionales		(173.478)	(163.360)	(7.137.921)	(7.108.493)
Otros gastos		(96.133)	(68.413)	(3.907.183)	(2.989.169)
Impuestos		(69.295)	(148.175)	(2.820.482)	(6.505.649)
Amortizaciones	8	(43.924)	(41.841)	(1.780.390)	(1.834.857)
		(382.830)	(421.789)	(15.645.976)	(18.438.168)
Resultado operativo		2.781.313	2.124.132	112.349.487	94.024.715
Resultados financieros					
Diferencia de cambio y cotización		774	(9.182)	31.894	(399.138)
Gastos y comisiones bancarias		(571)	(234)	(23.501)	(10.230)
		203	(9.416)	8.393	(409.368)
Resultado antes de impuesto a la renta		2.781.516	2.114.716	112.357.880	93.615.347
Impuesto a la renta	10	1.685.969	(289.042)	70.754.436	(12.564.618)
Resultado del ejercicio		4.467.485	1.825.674	183.112.316	81.050.729

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

El informe fechado el 22 de marzo de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de resultados integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Resultado del ejercicio		4.467.485	1.825.674	183.112.316	81.050.729
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión a moneda de presentación	13	-	-	(253.192.646)	123.387.259
Resultado integral del ejercicio		4.467.485	1.825.674	(70.080.330)	204.437.988

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

El informe fechado el 22 de marzo de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

	Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 13)	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		2.781.516	2.114.716	112.357.880	93.615.347
Ajustes					
Resultado por valuación de propiedad de inversión	8	(1.017.985)	(1.388.965)	(40.337.656)	(62.079.791)
Depreciación de propiedad de inversión	8	43.924	41.841	1.780.390	1.834.857
Variaciones en rubros operativos:					
Otros activos		(28.446)	2.007	(1.169.861)	(235.680)
Deudores comerciales		(175.372)	(15.272)	(7.212.293)	(1.777.359)
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		(181.757)	(53.567)	(7.474.880)	(1.619.977)
Efectivo proveniente de actividades operativas		1.421.880	700.760	57.943.580	29.737.397
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Adquisición de propiedades de inversión	8	(24.788)	(2.911)	(992.144)	(147.576)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(24.788)	(2.911)	(992.144)	(147.576)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento					
Distribución de utilidades	11	(1.200.000)	-	(48.623.310)	-
Cancelación neta de préstamos obtenidos		-	(650.000)	-	(27.521.000)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(1.200.000)	(650.000)	(48.623.310)	(27.521.000)
Variación neta de efectivo		197.092	47.849	8.328.126	2.068.821
Efectivo y equivalente al inicio del ejercicio		75.315	27.466	3.366.187	1.162.891
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	13	-	-	(778.684)	134.475
Efectivo y equivalente al final del ejercicio	3.5	272.407	75.315	10.915.629	3.366.187

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

El informe fechado el 22 de marzo de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021					
Resultado del ejercicio		-	-	1.825.674	1.825.674
Saldos al 31 de diciembre de 2021		50.000.000	(219.630)	4.206.446	53.986.816
Movimientos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022					
Distribución de utilidades	11	-	-	(1.200.000)	(1.200.000)
Resultado del ejercicio		-	-	4.467.485	4.467.485
Saldos al 31 de diciembre de 2022		50.000.000	(219.630)	7.473.931	57.254.301

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

El informe fechado el 22 de marzo de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021						
Reserva por conversión	13	-	-	123.387.259	-	123.387.259
Resultado del ejercicio		-	-	-	81.050.729	81.050.729
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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022						
Reserva por conversión	13	-	-	(253.192.646)	-	(253.192.646)
Distribución de utilidades	11	-	-	-	(48.623.310)	(48.623.310)
Resultado del ejercicio		-	-	-	183.112.316	183.112.316
Saldos al 31 de diciembre de 2022		1.439.559.082	(6.333.794)	568.622.768	292.388.964	2.294.237.020

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

El informe fechado el 22 de marzo de 2023
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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, así como financiará la ejecución de inversiones en riego sobre los mismos.

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

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

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

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

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

Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, el 22 de marzo de 2023.

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

Nota 3 - Principales políticas contables

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

3.1 Normas contables aplicadas

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

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

- Modificaciones a la NIIF 3: Referencias al marco conceptual.
- Modificaciones a la NIC 16: Propiedad, planta y equipo - antes de ser utilizados.
- Modificaciones a la NIC 37: Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato.
- Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 – 2020: modificaciones a NIIF 1 - Primera adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 9 - Instrumentos financieros, NIIF 16 - Arrendamientos y la NIC 41 – Agricultura.

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

- Modificaciones a la NIIF 17 - Contratos de seguros.
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a la NIC 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de NIIF: Revelación de las políticas contables.
- Modificaciones a la NIC 8: Definición de las estimaciones contables.
- Modificaciones a la NIC 12: Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

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

3.2 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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 en dólares estadounidenses a pesos uruguayos se utilizó el método detallado en la Nota 13.

3.4 Concepto de capital utilizado

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

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

3.5 Definición de fondos

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

La composición del efectivo y equivalentes se detalla a continuación:

	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Disponibilidades	272.407	75.315	10.915.629	3.366.187
Total	272.407	75.315	10.915.629	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 \$ 40,071 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2022 y \$ 44,695 por US\$ 1 al 31 de diciembre 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 previsión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado. El deterioro se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo de la siguiente forma y según se describe después:

Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio

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

Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio

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

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

Fase 3 - Activos financieros deteriorados

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

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

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

Baja en cuentas de un activo financiero

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

d. Propiedades de inversión

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

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

e. Impuestos

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

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son 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 ejercicio la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio y al inicio de este, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

h. Costos de emisión de certificados de participación

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

3.7 Uso de estimaciones

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

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

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

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

4.1 Riesgo de crédito

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

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

4.2 Riesgo de liquidez

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

4.3 Riesgo de mercado

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

	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Propiedades de inversión	57.960.790	56.961.941	2.322.546.811	2.545.913.945
	57.960.790	56.961.941	2.322.546.811	2.545.913.945

4.4 Riesgo de tipo de cambio

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

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Disponibilidades	6.447	161	4.645	104
Otros activos	1.374.855	34.311	5.515.820	123.410
Propiedades de inversión	287.524	7.176	327.005	7.316
Total activo	1.668.826	41.648	5.847.470	130.830
Pasivo				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(312.780)	(7.806)	(5.327.822)	(121.199)
Pasivo por impuesto diferido	(65.023.686)	(1.622.712)	(151.478.837)	(3.389.167)
Total pasivo	(65.336.466)	(1.622.712)	(156.806.659)	(3.510.366)
Posición neta	(63.667.640)	(1.588.870)	(150.959.189)	(3.379.536)

4.5 Riesgo de tasa de interés

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

Nota 5 - Disponibilidades

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

Nota 6 - Deudores comerciales

Al 31 de diciembre de 2022, 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	644.275	25.816.745	(1)
Refacturación de honorarios	Santa Elena	11.238	450.327	(2)
Total		655.513	26.267.072	

- (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.

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 de honorarios	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 por contrato de aparcería y de obra de riego es responsable por los reclamos que pudieran existir y los mismos son a costos de Bearing Agro S.A.

Nota 7 - Otros activos

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

	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Créditos fiscales	151.804	123.404	6.082.923	5.515.542
Otros	12.803	12.757	513.014	570.140
	164.607	136.161	6.595.937	6.085.682

Nota 8 - Propiedades de inversión

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 compras	-	24.788	24.788
Ajuste por valuación	1.017.985	-	1.017.985
Saldos al 31 de diciembre de 2022	57.648.029	444.488	58.092.517
Depreciación acumulada			
Saldos al 1° de enero de 2022	-	(87.803)	(87.803)
Amortización del ejercicio	-	(43.924)	(43.924)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	-	(131.727)	(131.727)
Valores netos			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	57.648.029	312.761	57.960.790

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 compras	-	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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 compras	-	992.144	992.144
Ajuste por valuación	40.337.656	-	40.337.656
Resultado por conversión	(261.403.326)	(1.939.549)	(263.342.875)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2.310.014.165	17.811.079	2.327.825.244
Depreciación acumulada			
Saldos al 1° de enero de 2022	-	(3.924.374)	(3.94.374)
Amortización del ejercicio	-	(1.780.390)	(1.780.390)
Resultado por conversión	-	426.331	426.331
Saldos al 31 de diciembre de 2022	-	(5.278.433)	(5.278.433)
Valores netos			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2.310.014.165	12.532.646	2.322.546.811

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 compras	-	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)	(3.94.374)
Valores netos			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2.531.079.835	14.834.110	2.545.913.945

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

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

El saldo de tierras (incluyendo los proyectos de inversión en riego) corresponde a once padrones de aproximadamente 5.900 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	8.950
Santa Elena	2.768	7.200
Selva Negra	1.400	6.900

Nota 9 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

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

	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Acreeedores por proyecto de riego	105.933	105.935	4.244.905	4.734.753
Adelanto de clientes	49.824	28.095	1.974.844	1.255.723
Provisiones	12.687	23.679	530.031	1.058.320
Honorarios profesionales a pagar	7.860	5.669	314.963	253.379
Impuestos a pagar	-	114.197	-	5.104.040
	176.304	277.575	7.064.743	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\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Impuesto corriente	(80.486)	(4.984)	(3.206.938)	(216.659)
Impuesto diferido	1.766.455	(284.058)	73.961.374	(12.347.959)
Resultado por impuesto a la renta	1.685.969	(289.042)	70.754.436	(12.564.618)

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

Los importes que justifican las diferencias existentes entre el gasto por impuesto y el resultado de multiplicar la ganancia contable por la tasa impositiva aplicable, atendiendo a los conceptos antes mencionados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	2.781.516	(695.379)	112.357.880	(28.089.470)
Ajuste por conversión	(4.702.419)	1.175.605	(202.116.990)	50.529.248
Revaluación propiedades de inversión	(4.017.151)	1.004.288	(160.971.248)	40.242.812
Impuesto al patrimonio	13.119	(3.280)	525.688	(131.422)
Otros	818.940	204.735	32.813.072	8.203.268
Resultado por impuesto a la renta		1.685.969		70.754.436

Concepto	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	Monto Imponible	Impuesto (25%)	Monto Imponible	Impuesto (25%)
Resultado contable antes de impuesto a la renta	2.114.716	(528.679)	93.615.347	(23.403.837)
Diferencia de cambio adelantos	1.335	(334)	59.662	(14.916)
Ajuste por conversión	2.162.924	(540.731)	96.693.552	(24.173.388)
Revaluación propiedades de inversión	(3.256.604)	814.151	(145.553.908)	36.388.477
Impuesto al patrimonio	117.832	(29.458)	4.758.380	(1.189.595)
Otros		(3.991)		(171.360)
Resultado por impuesto a la renta		(289.042)		12.564.618

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

	US\$		
	31.12.2021	Reconocido en resultados	31.12.2022
Propiedad de inversión	(3.389.167)	1.766.455	(1.622.712)
Pasivo por impuesto diferido	(3.389.167)	1.766.455	(1.622.712)

	US\$		
	31.12.2020	Reconocido en resultados	31.12.2021
Propiedad de inversión	(3.105.109)	(284.058)	(3.389.167)
Pasivo por impuesto diferido	(3.105.109)	(284.058)	(3.389.167)

	Equivalente en \$ (Nota 13)			31.12.2022
	31.12.2021	Reconocido en resultados	Reserva por conversión	
Propiedad de inversión	(151.478.837)	73.961.374	12.493.777	(65.023.686)
Pasivo por impuesto diferido	(151.478.837)	73.961.374	12.493.777	(65.023.686)

	Equivalente en \$ (Nota 13)			31.12.2021
	31.12.2020	Reconocido en resultados	Reserva por conversión	
Propiedad de inversión	(131.470.330)	(12.347.959)	(7.660.548)	(151.478.837)
Pasivo por impuesto diferido	(131.470.330)	(12.347.959)	(7.660.548)	(151.478.837)

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 participación suscriptos fueron integrados entre los días 8 y 11 de setiembre de 2017 por un monto de US\$ 16.668.000.

Con fecha 16 de setiembre de 2022 a pedido de los beneficiarios Republica AFAP y Bearin Agro S.A., se aprobó la distribución de utilidades por la suma de U\$S 1.200.000 equivalentes a \$ 48.623.310.

El saldo de ajustes al patrimonio al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación que se originaron al inicio 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	199.584
Comisión por colocación de Certificados de Participación	7.000	997.920
Honorarios y gastos jurídicos	2.551	79.498
Publicaciones en diarios de plaza - Por emisión Certificados	2.079	60.900
	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)	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldos con Bearing Agro S.A.				
Otros activos	11.238	11.238	450.328	502.293
	11.238	11.238	450.328	502.293
	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	78.249	73.057	3.234.622	3.171.474
Reembolso de gastos	-	300	-	12.795
	78.249	73.357	3.234.622	3.184.269

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

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

13.1 Generalidades

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

13.2 Procedimiento utilizado

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

Dicho método consiste sustancialmente en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre de cada ejercicio (1 US\$ = \$ 40,071 al 31 de diciembre de 2022, 1 US\$ = \$ 44,695 al 31 de diciembre de 2021) y los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción.

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

13.3 Exposición

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

Nota 14 - Compromisos asumidos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 15 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 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.