Fideicomiso Financiero de Oferta Pública "Tierras del Litoral"
Estados Financieros Intermedios correspondientes al semestre finalizado el 30 de junio de 2022

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Estados Financieros Intermedios correspondientes al semestre finalizado el 30 de junio de 2022

CONTENIDO

Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre los Estados Financieros Intermedios

Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2022

. Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2022

. Estado de Resultados correspondiente al semestre finalizado el 30 de junio de 2022

. Estado de Resultados Integrales correspondiente al semestre finalizado el 30 de junio de 2022

. Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al semestre finalizado el 30 de junio de 2022

. Estado de Cambios en el Patrimonio correspondiente al semestre finalizado el 30 de junio de 2022

. Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2022

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Tel: +598 2915 1220
Fax: +598 2916 2229
estudio@bdo.com.uy
www.bdo.com.uy

Rincón 487 piso 11
Montevideo
Uruguay
11.000

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Señores Directores de
Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión

Introducción

Hemos efectuado una revisión de los estados financieros intermedios adjuntos de Fideicomiso Financiero de Oferta Pública "Tierras del Litoral" (el "Fideicomiso"), los que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2022, los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el semestre finalizado en esa fecha, sus notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otra información complementaria. La Dirección del Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de acuerdo con las disposiciones del Decreto 124/2011. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios en base a nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 (ISRE 2410), "Revisión de información financiera intermedia desempeñada por el auditor independiente de la entidad", emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Una revisión de estados financieros intermedios comprende fundamentalmente la realización de indagaciones al personal de la entidad, fundamentalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que conociéramos todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

En base a nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios adjuntos no presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fideicomiso Financiero de Oferta Pública "Tierras del Litoral" al 30 de junio de 2022, los resultados integrales de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el semestre terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Montevideo, 30 de agosto de 2022

BDO Auditores y Consultores S.R.L

Ernesto Bartesaghi
Contador Público
C.J. y P.P.U. N°52.042

BDO Auditores & Consultores S.R.L.

CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE PROFESIONALES UNIVERSITARIOS
$ 220 PESOS URUGUAYOS TIMBRE LEY 17.738
007842 24

Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2022

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 30 DE JUNIO DE 2022

	Notas	30 de junio de 2022	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2021
		USD	$	USD	$
ACTIVO	2 y 3				
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.1	933.956	37.230.272	1.632.012	72.942.767
Activos financieros	4.2	12.147	484.226	1.165.125	52.075.273
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	1.690.151	67.470.518	278.612	12.445.266
Otros activos no financieros	4.4	875.108	34.884.411	568.905	25.427.191
Total del activo corriente		**3.511.362**	**140.069.427**	**3.644.654**	**162.890.497**
Activo no corriente					
Otros activos no financieros	4.4	9.903	394.773	8.833	394.773
Propiedades de inversión	7	53.920.590	2.149.436.480	52.856.771	2.362.433.401
Total del activo no corriente		**53.930.493**	**2.149.831.253**	**52.865.604**	**2.362.828.174**
Total del activo		**57.441.855**	**2.289.900.680**	**56.510.258**	**2.525.718.671**
PASIVO Y PATRIMONIO	2 y 3				
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.5	317.142	12.642.244	405.588	18.127.742
Provisiones	4.6	20.556	819.424	43.038	1.923.600
Pasivos financieros	4.7	60.009	2.392.139	401.422	17.941.553
Total del pasivo corriente		**397.707**	**15.853.807**	**850.048**	**37.992.895**
Pasivo no corriente					
Pasivos financieros	4.7	12.437.895	495.811.825	12.437.050	555.873.994
Pasivo por impuesto diferido	8	555.684	22.151.214	3.560.443	159.133.998
Total del pasivo no corriente		**12.993.579**	**517.963.039**	**15.997.493**	**715.007.992**
Total del pasivo		**13.391.286**	**533.816.846**	**16.847.541**	**753.000.887**
PATRIMONIO					
Aportes	12				
Certificados de participación		37.500.000	1.419.969.640	37.500.000	1.419.969.640
Conversión de certificados de participación		-	74.892.860	-	256.092.860
		37.500.000	1.494.862.500	37.500.000	1.676.062.500
Otras reservas					
Costos de transacción		(198.571)	(6.434.896)	(198.571)	(6.434.896)
Conversión de costos de transacción		-	(1.480.740)	-	(2.440.235)
Conversión del resultado del período		-	2.341.067	-	-
		(198.571)	(5.574.569)	(198.571)	(8.875.131)
Resultados acumulados					
Resultados acumulados		6.749.140	278.058.414	2.361.288	105.530.415
Conversión de resultados acumulados			(11.262.511)	-	-
		6.749.140	266.795.903	2.361.288	105.530.415
Total del patrimonio		**44.050.569**	**1.756.083.834**	**39.662.717**	**1.772.717.784**
Total de pasivo y patrimonio		**57.441.855**	**2.289.900.680**	**56.510.258**	**2.525.718.671**

Las Notas 1 a 14 que acompañan a estos Estados Financieros Intermedios forman parte integrante de los mismos.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

ESTADO DE RESULTADOS
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2022

	Notas	30 de junio de 2022	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2021
		USD	$	USD	$
Ingresos por actividades ordinarias	5.1	2.113.384	84.302.573	918.673	40.128.346
Costos asociados a los arrendamientos	5.2	(142.591)	(5.981.722)	(64.294)	(2.741.143)
Resultado operativo bruto		**1.970.793**	**78.320.851**	**854.379**	**37.387.203**
Gastos de administración	5.3	(143.147)	(6.011.935)	(117.851)	(5.148.587)
Otros ingresos		4.063	181.387	-	-
Otros gastos	5.4	(49.113)	(2.128.147)	(11.604)	(506.550)
Resultado operativo		**1.782.596**	**70.362.156**	**724.924**	**31.732.066**
Costos financieros	5.5	(381.288)	(15.800.073)	(333.040)	(14.433.653)
Resultados derivados de la posición monetaria neta	5.6	(449.795)	(19.016.868)	79.014	3.394.340
Resultado antes de impuestos		**951.513**	**35.545.215**	**470.898**	**20.692.753**
Impuesto a la renta	8	3.436.339	136.982.784	1.272.248	55.440.743
Resultado del semestre		**4.387.852**	**172.527.999**	**1.743.146**	**76.133.496**

Las Notas 1 a 14 que acompañan a estos Estados Financieros Intermedios forman parte integrante de los mismos.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2022

	Notas	30 de junio de 2022	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2021
		USD	$	USD	$
Resultado del semestre		**4.387.852**	**172.527.999**	**1.743.146**	**76.133.496**
Ajuste por conversión		-	(189.161.949)	-	42.918.256
Otros resultados integrales		**-**	**(189.161.949)**	**-**	**42.918.256**
Resultado integral del semestre		4.387.852	(16.633.950)	1.743.146	119.051.752

Las Notas 1 a 14 que acompañan a estos Estados Financieros Intermedios forman parte integrante de los mismos.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2022

	Notas	30 de junio de 2022	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2021
		USD	$	USD	$
Flujo de efectivo asociado a actividades operativas					
Resultado del semestre		**4.387.852**	**172.527.999**	**1.743.146**	**76.133.496**
Ajustes al resultado del semestre					
Impuesto a la renta diferido	8	(3.004.759)	(136.982.784)	(1.339.813)	(55.440.743)
Resultado por conversión		-	27.357.729	-	(3.910.747)
Ajustes por variacion en activos y pasivos					
(Aumento) Disminución de cuentas por cobrar		(1.411.539)	(59.787.209)	(455.872)	(19.583.593)
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros		(307.273)	(12.945.953)	875.502	36.993.371
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar		(88.446)	(3.739.382)	3.187.143	136.914.881
Aumento (Disminución) en provisiones		(22.482)	(950.532)	26.473	1.137.255
Flujo de efectivo neto procedente de / (aplicado en) actividades operativas		**(446.647)**	**(14.520.132)**	**4.036.579**	**172.243.920**
Flujo de efectivo asociado a actividades de inversión					
Propiedades de inversión	7	(1.063.819)	(44.833.047)	(9.657.556)	(415.410.062)
Flujo de efectivo neto aplicado en actividades de inversión		**(1.063.819)**	**(44.833.047)**	**(9.657.556)**	**(415.410.062)**
Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento					
Aumento (Disminución) de pasivos financieros		(340.568)	(14.434.597)	1.251.639	52.549.744
Aportes en certificados de participación		-	-	3.750.000	163.627.500
Flujo de efectivo neto procedente de / (aplicado en) actividades de financiamiento		**(340.568)**	**(14.434.597)**	**5.001.639**	**216.177.244**
Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes al efectivo		**(1.851.034)**	**(73.787.776)**	**(619.338)**	**(26.988.898)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del semestre		**2.797.137**	**125.018.040**	**5.778.019**	**244.641.321**
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo		**-**	**(13.515.766)**	**-**	**7.147.409**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del semestre	3.15	**946.103**	**37.714.498**	**5.158.681**	**224.799.832**

Las Notas 1 a 14 que acompañan a estos Estados Financieros Intermedios forman parte integrante de los mismos.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el periodo finalizado el 30 de junio de 2022
(en Dólares Estadounidenses)

	Notas	CAPITAL	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO
Saldos al 31.12.2021					
Aportes					
Certificados de participación	12	37.500.000			37.500.000
Otras reservas					
Costos de transacción	12		(198.571)		(198.571)
Resultados acumulados					
Resultados no asignados	12			2.361.288	2.361.288
Saldos al 31.12.2021		**37.500.000**	**(198.571)**	**2.361.288**	**39.662.717**
Movimientos del período					
Resultado del período				4.387.852	4.387.852
Total movimientos del período		**-**	**-**	**4.387.852**	**4.387.852**
Saldos al 30.06.2022					
Aportes					
Certificados de participación	12	37.500.000			37.500.000
Otras reservas					-
Costos de transacción	12		(198.571)		(198.571)
Resultados acumulados					-
Resultados no asignados	12			6.749.140	6.749.140
Saldos al 30.06.2022		**37.500.000**	**(198.571)**	**6.749.140**	**44.050.569**

Las Notas 1 a 14 que acompañan a estos Estados Financieros Intermedios forman parte integrante de los mismos.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el periodo finalizado el 30 de junio de 2022
(en Pesos Uruguayos)

	Notas	CAPITAL	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO
Saldos al 31.12.2021					
Aportes					
Certificados de participación	12	1.419.969.640			1.419.969.640
Otras reservas					
Costos de transacción	12		(6.434.896)		(6.434.896)
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	12		254.440.408		254.440.408
Resultados acumulados					
Resultados no asignados	12			104.742.632	104.742.632
Saldos al 31.12.2021		**1.419.969.640**	**248.005.512**	**104.742.632**	**1.772.717.784**
Ajustes a los saldos iniciales - Decreto 108/2022	2.2	256.092.860	(256.880.643)	787.783	-
Saldos al 31.12.2021 ajustados		**1.676.062.500**	**(8.875.131)**	**105.530.415**	**1.772.717.784**
Movimientos del período					
Otro resultado integral - conversión		(181.200.000)	959.495	(11.262.511)	(191.503.016)
Otro resultado integral - conversión del resultado del período			2.341.067		2.341.067
Resultado del período				172.527.999	172.527.999
Total movimientos del período		**(181.200.000)**	**3.300.562**	**161.265.488**	**(16.633.950)**
Saldos al 30.06.2022					
Aportes					
Certificados de participación	12	1.419.969.640			1.419.969.640
Conversión de certificados de participación	12	74.892.860			74.892.860
Otras reservas					
Costos de transacción	12		(6.434.896)		(6.434.896)
Conversión de costos de transacción	12		(1.480.740)		(1.480.740)
Conversión del resultado del período	12		2.341.067		2.341.067
Resultados acumulados					
Resultados no asignados	12			266.795.903	266.795.903
Saldos al 30.06.2022		**1.494.862.500**	**(5.574.569)**	**266.795.903**	**1.756.083.834**

Las Notas 1 a 14 que acompañan a estos Estados Financieros Intermedios forman parte integrante de los mismos.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2022

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2022

Nota 1 - Información básica sobre el Fideicomiso

1.1 Naturaleza jurídica

Mediante contrato celebrado el 8 de noviembre de 2017 entre Agropecuaria del Litoral S.A. ("Operador"), Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. ("Entidad Representante") y Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión ("Fiduciario y Entidad Registrante") se constituyó el Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral" ("el Fideicomiso").

El Banco Central del Uruguay, mediante la comunicación 2018/154 del 08 de agosto de 2019 aprobó la inscripción de los Títulos Mixtos en el Registro de Mercado de Valores.

Mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso Financiero, se constituye el Fideicomiso Financiero denominado "Tierras del Litoral", cuyo objeto principal será: (i) la emisión de los Valores de oferta pública por hasta el Monto Máximo de la Emisión, y su suscripción por parte de los Beneficiarios según términos y condiciones que surgen del Contrato de Fideicomiso y del Documento de Emisión, (ii) la implementación del Proyecto, y (iii) la distribución de los fondos resultantes de tal implementación del Proyecto entre los Beneficiarios.

Los Títulos Mixtos fueron ofrecidos públicamente los días 3 y 4 de setiembre de 2018 de acuerdo con las condiciones del mercado a dicha fecha, suscribiéndose el monto máximo de la emisión: US$ 50.000.000.

Con fecha 11 de setiembre de 2018, los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso la Integración Inicial de US$ 5.000.000. Dichos valores cotizan en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. (BEVSA).

Durante el ejercicio 2019, los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso las siguientes integraciones:

- 19 de febrero de 2019: US$ 5.000.000
- 9 de abril de 2019: US$ 10.000.000
- 30 de agosto de 2019: US$ 10.000.000

Durante el ejercicio 2020, los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso las siguientes integraciones:

- 13 de abril de 2020: US$ 5.000.000
- 24 de setiembre de 2020: US$ 5.000.000
- 15 de diciembre de 2020: USD 5.000.000

Con fecha 15 de junio de 2021, los Beneficiarios contribuyeron US$ 5.000.000, completando el monto máximo de la emisión.

1.2 Actividad principal

La actividad principal del Fideicomiso es llevar a cabo el proyecto elaborado por el Operador, por encargo del Fiduciario bajo el Contrato de Operación. El mismo consiste en un proyecto de adquisición de inmuebles rurales de tipo fundamentalmente agrícola con aptitud de riego ubicados en la zona del litoral suroeste del Uruguay, para el desarrollo de diversas actividades productivas que llevará a cabo el Operador a través de contratos de Aparcería y bajo ciertas condiciones, en zonas de campos que no tengan aptitud agrícola, mediante contratos de arrendamiento ganaderos.

1.3 Beneficios fiscales

El Fideicomiso se encuentra exonerado del Impuesto al Patrimonio por los primeros 5 ejercicios desde la suscripción pública de acciones en bolsa según Artículo 35 del Decreto N°30/015 de 16 de enero del 2015.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Nota 2 - Bases de preparación de los Estados Financieros

2.1 Bases para la preparación de los Estados Financieros Intermedios

El decreto 124/011 del 1 de abril de 2011 establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la International Accounting Standard Board (IASB) traducidas al idioma español.

En consecuencia, los Estados Financieros Intermedios del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las normas anteriormente citadas. Todas las NIIF emitidas por la International Accounting Standard Board (IASB), vigentes a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios han sido aplicadas.

Estos Estados Financieros Intermedios comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio y las Notas explicativas correspondientes.

En el Estado de Situación Financiera se distingue entre activos y pasivos, corrientes y no corrientes. Se los considera corrientes cuando su fecha de realización es menor a un año o son mantenidos para la venta.

En el Estado de Resultados, se aplican los criterios de clasificación y exposición de gastos según el método de la función de los mismos.

En el Estado de Resultados Integrales, se incluyen todas las variaciones patrimoniales, excluidos los resultados y los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

El Estado de Flujos de Efectivo muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el período, proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios, se muestran como parte de los préstamos en el pasivo corriente en el balance general. En la Nota 3.15, se muestran las partidas del Estado de Situación Financiera, consideradas como efectivo y equivalente de efectivo a los efectos del Estado de Flujos de Efectivo. El estado de flujos de efectivo es preparado usando el método indirecto.

La Dirección del Fiduciario ha adoptado lo establecido en el Decreto Nº 108/22, el cual regula ciertos aspectos de preparación y presentación de estados financieros en su moneda de presentación.

2.2 Cambios en políticas contables

Con fecha 4 de abril fue emitido el Decreto Nº 108/22, que establece nuevos requisitos de presentación para los estados financieros de las entidades que poseen una moneda funcional diferente a la moneda local. A partir de este decreto, los estados financieros de las entidades que conforme a las NIIF posean una moneda funcional diferente a la moneda local, deberán ser presentados en ambas monedas. Asimismo, se establece que los resultados por conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (moneda local), deberán ser presentados en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos del patrimonio.

Las disposiciones contenidas en este Decreto tienen vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2022. La aplicación de este decreto implicó la presentación de información expresada en la moneda funcional al 30 de junio de 2022. Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período son similares con los criterios aplicados en el período anterior.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

2.3 Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

2.3.1 Normas nuevas y normas modificadas con vigencia para el período económico iniciado el 1 de enero de 2022.

Las normas y modificaciones a normas más relevantes con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022 son las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41, respecto de Mejoras Anuales a Normas NIIF 2018-2020, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIIF 3 - "Combinaciones de Negocios", respecto de referencias al Marco Conceptual, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 37 - "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", respecto de contratos onerosos, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 16 - "Propiedades, Planta y Equipo", vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022.

No hay NIIF o interpretación de CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2022, que hayan tenido un efecto significativo sobre los Estados Financieros del Fideicomiso.

2.3.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022, y no adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso.

Una serie de nuevas normas y modificaciones de normas e interpretaciones son efectivas para los ejercicios anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022, y aún no han sido aplicadas en forma anticipada en la preparación de estos Estados Financieros.

Las normas, modificaciones a normas e interpretaciones más relevantes con vigencia a partir de próximos ejercicios son las siguientes:

- NIIF 17 – "Contratos de seguro", vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 1 – "Presentación de Estados Financieros", respecto de las clasificaciones del pasivo entre corriente y no corriente, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 1 – "Presentación de Estados Financieros" respecto de las revelaciones de las políticas contables, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 8 – "Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores", respecto de la definición de estimación contable, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 12 – "Impuestos a las ganancias", respecto de activos y pasivos que surgen de una única transacción, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2023.

Si bien el Fiduciario no ha completado un análisis detallado del impacto de estas normas, modificaciones a normas e interpretaciones, no se espera que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del Fideicomiso.

2.4 Bases de medición de los Estados Financieros Intermedios

En la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios se ha seguido la convención contable del costo histórico, con excepción de los rubros valuados al valor razonable según se explica en la Nota 3.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Consecuentemente, salvo por lo expresado, activos, pasivos, ingresos y egresos son valuados a los importes en dinero efectivamente acordados en las transacciones que les han dado origen.

2.5 Moneda funcional y moneda de presentación de los Estados Financieros Intermedios

La Dirección del Fiduciario ha decidido adoptar como moneda funcional de los Estados Financieros Intermedios el dólar estadounidense y no la moneda local de Uruguay, considerando que la primera refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para la misma.

La Norma Internacional de Contabilidad Nº 21 establece que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Fideicomiso. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida por el Fideicomiso o tiene un impacto importante sobre la misma, puede ser la apropiada como moneda funcional. Una determinada moneda puede ser considerada como la moneda funcional según la norma cuando:

- influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios,
- es la moneda del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios,
- influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios.

Los siguientes factores también pueden suministrar evidencia acerca de la moneda funcional de una entidad:

- la moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación,
- la moneda en que se mantienen los importes cobrados por las actividades de explotación.

La Dirección del Fiduciario debe utilizar como moneda de presentación, para cumplir con la resolución de la Auditoría Interna de la Nación de fecha 19 de mayo de 2005, el peso uruguayo.

Según la NIC 21, para convertir sus Estados Financieros desde la moneda funcional (el dólar estadounidense) a la moneda de presentación (el peso uruguayo) se debe:

- convertir sus activos y pasivos al tipo de cambio de cierre.
- convertir sus ingresos y egresos al tipo de cambio vigente a la fecha de las respectivas transacciones.
- reconocer los resultados por conversión en el Estado de Resultados Integrales sin afectar los resultados del período.

Los Estados Financieros Intermedios en pesos uruguayos resultan de convertir todos los activos, pasivos y patrimonio, con excepción del resultado del semestre, expresados en dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre (1 US$ = $ 39.863 al 30 de junio de 2022 y 1 US$ = $ 44.695 al 31 de diciembre de 2021), quedando por resultado de esta operación el Patrimonio expresado al tipo de cambio de cierre.

Los rubros del Estado de Resultados, y en consecuencia el Resultado del semestre, expresados en dólares estadounidenses, se deben convertir a pesos uruguayos al tipo de cambio efectivo de la fecha de cada transacción.

Las diferencias surgidas por la utilización de tipo de cambio de cierre para la conversión de activos y pasivos y tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el Resultado del semestre y los rubros patrimoniales, fueron reconocidas en Otros resultados integrales del período y acumulados dentro del Patrimonio en líneas separadas, dentro de los respectivos capítulos (tal como lo establece el Decreto 108/022).

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

2.6 Uso de estimaciones contables y juicios críticos

La preparación de los Estados Financieros Intermedios a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fiduciario realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Intermedios, como así también los ingresos y egresos registrados en el semestre.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Los supuestos y las incertidumbres de estimación, entre otros, que tienen un riesgo significativo de ocasionar ajustes están referidas a:

- la determinación de la contraprestación en los contratos de arrendamientos, cuando en los mismos se ha pactado un precio variable
- las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar
- el valor y deterioro de las inversiones
- el valor recuperable de las propiedades de inversión
- la determinación del impuesto a la renta diferido
- la medición del valor razonable de activos y pasivos financieros.
- reconocimiento y medición de provisiones y contingencias: supuestos claves acerca de la probabilidad y magnitud de la salida de recursos.

Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios.

2.7 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Se define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fiduciario utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para un activo o pasivo, ya sea directa (es decir precisos) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para activos o pasivos que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

No se han realizado transferencias entre los diferentes niveles en el semestre.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

2.8 Definición de capital

El capital a mantener, a efectos de determinar el resultado del semestre, ha sido definido como el capital financiero invertido o recibido bajo la forma de aportes de capital.

2.9 Información por segmento de negocio

Los activos y operaciones del Fideicomiso se encuentran sujetos a riesgos y retornos similares, por lo que no se presenta información discriminada por segmentos de negocio.

El Fideicomiso está domiciliado y realiza sus operaciones en Uruguay, y todos sus activos no corrientes están localizados en el país.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Nota 3 - Principales políticas contables aplicables

Las principales políticas contables aplicadas en la presentación de los presentes Estados Financieros Intermedios se resumen seguidamente. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera (monedas diferentes a la moneda funcional) son convertidas a la moneda funcional, a la cotización vigente a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda diferente a la moneda funcional son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de cierre de los Estados Financieros Intermedios.

Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de Resultados.

El siguiente es el detalle de las cotizaciones de las monedas diferentes a la moneda funcional operadas por el Fideicomiso respecto al dólar estadounidense, al promedio y al cierre del semestre contable correspondiente:

	Promedio		Cierre	
	Jun - 22	Jun-21	Jun - 22	Dic-21
Peso uruguayo	42,279	42,959	39,863	44,695

3.2 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso del Fideicomiso, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar, activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como medidos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio del Fideicomiso para administrarlos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales el Fiduciario ha aplicado la solución práctica, se mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra a valor razonable con cambios en resultados, costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales el Fiduciario ha aplicado la solución práctica, se miden al precio de la transacción.

Para que un activo financiero se clasifique y mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés)" sobre el importe del capital pendiente. Esta evaluación se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de activos financieros se refiere a cómo gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la cobranza de flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros, o ambos.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o convención en el mercado (operaciones regulares) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no mantiene saldos por concepto de operaciones con productos derivados.

Instrumentos financieros compuestos

El Fideicomiso ha emitido Títulos Mixtos. Estos títulos son instrumentos financieros no derivados compuestos, es decir que contiene componente de pasivo y de patrimonio. Estos componentes se clasifican por separado como pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Los certificados de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de los mismos son reconocidos como una deducción de patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

3.3 Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Para fines de medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda)
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas tras la baja en cuentas (instrumentos de patrimonio)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

(i) Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Fideicomiso. El Fiduciario mide los activos financieros a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

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

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Los activos financieros del Fideicomiso a costo amortizado incluyen efectivo y cuentas por cobrar comerciales.

(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)

El Fiduciario mide los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantenerlo a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o venderlo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los ingresos por intereses, la revaluación cambiaria y las pérdidas por deterioro o sus reversiones se reconocen en el estado de resultados y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos a costo amortizado. Los cambios del valor razonable restante se reconocen en otro resultado integral. Tras la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en otro resultado integral se reclasifica a resultados.

El Fiduciario no ha designado ningún activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumento de deuda).

(iii) Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)

Tras el reconocimiento inicial, el Fiduciario puede elegir clasificar irrevocablemente sus inversiones en instrumentos de patrimonio como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando cumplen con la definición de patrimonio según la NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación” y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las ganancias y pérdidas en estos activos financieros nunca se reclasifican a resultados. Los dividendos se reconocen como otros ingresos en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho de pago, excepto cuando el Fideicomiso se beneficia de tales ingresos como una recuperación de una parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, tales ganancias son registradas en otro resultado integral. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral no están sujetos a evaluación de deterioro.

El Fiduciario no ha designado ningún activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumento de patrimonio).

(iv) *Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatoriamente requeridos para ser medidos a valor razonable.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Sin perjuicio de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describió anteriormente, los instrumentos de deuda se pueden designar a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o reduce significativamente, una asimetría contable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera a valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado de resultados.

Esta categoría incluye inversiones en instrumentos de deuda cotizados que el Fiduciario no había elegido irrevocablemente clasificar a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

3.4 Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Para fines de medición posterior, los pasivos financieros se clasifican en dos categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por pagar

(i) *Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprarlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados celebrados por el Fideicomiso que no están designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura definidas por la NIIF 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de la NIIF 9.

El Fiduciario no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

(ii) Préstamos y cuentas por pagar

Esta es la categoría más relevante para el Fideicomiso. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando los pasivos se dan de baja en cuentas, así como por el proceso de amortización de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y honorarios o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como gastos financieros en el estado de resultados.

Esta categoría generalmente se aplica a préstamos y cuentas por pagar que devengan intereses.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

3.5 Deterioro de activos financieros

El Fiduciario reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantienen a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales de conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo procedentes de la venta de garantías mantenidas u otras mejoras crediticias que sean parte integrante de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para exposiciones crediticias para las cuales no ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen para eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los próximos 12 meses (una pérdida crediticia esperada de 12 meses). Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se requiere una previsión por pérdida crediticia esperada durante la vida restante de la exposición, independientemente del momento del incumplimiento (una pérdida crediticia esperada de por vida).

(i) *Cuentas por cobrar y activos contractuales*

Para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, el Fiduciario aplica un enfoque simplificado al calcular las pérdidas crediticias esperadas (PCE) a cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales que no contienen un componente de financiamiento significativo y cuentas por cobrar por arrendamiento. Por lo tanto, el Fiduciario no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una previsión basada en la pérdida crediticia esperada de por vida en cada fecha de presentación. El Fiduciario ha establecido una matriz de previsiones que se basa en su experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Para las otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas, el Fiduciario aplica el método general. El modelo general definido en la NIIF 9 se basa en el análisis de la calidad crediticia del deudor. A diferencia de la NIC 39, exige previsionar las PCE antes de que exista evidencia objetiva de deterioro. El modelo general se estructura a través de 3 fases que se basan en el grado de riesgo crediticio y en la circunstancia que se haya producido un incremento significativo del mismo.

(ii) Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Para los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, el Fiduciario aplica la simplificación de riesgo crediticio bajo. En cada fecha de presentación, el Fiduciario evalúa si se considera que el instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo utilizando toda la información razonable y soportable que está disponible sin costo o esfuerzo indebido. Al hacer esa evaluación, el Fiduciario vuelve a evaluar la calificación crediticia interna del instrumento de deuda. Además, el Fiduciario considera que ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de vencimiento.

El Fiduciario no ha designado ningún activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumento de deuda).

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Aumento significativo del riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo crediticio en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fiduciario compara el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, el Fiduciario considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y confiable, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo ni esfuerzo indebido. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información económica real y pronosticada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

En particular, la siguiente información se tiene en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- un deterioro significativo real o esperado en la calificación crediticia externa (si está disponible) o interna del instrumento financiero;
- deterioro significativo en los indicadores de riesgo de crédito del mercado externo para un instrumento financiero en particular, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o el tiempo o la medida en que el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- cambios adversos existentes o previstos en las condiciones comerciales, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones de deuda;
- un deterioro significativo real o esperado en los resultados operativos del deudor;
- aumentos significativos en el riesgo crediticio en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- un cambio adverso significativo real o esperado en el entorno regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulte en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones de deuda.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fiduciario supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen vencimiento de más de 30 días, a menos que el Fiduciario tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Fiduciario asume que el riesgo crediticio en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si i) el instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento, ii) el prestatario tiene una gran capacidad para cumplir con sus obligaciones de flujo de efectivo contractuales en el corto plazo y iii) cambios adversos en la condiciones económicas y comerciales a más largo plazo pueden, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo.

El Fiduciario considera que un activo financiero tiene un bajo riesgo crediticio cuando tiene una calificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" según la definición entendida globalmente.

3.6 Deterioro de activos no financieros

Los valores contables de los activos no financieros son revisados a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe indicio de deterioro. En tal circunstancia el valor recuperable del activo es estimado como el mayor entre el valor razonable menos los costos para la venta y el valor de utilización

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

económica, reconociéndose una pérdida por deterioro en el Estado de Resultados cuando el valor contable del activo excede su valor recuperable.

Se define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

El valor de utilización económica se estima como el valor actual de los flujos de efectivo proyectados que se espera surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil, así como de su enajenación o abandono al final de la misma.

Para la determinación del valor de utilización económica, los flujos de efectivo son descontados a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja la evolución actual del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que soporta el activo que se está valorando.

Si se estima que el valor recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor registrado, el valor registrado del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, reconociéndose en forma inmediata una pérdida por deterioro. Si el activo se registra a su valor revaluado, la pérdida por deterioro es tratada como una disminución de la revaluación.

Durante el semestre informado no se han registrado pérdidas por deterioro.

3.7 Cuentas comerciales por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales comprenden a los montos adeudados por los arrendamientos.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la previsión por deterioro.

El Fiduciario aplica el enfoque establecido por la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando el modelo de la pérdida esperada de doce meses.

El cargo por la previsión se reconoce en el Estado de Resultados.

El valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar clasificadas como activos financieros medidos al costo amortizado, se aproxima al valor razonable.

3.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, y que no son utilizados para actividades de producción ni administrativas.

Las propiedades de inversión se valúan inicialmente al costo. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

En la medición posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan de acuerdo con el modelo del valor razonable. El valor razonable de una propiedad de inversión es el precio al que podría ser intercambiada, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en el resultado del período en que surjan.

El detalle y evolución de las propiedades de inversión se revelan en la Nota 7.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

3.9 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se expresan inicialmente a su valor razonable y son subsecuentemente expresadas a su costo. Cuando el plazo de pago se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las otras cuentas por pagar se miden al costo amortizado, usando el método de la tasa efectiva de interés.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar clasificadas como pasivos financieros medidos al costo amortizado, se aproxima al valor razonable.

3.10 Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los costos de transacción, costos incrementales directamente atribuibles a los pasivos financieros, son devengados en función del vencimiento del pasivo financiero, incluyendo los mismos en la determinación de la tasa de interés efectiva.

Los costos de transacción incluyen honorarios y comisiones pagadas a los agentes (incluyendo a los empleados que actúen como agentes de venta), asesores, comisionistas e intermediarios, tasas establecidas por las agencias reguladoras y bolsas de valores, así como impuestos y otros derechos. Los costos de transacción no incluyen primas o descuentos sobre la deuda, costos financieros, costos internos de administración o costos de mantenimiento.

3.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de sucesos pasados por el cual es probable que tenga que cancelar dicha obligación y pueda efectuar una estimación fiable del importe a pagar.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres correspondientes a la obligación.

Las provisiones para juicios y contingencias son constituidas con base en la evaluación del riesgo y las probabilidades de ocurrencia de las pérdidas. La evaluación de las probabilidades de perdidas está basada en la opinión de los asesores legales del Fideicomiso.

3.12 Arrendamientos

El Fideicomiso es el arrendador de las propiedades de inversión, inmuebles rurales de tipo ganaderos, agrícola-ganaderos, agrícolas y arroceros, ubicados en Uruguay, para el desarrollo de diversas actividades productivas.

Clasificación

Un arrendador clasificará cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero. Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Los arrendamientos que realiza el Fideicomiso son operativos.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Plazo del arrendamiento

Una entidad determinará el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento, junto con:

(a) los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; e

(b) los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción;

Al evaluar si un arrendatario va a ejercer con razonable certeza una opción de ampliar un arrendamiento, o no va a ejercer una opción de terminar un arrendamiento, una entidad considerará todos los hechos y circunstancias relevantes que creen un incentivo económico para que el arrendatario ejerza la opción de ampliar el arrendamiento o bien no ejerza la opción de terminar el arrendamiento.

Al 30 de junio de 2022, el Fiduciario no tiene conocimiento de si el arrendatario ejercerá la opción de ampliar o terminar el arrendamiento al vencimiento de los contratos pactados.

Una entidad modificará el plazo del arrendamiento si hay un cambio en el periodo no cancelable de un arrendamiento. Por ejemplo, el periodo no cancelable de un arrendamiento cambiará si:

(a) el arrendatario ejerce una opción no incluida anteriormente en la determinación por la entidad del plazo del arrendamiento;

(b) el arrendatario no ejerce una opción incluida anteriormente en la determinación por la entidad del plazo del arrendamiento;

(c) ocurre un suceso que obliga contractualmente al arrendatario a ejercer una opción no incluida en la determinación previa que la entidad haya hecho del plazo del arrendamiento; o

(d) ocurre un suceso que prohíbe contractualmente al arrendatario ejercer una opción incluida en la determinación previa por la entidad del plazo del arrendamiento.

Al 30 de junio de 2022, el Fiduciario no tiene la intención de modificar el plazo de los contratos existentes.

Reconocimiento y medición

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática, cargando los mismos al resultado del período. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa del patrón con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

Los plazos de los contratos se extienden hasta el 3 de setiembre de 2033 para los 6 campos, ó hasta la fecha de finalización del Contrato de Fideicomiso.

En el caso del contrato de aparcería, se acordó una distribución del 20% del importe correspondiente a la producción bruta de invierno y del 27% de la producción bruta de verano a favor del Fideicomiso.

En el contrato de arrendamiento con destino ganadero, el precio será el equivalente en dólares estadounidenses al valor de 50 kilogramos de vaca gorda por hectárea por año.

Al 30 de junio de 2022, el Fideicomiso solo posee arrendamientos operativos, los que se detallan en la Nota 5.1.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

3.13 Impuesto a la renta

El Fiduciario contabiliza el Impuesto a la Renta aplicando el método de pasivo (criterio de registrar el efecto del impuesto), de acuerdo con lo establecido por la NIC 12.

Dicho criterio contable refleja las consecuencias fiscales en los ejercicios futuros provenientes de diferencias temporales entre los activos y pasivos valuadas según criterios fiscales y los importes incorporados en los Estados Financieros Intermedios.

El impuesto a la renta sobre los resultados del periodo comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el Estado de Resultados.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancia para el período, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los Estados Financieros Intermedios y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el Estado de Situación Financiera, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales.

El importe del impuesto diferido calculado está basado en la forma esperada de realización o liquidación de los activos y pasivos a valores contables, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los Estados Financieros Intermedios.

Un activo por impuesto diferido es reconocido solamente hasta el importe que es probable que futuras ganancias imponibles estarán disponibles, contra las cuales el activo pueda ser utilizado. Los activos por impuesto diferido son reducidos por el importe que no es probable que los beneficios relacionados con impuestos puedan estar realizados.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el contribuyente pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

3.14 Determinación del resultado

El Fiduciario aplica el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y para la imputación de los costos y gastos.

Los ingresos operativos corresponden a ingresos por arrendamientos. Un arrendador reconocerá los cobros por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa del patrón con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el período contable en el cual se devengan.

Los gastos operativos y de administración representan los importes que el Fideicomiso ha pagado o comprometido pagar.

Los resultados financieros susceptibles de ser imputados a períodos han sido computados siguiendo dicho criterio.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido según se indica en la Nota 3.13.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

3.15 Definición de fondos

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se definió fondos igual a efectivo y equivalentes de efectivo. La siguiente es la conciliación del importe de efectivo y equivalentes de efectivo del Estado de Situación Financiera y el Estado de Flujos de Efectivo:

	30.06.2022		30.06.2021	
	USD	**$**	**USD**	**$**
Efectivo y equivalentes al efectivo en Estado de Situación Financiera				
Caja y bancos	933.956	37.230.272	2.145.668	93.501.764
Inversiones financieras	12.147	484.226	3.013.013	131.298.068
Efectivo y equivalentes al efectivo en Estado de Flujos de Efectivo	**946.103**	**37.714.498**	**5.158.681**	**224.799.832**

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Nota 4 - Información referente a partidas del Estado de Situación Financiera

		USD	$	USD	$
4.1	**Efectivo y equivalentes al efectivo**				
		30.06.2022	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2021**
	Cuenta fiduciaria	719.671	28.688.233	1.561.214	69.778.455
	Cuenta reserva	139.927	5.577.909	54.121	2.418.956
	Cuenta gastos	74.358	2.964.130	16.677	745.356
		933.956	**37.230.272**	**1.632.012**	**72.942.767**
4.2	**Activos financieros**				
		30.06.2022	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2021**
	Bonos	-	-	999.990	44.694.553
	Otras inversiones	12.147	484.226	165.135	7.380.720
		12.147	**484.226**	**1.165.125**	**52.075.273**
4.3	**Cuentas comerciales por cobrar**				
		30.06.2022	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2021**
	Arrendamientos por cobrar (Nota 11)	1.654.879	65.968.445	257.173	11.494.382
	Otras cuentas comerciales por cobrar	35.272	1.502.073	21.439	950.884
		1.690.151	**67.470.518**	**278.612**	**12.445.266**
4.4	**Otros activos no financieros**				
	Corrientes				
		30.06.2022	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2021**
	Adelanto a proveedores	864.390	34.457.138	545.908	24.399.326
	Seguro no devengado	6.265	249.757	22.997	1.027.865
	Adelanto de impuestos	4.453	177.516	-	-
		875.108	**34.884.411**	**568.905**	**25.427.191**
	No corrientes				
		30.06.2022	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2021**
	Depósitos en garantía	9.903	394.773	8.833	394.773
		9.903	**394.773**	**8.833**	**394.773**

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

		USD	$	USD	$
4.5	**Cuentas comerciales por pagar**				
		30.06.2022	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2021**
	Agropecuaria del Litoral (ADL) (Nota 11)	-	-	-	-
	Agustin Tejeira	5.203	207.419	5.203	232.562
	Alberto Lima	-	-	3.760	168.053
	Alberto Urrestarazu Silveira	-	-	1.464	65.433
	Baker Tilly	-	-	61	2.726
	Banco de Previsión Social	13	511	-	-
	Banco de Seguros del Estado	170	6.771	8.343	372.875
	Belesca SA	-	-	182.107	8.139.301
	Casder Corporation SA	2.800	111.616	-	-
	CHT Asesores y Consultores	2.989	119.151	-	-
	Eurobrisa S.A.	51.318	2.045.704		-
	Franju Julio Diaz	59.832	2.385.074	43.246	1.932.901
	La Percherona S.A.S	23.624	941.708	23.624	1.055.857
	Laboratorio analítico agro industrial	3.562	141.976	4.495	200.886
	Leonardo Bentancourt	2.559	101.992	-	-
	Luciano Federico Nuñez	-	-	20	880
	Melanie	673	26.840	-	-
	Mario Fernandez - Panefar S.A.	4.001	159.478	-	-
	Michael Benito	-	-	87	3.881
	Nicolas Vilaro SAS	915	36.475	-	-
	NYD Ltda.- Tasar valoraciones & Tasaciones	1.096	43.694		-
	Oscar Onesti	97.262	3.877.167	97.262	4.347.139
	Ramiro Dotti	-	-	784	35.063
	Rudie M. Servicios de espacios verdes	-	-	157	7.000
	Sancor Seguros SA	229	9.119	10.198	455.800
	Sigmaplus SRL	6.954	277.207	-	-
	Simagro SRL	21.922	873.896	-	-
	Sura Seguros	2.480	98.860	2.480	110.843
	UTE	23.876	951.786	16.497	737.318
	Winterbotham Fiduciaria S.A. (Nota 11)	5.664	225.800	5.800	259.224
		317.142	**12.642.244**	**405.588**	**18.127.742**

4.6	**Provisiones**				
		30.06.2022	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2021**
	Agroclaro	3.000	119.589	3.000	134.085
	Agropecuaria del Litoral (ADL) (Nota 11)	16.556	659.972	33.132	1.480.879
	Baker Tilly	1.000	39.863	2.000	89.390
	Banco de Previsión Social	-	-	3.271	146.188
	PRAE Seguridad Vial	-	-	1.635	73.058
		20.556	**819.424**	**43.038**	**1.923.600**

4.7	**Pasivos financieros**				
		30.06.2022	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2021**
	Corriente				
	Intereses a pagar	60.009	2.392.139	401.422	17.941.553
		60.009	**2.392.139**	**401.422**	**17.941.553**
	No corriente				
	Componente de deuda	12.500.000	498.287.500	12.500.000	558.687.500
	Ajuste a costo amortizado	(62.105)	(2.475.675)	(62.950)	(2.813.506)
		12.437.895	**495.811.825**	**12.437.050**	**555.873.994**

Los valores emitidos son Títulos Mixtos escriturales, compuestos por un Componente de Deuda, en donde el Fideicomiso se compromete a pagar a los Beneficiarios al final del plazo del contrato (en la Fecha de Pago Final) una suma de US$ 250 por cada Título con valor US$ 1.000, más un interés compensatorio del 6,00% anual pagadero anualmente, siempre que existieran fondos disponibles suficientes. A su vez, el Fideicomiso debe liquidar los intereses devengados desde el último pago hasta el día anterior a cada nueva integración.

.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Beneficiarios	Capital	Intereses a pagar	30.06.2022 Total en US$	Equivalente en pesos
Titulares de títulos mixtos	11.875.000	57.009	11.932.009	475.645.657
Agropecuaria del Litoral S.A.	625.000	3.000	628.000	25.033.982
	12.500.000	**60.009**	**12.560.009**	**500.679.639**

Beneficiarios	Capital	Intereses a pagar	31.12.2021 Total en US$	Equivalente en pesos
Titulares de títulos mixtos	11.875.000	377.480	12.252.480	547.624.594
Agropecuaria del Litoral S.A.	625.000	23.942	648.942	29.004.459
	12.500.000	**401.422**	**12.901.422**	**576.629.053**

(*) El total de costos de transacción fue de US$ 264.862, de los cuales el 25% corresponde al instrumento de pasivo, que se ajusta a costo amortizado vía la tasa de interés efectiva. El costo amortizado al 30 de junio de 2022 asciende a US$ 62.105 (equivalentes a $ 2.475.675) y al 31 de diciembre de 2021 asciende a US$ 62.949 (equivalentes a $ 2.813.506).

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Nota 5 - Información referente a partidas del Estado de Resultados

	USD	$	USD	$
5.1 Ingresos por actividades ordinarias				
	30.06.2022	**30.06.2022**	**30.06.2021**	**30.06.2021**
Ingreso por arrendamientos operativos (Nota 11)	2.113.384	84.302.573	918.673	40.128.346
	2.113.384	**84.302.573**	**918.673**	**40.128.346**
5.2 Costos asociados a los arrendamientos				
	30.06.2022	**30.06.2022**	**30.06.2021**	**30.06.2021**
Contribución inmobiliaria	(68.883)	(2.924.740)	(49.921)	(2.136.379)
Honorarios operador (Nota 11)	(23.845)	(982.835)	(23.423)	(1.008.712)
Estudios técnicos agrícolas	(3.562)	(155.321)	(6.164)	(269.692)
Costos de transporte	(36.332)	(1.518.577)	18.675	825.217
Control de cosecha	(9.969)	(400.249)	(3.461)	(151.577)
	(142.591)	**(5.981.722)**	**(64.294)**	**(2.741.143)**
5.3 Gastos de administración				
	30.06.2022	**30.06.2022**	**30.06.2021**	**30.06.2021**
Honorarios fiduciario (Nota 11)	(39.500)	(1.672.684)	(43.243)	(1.861.848)
Honorarios profesionales	(23.824)	(990.133)	(16.843)	(744.203)
Honorarios representación	(11.224)	(479.141)	-	-
Otros gastos	(16.345)	(684.140)	(15.245)	(671.297)
Seguros	(19.157)	(806.658)	(9.550)	(418.743)
Comité de vigilancia	(22.997)	(957.354)	(22.556)	(984.031)
Seguridad y medio ambiente	(10.100)	(421.825)	(10.414)	(468.465)
	(143.147)	**(6.011.935)**	**(117.851)**	**(5.148.587)**
5.4 Otros gastos				
	30.06.2022	**30.06.2022**	**30.06.2021**	**30.06.2021**
Manteniento Software	(339)	(13.592)	(287)	(12.590)
Mantenimiento y reparaciones	(18.743)	(794.358)	-	-
Otros gastos	(30.031)	(1.320.197)	(11.317)	(493.960)
	(49.113)	**(2.128.147)**	**(11.604)**	**(506.550)**
5.5 Costos financieros				
	30.06.2022	**30.06.2022**	**30.06.2021**	**30.06.2021**
Intereses perdidos	(379.552)	(15.727.584)	(331.449)	(14.375.559)
Intereses devengados por componente de deuda	(844)	(34.954)	(897)	(27.941)
Gastos bancarios	(892)	(37.535)	(694)	(30.153)
	(381.288)	**(15.800.073)**	**(333.040)**	**(14.433.653)**
5.6 Resultados derivados de la posición monetaria neta				
	30.06.2022	**30.06.2022**	**30.06.2021**	**30.06.2021**
Diferencia de cambio	(449.795)	(19.016.868)	79.014	3.394.340
	(449.795)	**(19.016.868)**	**79.014**	**3.394.340**

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Nota 6 - Inversiones financieras

De acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los fondos excedentes pueden ser invertidos de acuerdo al Anexo de Inversiones permitidas.

Al 30 de junio de 2022, no existe inversión en Bonos.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo se compone de “US Treasury Bills” por US$ 999.990, de acuerdo al siguiente detalle:

Vencimiento	Importe en US$	Importe convertido en $ (tipo de cambio de
20/01/2022	990.990	44.694.553

Nota 7 - Propiedades de inversión

Un detalle y evolución de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se muestra a continuación:

	USD 30 de junio de 2022				
	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	**Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)**
PROPIEDAD DE INVERSION					
Inmuebles	52.856.771	-	1.063.819	-	53.920.590
TOTALES	52.856.771	-	1.063.819	-	53.920.590

	USD 31 de diciembre de 2021				
	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	**Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)**
PROPIEDAD DE INVERSION					
Inmuebles	41.715.926	-	9.394.712	1.746.133	52.856.771
TOTALES	41.715.926	-	9.394.712	1.746.133	52.856.771

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

	$ 30 de junio de 2022					
	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Ajuste por conversión (5)	**Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)**
PROPIEDAD DE INVERSION						
Inmuebles	2.362.433.401	-	44.833.047	-	(257.829.968)	2.149.436.480
TOTALES	2.362.433.401	-	44.833.047	-	(257.829.968)	**2.149.436.480**

	$ 31 de diciembre de 2021					
RUBRO	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Ajuste por conversión (5)	**Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)**
PROPIEDAD DE INVERSION						
Inmuebles	1.766.252.309	-	403.596.727	77.996.779	114.587.586	2.362.433.401
TOTALES	1.766.252.309	-	403.596.727	77.996.779	114.587.586	2.362.433.401

Al 30 de junio de 2022, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US$ 53.920.590.

Al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US$ 52.856.771.

La Dirección del Fiduciario estima que no existe una variación significativa entre el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y a la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios.

La determinación del valor razonable de las tierras incluidas en Propiedades de Inversión, medido de acuerdo con la metodología indicada en la Nota 2.7, se realiza anualmente. Al 31 de diciembre de 2022, oportunidad del cierre del actual ejercicio económico en curso, se realizará la medición de los valores razonables de las tierras por parte de profesionales independientes que cuenten con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades rurales.

Los ingresos por arrendamientos operativos derivados de las propiedades de inversión son incluidos en el Estado de Resultados.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Nota 8 - Impuesto a la renta

8.1 - Componentes del impuesto a la renta reconocidos en el Estado de Resultados

	USD		$	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Gasto por impuesto	-	-		-
Impuesto corriente	-	-	-	-
Gasto/(Ingreso) por impuesto diferido	(3.436.339)	(1.272.248)	(136.982.784)	(55.440.743)
Gasto/ (Ingreso)	**(3.436.339)**	**(1.272.248)**	**(136.982.784)**	**(55.440.743)**

8.2 - Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

	USD				$			
	30.06.2022		30.06.2021		30.06.2022		30.06.2021	
	%		%		%		%	
Resultado antes de impuestos		105.032.657		470.898		35.545.215		20.692.753
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	26.258.164	25%	117.725	25%	8.886.304	25%	5.173.188
Otros ajustes	-28%	(29.694.503)	-295%	(1.389.973)	-410%	(145.869.088)	-293%	(60.613.931)
Tasa y Gasto / (ingreso) por impuesto a la renta	-3%	**(3.436.339)**	-270%	**(1.272.248)**	-385%	**(136.982.784)**	-268%	**(55.440.743)**

8.3 - Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	USD		$	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Propiedades de inversion	(555.684)	(3.560.443)	(22.151.214)	(159.133.998)
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	**(555.684)**	**(3.560.443)**	**(22.151.214)**	**(159.133.998)**

8.4 - Movimientos durante el periodo de las diferencias temporarias

	USD		
	Saldos al 01.01.2022	Reconocido en resultados	Saldos al 30.06.2022
Propiedades de inversion	(3.560.443)	3.436.339	(555.684)
Diferencia de cambio		(431.580)	
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	**(3.560.443)**	**3.004.759**	**(555.684)**

	USD		
	Saldos al 01.01.2021	Reconocido en resultados	Saldos al 30.06.2021
Propiedades de inversion	(2.380.180)	1.272.248	(1.040.367)
Diferencia de cambio		67.565	
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	**(2.380.180)**	**1.339.813**	**(1.040.367)**

	$		
	Saldos al 01.01.2022	Reconocido en resultados	Saldos al 30.06.2022
Propiedades de inversion	(159.133.998)	136.982.784	(22.151.214)
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	**(159.133.998)**	**136.982.784**	**(22.151.214)**

	$		
	Saldos al 01.01.2021	Reconocido en resultados	Saldos al 30.06.2021
Propiedades de inversion	(100.776.800)	55.440.743	(45.336.057)
Activo / (Pasivo) neto por Impuesto diferido	**(100.776.800)**	**55.440.743**	**(45.336.057)**

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Nota 9 - Instrumentos financieros

El siguiente cuadro muestra los activos y pasivos por categoría de instrumento financiero. Se incluye una reconciliación con el total de activos y pasivos del Estado de Situación Financiera en la columna “Activos /Pasivos no financieros”.

	30 de junio de 2022 USD				
	A costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	933.956		933.956		933.956
Activos financieros		12.147	12.147		12.147
Cuentas comerciales por cobrar	1.690.151		1.690.151		1.690.151
Otros activos no financieros	9.903		9.903	875.108	885.011
Propiedades de inversión			-	53.920.590	53.920.590
Total	**2.634.010**	**12.147**	**2.646.157**	**54.795.698**	**57.441.855**
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	317.142		317.142		317.142
Provisiones	20.556		20.556		20.556
Pasivos financieros	12.497.904		12.497.904		12.497.904
Pasivo por impuesto diferido	-		-	555.684	555.684
Total	**12.835.602**		**12.835.602**	**555.684**	**13.391.286**

	31 de diciembre de 2021 USD				
	A costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	1.632.012		1.632.012		1.632.012
Activos financieros		1.165.125	1.165.125		1.165.125
Cuentas comerciales por cobrar	278.612		278.612		278.612
Otros activos no financieros			-	577.738	577.738
Propiedades de inversión			-	52.856.771	52.856.771
Total	**1.910.624**	**1.165.125**	**3.075.749**	**53.434.509**	**56.510.258**
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	405.588		405.588		405.588
Provisiones	43.038		43.038		43.038
Pasivos financieros	401.422		401.422	12.437.050	12.838.472
Pasivo por impuesto diferido			-	3.560.443	3.560.443
Total	**850.048**		**850.048**	**3.560.443**	**16.847.541**

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

	30 de junio de 2022 $				
	A costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	37.230.272		37.230.272		37.230.272
Activos financieros		484.226	484.226		484.226
Cuentas comerciales por cobrar	67.470.518		67.470.518		67.470.518
Otros activos no financieros	394.773		394.773	34.884.411	35.279.184
Propiedades de inversión			-	2.149.436.480	2.149.436.480
Total	**105.095.563**	**484.226**	**105.579.789**	**2.184.320.891**	**2.289.900.680**
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	12.642.244		12.642.244		12.642.244
Provisiones	819.424		819.424		819.424
Pasivos financieros	498.203.964		498.203.964		498.203.964
Pasivo por impuesto diferido	-		-	22.151.214	22.151.214
Total	**511.665.632**		**511.665.632**	**22.151.214**	**533.816.846**

	31 de diciembre de 2021 $				
	A costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalente de efectivo	72.942.767		72.942.767		72.942.767
Activos financieros		52.075.273	52.075.273		52.075.273
Cuentas comerciales por cobrar	12.445.266		12.445.266		12.445.266
Otros activos no financieros			-	25.821.964	25.821.964
Propiedades de inversión			-	2.362.433.401	2.362.433.401
Total	**85.388.033**	**52.075.273**	**137.463.306**	**2.388.255.365**	**2.525.718.671**
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	18.127.742		18.127.742		18.127.742
Provisiones	1.923.600		1.923.600		1.923.600
Pasivos financieros	573.815.547		573.815.547		573.815.547
Pasivo por impuesto diferido	-		-	159.133.998	159.133.998
Total	**593.866.889**		**593.866.889**	**159.133.998**	**753.000.887**

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de los instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros y, por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros a dichas fechas.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Nota 10 - Administración de riesgos financieros

10.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precios, y riesgo de tasa de interés sobre los flujos de caja), riesgo de crédito y riesgo financiero de contraparte y riesgo de liquidez.

En esta nota se presenta información respecto de la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo. Los Estados Financieros Intermedios incluyen más revelaciones cuantitativas.

Las políticas de administración de riesgo del Fideicomiso son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fideicomiso.

La administración del riesgo es ejecutada en general por el Operador, bajo la observancia del Fiduciario y la opinión del Comité de Vigilancia en aquellos casos taxativamente dispuestos en el Contrato. El Operador, a la luz de lo indicado en el Contrato del Fideicomiso y el Contrato de Operación, establece las políticas generales para la administración del riesgo, así como políticas para áreas específicas tales como riesgo de cotización cambiaria, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y para la inversión de los excedentes de liquidez.

10.1.1 Riesgo de mercado

i) Riesgo cambiario

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

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, son:

	30.06.2022			
	$	**EUR**	**Equiv en USD**	**Equiv en $**
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes al efectivo	236.389	42	5.974	238.142
Otros activos no financieros	2.222.193	191.427	256.371	10.219.717
Total ACTIVO	**2.458.582**	**191.469**	**262.345**	**10.457.859**
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas comerciales por pagar	1.087.891		27.291	1.087.891
Pasivo por impuesto diferido	22.151.214		555.684	22.151.214
Total PASIVO	**23.239.105**	**-**	**582.975**	**23.239.105**
Posición Neta	**(20.780.523)**	**191.469**	**(320.630)**	**(12.781.246)**

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

	31.12.2021			
	$	**EUR**	**Equiv en USD**	**Equiv en $**
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes al efectivo	113.278	13	2.549	113.925
Otros activos no financieros	1.205.762	155.765	203.381	9.090.120
Total ACTIVO	**1.319.040**	**155.778**	**205.930**	**9.204.045**
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas comerciales por pagar	789.468		17.663	789.468
Provisiones	219.246		4.905	219.246
Pasivo por impuesto diferido	159.133.998		3.560.443	159.133.998
Total PASIVO	**160.142.712**	**-**	**3.583.011**	**160.142.712**
Posición Neta	**(158.823.672)**	**155.778**	**(3.377.081)**	**(150.938.667)**

Tanto al 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre 2021, el Fideicomiso no cuenta con operaciones de cobertura de cambio.

Al 30 de junio de 2022, si el peso uruguayo se hubiera apreciado/devaluado un 10% respecto al dólar estadounidense y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la diferencia de cambio del semestre hubiera resultado $ 2.078.052 mayor/menor (por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 $ 15.882.367 mayor/menor).

ii) Riesgo de precios

El Fideicomiso no mantiene al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021 activos financieros que se encuentran sujetos a riesgos en la variación del precio de mercado, excepto por el saldo de "Arrendamientos a cobrar". En este caso, dicho activo pudiera verse afectado por la evolución futura del precio de los bienes en base al cual se fijó el precio del arrendamiento.

iii) Riesgo de tasa de interés sobre flujos de caja

Los préstamos obtenidos a tasas variables de interés exponen al Fideicomiso a riesgos de variaciones en sus flujos de fondos, en tanto los obtenidos a tasas fijas de intereses exponen al mismo a riesgo de variaciones en los valores razonables de dichos pasivos financieros. No se han pactado operaciones de cobertura de riesgo de tasas de interés.

El detalle de los activos y pasivos financieros que devengan intereses, presentados de acuerdo con su exposición al riesgo de tasa de interés, detallando las tasas de interés y su fecha más temprana de modificación, es el siguiente:

			30.06.2022		
ACREEDOR	**MONEDA**	**Tasa**	**Menor a 1 año**	**TOTAL US$**	**TOTAL $**
Titulares de títulos mixtos	**US$**	**6%**	**-**	11.875.000	473.373.125
Agropecuaria del Litoral S.A.	**US$**	**6%**	**-**	625.000	24.914.375
				12.500.000	**498.287.500**

			31.12.2021		
ACREEDOR	**MONEDA**	**Tasa**	**Menor a 1 año**	**TOTAL US$**	**TOTAL $**
Titulares de títulos mixtos	**US$**	**6%**	**-**	11.875.000	530.753.125
Agropecuaria del Litoral S.A.	**US$**	**6%**	**-**	625.000	27.934.375
				12.500.000	**558.687.500**

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

10.1.2 Riesgo de crédito y riesgo financiero de contraparte

El Fideicomiso está expuesto a riesgo crediticio en relación a las pérdidas que podrían tener que ser reconocidas si las contrapartes incumplen las disposiciones contractuales. La exposición al riesgo crediticio se refiere a efectivo y equivalentes, a activos financieros y a las cuentas comerciales por cobrar.

El Fiduciario tiene un estricto control sobre los clientes del Fideicomiso basados en políticas y procedimientos relacionados. No se prevén cambios significativos en la evolución de los créditos y los eventuales incumplimientos son cubiertos razonablemente por las previsiones consideradas.

En el caso de equivalentes de efectivo y activos financieros, las colocaciones se realizan en instituciones que cumplen niveles definidos de calidad crediticia. El riesgo se minimiza utilizando instituciones financieras de primera línea, así como un continuo monitoreo.

10.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el tipo de operativa que realiza el Fideicomiso. Los fondos están invertidos en activos financieros de corto plazo por lo que el riesgo de liquidez se considera bajo.

10.2 Administración del riesgo de capital

El objetivo de la administración del riesgo de capital es salvaguardar su capacidad de continuar como negocio en marcha, manteniendo una estructura óptima de capital para reducir el costo del mismo.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Nota 11 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

11.1 Saldos con empresas relacionadas

Los saldos mantenidos con empresas relacionadas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	USD		$	
Cuentas comerciales por cobrar	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**30.06.2022**	**31.12.2021**
Agropecuaria del Litoral S.A	1.654.879	257.173	65.968.445	11.494.382
	1.654.879	**257.173**	**65.968.445**	**11.494.382**
Cuentas comerciales por pagar	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**30.06.2022**	**31.12.2021**
Winterbotham Fiduciaria S.A.	5.664	5.800	225.800	259.224
	5.664	**5.800**	**225.800**	**259.224**
Pasivos financieros	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**30.06.2022**	**31.12.2021**
Titulares de títulos mixtos	11.932.009	12.252.480	475.645.657	547.624.612
Agropecuaria del Litoral S.A	628.000	648.942	25.033.982	29.004.441
	12.560.009	**12.901.422**	**500.679.639**	**576.629.053**
Provisiones	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**30.06.2022**	**31.12.2021**
Agropecuaria del Litoral S.A	16.556	33.132	659.972	1.480.879
	16.556	**33.132**	**659.972**	**1.480.879**

11.2 Transacciones con empresas relacionadas

El Fideicomiso realiza transacciones con empresas relacionadas como parte del curso normal de sus negocios. El siguiente es el detalle de las transacciones del primer semestre del ejercicio 2022 y del mismo período del año 2021:

	USD		$	
Ingresos por actividades ordinarias	**30.06.2022**	**30.06.2021**	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Agropecuaria del Litoral S.A	2.113.384	918.673	84.302.573	40.128.346
	2.113.384	**918.673**	**84.302.573**	**40.128.346**
Costos asociados a los arrendamientos	**30.06.2022**	**30.06.2021**	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Agropecuaria del Litoral S.A	23.845	23.423	982.835	1.008.712
	23.845	**23.423**	**982.835**	**1.008.712**
Gastos de administración	**30.06.2022**	**30.06.2021**	**30.06.2022**	**30.06.2021**
Winterbotham Fiduciaria S.A.	39.500	43.243	1.672.684	1.861.848
	39.500	**43.243**	**1.672.684**	**1.861.848**

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Nota 12 - Patrimonio

12.1 Certificados de participación

Los valores emitidos son Títulos Mixtos escriturales, compuestos por un Componente de Deuda y un Componente de Participación, este último equivalente a US$ 750 por cada Título Mixto suscripto e integrado de US$ 1.000.

El Componente Participación dará derecho a sus Titulares a recibir en proporción a su participación en el Patrimonio Fiduciario: (i) en forma anual los Fondos Netos Anuales Distribuibles (si existen) en cada Fecha de Pago Anual, (ii) al momento de extinción del Fideicomiso, los Fondos Netos Remanentes (si existen) en la Fecha de Pago Final; (iii) su proporción en las Sumas Excedentes provenientes de cada Distribución Anticipada.

Al 31 de diciembre de 2018 se realizó la integración inicial al Fideicomiso, por US$ 5.000.000; de los cuales US$ 3.750.000 son Componente de Participación, equivalentes a $ 123.221.550.

Durante el ejercicio 2019 se integraron US$ 25.000.000 de los cuales US$ 18.750.000 son Componentes de Participación, equivalentes a $ 651.695.589.

Durante el ejercicio 2020 se integraron US$ 15.000.000 de los cuales US$ 11.250.000 son Componentes de Participación, equivalentes a $ 481.425.001.

Durante el ejercicio 2021 se integraron US$ 5.000.000 de los cuales US$ 3.750.000 son Componentes de Participación, equivalentes a $ 163.627.500.

La línea del Estado de Situación Financiera denominada “Conversión de certificados de participación” corresponde al efecto de la conversión del saldo desde la moneda funcional a la moneda de presentación.

12.2 Otras reservas

Los costos de transacción corresponden al 75% de los costos de emisión. La línea del Estado de Situación Financiera denominada “Conversión de costos de transacción” corresponde al efecto de la conversión del saldo desde la moneda funcional a la moneda de presentación.

La línea del Estado de Situación Financiera denominada “Conversión del resultado del período” corresponde a la diferencia surgida por la utilización de tipo de cambio de cierre para la conversión del patrimonio y el tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el resultado del período que se reporta.

Nota 13 - Contingencias

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada solo si llegan a ocurrir sucesos futuros que no están enteramente bajo el control del Fideicomiso.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se registran en los estados financieros y se revelan en notas a los estados financieros sólo cuando existe una obligación posible.

En el curso ordinario de sus negocios, el Fideicomiso puede estar sujeto a reclamos, litigios y contingencias. El Fiduciario constituye provisiones en los casos en que estima probable que se incurra en pérdidas para el mismo.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, en base a la información disponible, no se anticipa que existan situaciones que deriven en efectos patrimoniales significativos para el Fideicomiso.

Nota 14 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2022, no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso, que surgen de los presentes estados financieros intermedios.

BDO
Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.