

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 e informe de auditoría independiente

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros

Informe de auditoría independiente

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

Hemos auditado los estados financieros expresados en dólares estadounidenses del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría adoptadas por el Banco Central del Uruguay. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos nuestra auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de existencia de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer la evaluación de riesgos, el auditor considera los aspectos de control interno de la entidad relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión acerca de la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas por la entidad y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros referidos precedentemente presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas al 31 de diciembre de 2016, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Tal como se expresa en las Notas 1 y 2, el Fideicomiso fue constituido el 15 de marzo de 2016, en consecuencia, no se presenta información financiera comparativa.

Nuestra auditoría también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 a pesos uruguayos y, de acuerdo al resultado de la misma, entendemos que dicha conversión ha sido realizada de acuerdo a la metodología descrita en la Nota 13. La conversión a pesos uruguayos ha sido realizada solamente para el cumplimiento de requisitos legales y fiscales en Uruguay.

28 de marzo de 2017



Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2016

Activo	Nota	US\$	Equivalente en \$ (Nota 13)
Activo corriente			
Disponibilidades	5	212.352	6.230.375
Activos financieros para mantener al vencimiento	6	14.982.132	439.575.756
Otros activos	8	67.690	1.986.067
Total activo corriente		15.262.174	447.792.198
Activo no corriente			
Otros activos financieros	7	1.127.260	33.073.803
Activo por impuesto diferido	10	108.681	3.188.714
Total de activo no corriente		1.235.941	36.262.517
Total de activo		16.498.115	484.054.715
Pasivo			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	17.775	521.517
Total de pasivo corriente		17.775	521.517
Total de pasivo		17.775	521.517
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación	11	16.666.000	488.213.804
Certificados de participación suscriptos no integrados	11	33.334.000	976.486.196
Suscriptores de certificados de participación	11	(33.334.000)	(976.486.196)
Ajustes al patrimonio	11	(219.630)	(6.333.794)
Reservas por conversión	13.2	-	606.299
Resultado del ejercicio		33.970	1.046.889
Total de patrimonio neto fiduciario		16.480.340	483.533.198
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		16.498.115	484.054.715

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

El informe fechado el 28 de marzo de 2017
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de resultado integral
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

	<u>Nota</u>	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$ (Nota 13)</u>
Gastos de administración			
Honorarios profesionales		(64.522)	(1.851.356)
Otros gastos		(3.357)	(91.737)
		<u>(67.879)</u>	<u>(1.943.093)</u>
Resultado operativo		(67.879)	(1.943.093)
Resultados financieros			
Gastos y comisiones bancarias		(827)	(23.867)
Otros egresos financieros		(4.695)	(136.770)
Ingresos por intereses		166	4.729
Diferencia de cambio y cotización		(1.476)	(42.824)
		<u>(6.832)</u>	<u>(198.732)</u>
Resultado antes de impuesto a la renta		(74.711)	(2.141.825)
Impuesto a la renta	10	108.681	3.188.714
Resultado del ejercicio		33.970	1.046.889
Otros resultados integrales			
Resultado por conversión	13	-	606.299
Resultado integral del ejercicio		33.970	1.653.188

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

El informe fechado el 28 de marzo de 2017
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de flujos de efectivo por
el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

	<u>Nota</u>	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$ (Nota 13)</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		(74.711)	(2.141.825)
Variaciones en rubros operativos:			
Otros activos		(67.690)	(1.986.067)
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		17.775	521.517
Efectivo aplicado a actividades operativas		(124.626)	(3.606.375)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Anticipo por compra de campos	7	(1.127.260)	(33.073.803)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(1.127.260)	(33.073.803)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Integración de certificados de participación	11	16.666.000	488.213.804
Costos de emisión de certificados de participación	11	(219.630)	(6.333.794)
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		16.446.370	481.880.010
Variación neta de efectivo		15.194.484	445.199.832
Efectivo y equivalente al inicio del ejercicio		-	-
Resultado por conversión	13.2	-	606.299
Efectivo y equivalente al final del ejercicio	3.4	15.194.484	445.806.131

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

<p>El informe fechado el 28 de marzo de 2017 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.</p>

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

		US\$			
Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario	
Saldos iniciales		-	-	-	
Emisión de certificados de participación	11	16.666.000	-	16.666.000	
Costo de emisión de certificados	11	-	(219.630)	(219.630)	
Resultado del ejercicio		-	33.970	33.970	
Saldos al 31 de diciembre de 2016		16.666.000	(219.630)	16.480.340	

		Equivalente en \$ (Nota 13)				
Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario	
Saldos iniciales		-	-	-	-	
Emisión de certificados de participación	11	488.213.804	-	-	488.213.804	
Costo de emisión de certificados	11	-	(6.333.794)	-	(6.333.794)	
Reserva por conversión	13.2	-	606.299	-	606.299	
Resultado del ejercicio		-	-	1.046.889	1.046.889	
Saldos al 31 de diciembre de 2016		488.213.804	(6.333.794)	606.299	483.533.198	

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

<p>El informe fechado el 28 de marzo de 2017 se extiende en documento adjunto Deloitte S. C.</p>
--

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 15 de marzo de 2016 entre TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. ("Fiduciario") y los Suscriptores Iniciales de los Valores ("Fideicomitente") se constituyó el Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas ("el Fideicomiso").

El Banco Central del Uruguay, mediante la Comunicación 2016/155 del 19 de julio de 2016 dejó constancia de la resolución de inscripción de los Certificados de Participación en el Registro de Mercado de Valores.

El Fideicomiso se integrará con los importes a ser pagados por los Fideicomitentes en su carácter de suscriptores iniciales de los Valores, en las condiciones que se establecen en el Contrato y para ser destinados al cumplimiento de los fines del mismo.

Con los fondos provenientes de la colocación de los Valores (Certificados de Participación), el Fiduciario invertirá en la compra de inmuebles rurales que contengan predios productivos, situados dentro de la República Oriental del Uruguay, y a la financiación de la ejecución de las inversiones en riego en los mismos.

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

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

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

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

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

Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, el 28 de marzo de 2017.

Estos estados financieros expresados en dólares estadounidenses han sido elaborados en base a los registros contables del Fideicomiso en dicha moneda (la cual constituye su moneda funcional, véase Nota 3.2).

No se presenta información comparativa por ser estos los primeros estados financieros del Fideicomiso.

El informe fechado el 28 de marzo de 2017
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Nota 3 - Principales políticas contables

3.1 Normas contables aplicadas

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

Nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB que entraron en vigencia durante el presente ejercicio

- Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 - Entidades de inversión: aplicación de la exención a la consolidación
- Modificación a NIIF 11 - Contabilización de adquisiciones de participación en operaciones conjuntas
- Modificaciones a NIC 1 - Iniciativa en revelaciones
- Modificaciones a NIC 16 y NIC 38 - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización
- Modificaciones a NIC 16 y NIC 41 - Agricultura, activos biológicos para producir frutos
- Mejoras anuales del ciclo 2012-2014 en:
 - NIIF 5: Guías para la reclasificación de activos mantenidos para la venta a activos para ser entregados a sus propietarios
 - NIIF 7: Guías adicionales para determinar si un contrato de servicios mantiene vínculo con activos financieros transferidos y de las revelaciones que deben incluirse
 - NIC 19: Enmiendas que clarifican la tasa de descuento que debe aplicarse en el cálculo de las obligaciones post-empleo

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Fideicomiso dada su operativa.

Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas emitidas que no están vigentes a la fecha

- NIIF 9 - Instrumentos financieros
- NIIF 15 - Ingresos provenientes de contratos con clientes
- NIIF 16 - Arrendamientos
- Modificaciones a NIIF 2 - Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones
- Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto
- Modificaciones a NIC 7 - Iniciativa en revelaciones
- Modificaciones a NIC 12 - Reconocimiento de activo por impuesto diferido por pérdidas no realizadas

3.2 Moneda funcional

Dado que casi la totalidad de los precios de venta y compra serán fijados y facturados en dólares estadounidenses (la cual constituye la moneda habitual en el giro agrícola), el Fideicomiso mide sus estados contables en dicha moneda, ya que la misma constituye su moneda funcional.

El Fideicomiso mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses. Para la conversión de estos estados financieros en dólares estadounidenses a pesos uruguayos se utilizó el método detallado en la Nota 13.

3.3 Concepto de capital utilizado

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

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

3.4 Definición de fondos

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

La composición del efectivo y equivalentes se detalla a continuación:

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
Disponible	212.352	6.230.375
Letras de Tesorería	<u>14.982.132</u>	<u>439.575.756</u>
Total activo	15.194.484	445.806.131

3.5 Criterios de valuación y exposición

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros fueron los siguientes:

a. Moneda diferente a la moneda funcional

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización \$ 29,340 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2016.

Las transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense se registran al tipo de cambio del día de la transacción. Las diferencias de cambio han sido imputadas al rubro correspondiente del estado de resultados.

b. Otras deudas y provisiones

Se presentan al costo amortizado.

Son reconocidas cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera que cancele dicha obligación. Las provisiones son expresadas a la mejor estimación hecha por la Gerencia sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de balance, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo.

c. Activos financieros

Activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, depósitos en entidades financieras, instrumentos de patrimonio de otras entidades, derechos contractuales o un contrato que será o puede ser liquidado con la entrega de instrumentos de patrimonio propio.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "activos financieros medidos a su valor razonable a través de resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "activos financieros mantenidos para la venta" y "préstamos y cuentas por cobrar".

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

Un activo financiero debe ser reconocido en la fecha de la negociación, es decir, la fecha en que la Sociedad se compromete a comprar o vender un activo. El método de reconocimiento es consistente para todas las compras y ventas de activos financieros de la misma categoría.

Un activo financiero es reconocido inicialmente por su valor razonable, incrementado por los costos vinculados directamente a la operación de adquisición o emisión, excepto aquellos clasificados como valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros para mantener al vencimiento se valúan al costo amortizado.

d. Impuestos

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

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son imponibles o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imponibles o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes al Fideicomiso, son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

El impuesto diferido es el impuesto que se espera pagar o recuperar en base a las diferencias que existen entre el valor en libros de un activo o un pasivo, y el valor fiscal de los mismos. El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen normalmente por toda diferencia temporaria imponible y los activos por impuestos diferidos se reconocen siempre que sea probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles. Tales pasivos y activos no se reconocen si la diferencia temporaria surge del valor llave o del reconocimiento inicial (que no haya sido en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una transacción que no afectó el resultado fiscal ni el contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión a la fecha de cada balance y reducido en la medida que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir recuperar parte o la totalidad del activo.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado a partidas reconocidas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando hay un derecho legal aplicable que permita se compensen activos corrientes por impuestos contra pasivos corrientes por impuestos, y cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el Fideicomiso pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

e. Reconocimiento de resultados

Se ha aplicado el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos e imputación de los egresos o costos incurridos.

f. Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado del período la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del período y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

g. Costos de emisión de certificados de participación

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

3.7 Uso de estimaciones

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

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

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

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

4.1 Riesgo de crédito

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

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

4.2 Riesgo de liquidez

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

4.3 Riesgo de mercado

Es el riesgo que los cambios en los precios de mercado relevantes para la actividad a desarrollar, afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantenga, no existiendo a la fecha de los presentes estados contables, activos expuestos a este riesgo.

4.4 Riesgo de tipo de cambio

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

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

	<u>\$</u>	<u>Equivalente en US\$</u>
Activo		
Efectivo y equivalente de efectivo	416	14
Otros activos	<u>4.968.580</u>	<u>169.344</u>
Total activo	4.968.996	169.358
Pasivo		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	<u>180.000</u>	<u>6.135</u>
Total pasivo	180.000	6.135
Posición neta	<u>4.788.996</u>	<u>163.223</u>

4.5 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a este riesgo de tasa de interés dado que no posee pasivos financieros con tasa de interés al cierre de los presentes estados financieros.

Nota 5 - Disponibilidades

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes y caja de ahorro que al 31 de diciembre de 2016 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay.

Nota 6 - Activos financieros para mantener al vencimiento

La composición de activos financieros para mantener al vencimiento es la siguiente:

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
Letras de Tesorería de Estados Unidos	<u>14.982.132</u>	<u>439.575.756</u>
	<u>14.982.132</u>	<u>439.575.756</u>

El saldo al 31 de diciembre de 2016 corresponde a la compra realizada el 29 de diciembre de 2016 de Letras de Tesorería con vencimiento 29 de marzo de 2017. La tasa efectiva es del 0,3%. Dada la proximidad de la adquisición con la fecha de cierre, se estima que el valor razonable de las mismas no difiere significativamente del costo.

Nota 7 - Otros activos financieros

La composición de otros activos financieros es la siguiente:

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
Depósitos en garantía	<u>1.127.260</u>	<u>33.073.803</u>
	<u>1.127.260</u>	<u>33.073.803</u>

El saldo al 31 de diciembre de 2016 corresponde a un depósito afectado en garantía a la reserva de un campo (ver Nota 14).

Nota 8 - Otros activos

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

Nota 9 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo al 31 de diciembre de 2016 está compuesto por lo siguiente:

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
Honorarios profesionales a pagar	17.250	506.114
Otras deudas	525	15.403
	<u>17.775</u>	<u>521.517</u>

Nota 10 - Impuesto a la renta

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

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	108.681	3.188.714
	<u>108.681</u>	<u>3.188.714</u>

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

Los importes que justifican las diferencias existentes entre el gasto por impuesto y el resultado de multiplicar la ganancia contable por la tasa impositiva aplicable, atendiendo a los conceptos antes mencionados, son los siguientes:

Concepto	<u>US\$</u>		<u>Equivalente en \$</u>	
	<u>Monto Imponible</u>	<u>Impuesto (25%)</u>	<u>Monto Imponible</u>	<u>Impuesto (25%)</u>
Resultado contable antes de impuesto a la renta	(74.711)	(18.678)	(2.141.825)	(535.456)
Rentas no gravadas y gastos asociados a renta no gravada	(133.407)	(33.352)	(3.914.163)	(978.541)
Gastos deducibles	(215.876)	(53.969)	(6.333.794)	(1.583.449)
Otros ajustes de resultados	(10.730)	(2.682)	(365.074)	(91.268)
Ganancia por impuesto a la renta		<u>(108.681)</u>		<u>(3.188.714)</u>

A continuación se presenta una apertura de los saldos de las cuentas de impuesto diferido antes de la compensación.

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
Pérdidas fiscales (*)	108.681	3.188.714
Impuesto diferido neto	<u>108.861</u>	<u>3.188.714</u>

(*) Prescripción: diciembre de 2021.

Nota 11 - Patrimonio neto fiduciario

El 9 de setiembre de 2016 se llevó a cabo en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. la colocación de 50.000 Certificados de Participación a ser emitidos por el Fideicomiso por un valor nominal de US\$ 1.000 cada uno.

De la totalidad de dichos certificados, 46.250 fueron adjudicados a beneficiarios institucionales y 3.750 fueron adjudicados a Bearing Agro S.A., con quienes se celebraron los correspondientes Compromisos de Integración, en los cuales se establecen los montos, plazos y condiciones para la integración de los mismos.

Con fecha 13 de septiembre de 2016 se efectuó la integración del 33,33 % de los certificados por un monto de US\$ 16.666.000 según el cronograma previsto por lo que a la fecha de los presentes estados financieros.

El restante 66,67% de los certificados de participación suscriptos se encuentran sujetos a su integración prevista en el siguiente cronograma:

<u>Fecha</u>	<u>% a suscribir</u>	<u>Monto en US\$</u>
Marzo 2017	33,33%	16.666.000
Setiembre 2017	33,34%	16.668.000
	<u>66,67%</u>	<u>33.334.000</u>

El saldo de ajustes al patrimonio al 31 de diciembre de 2016 contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación según el siguiente detalle:

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
Honorarios y servicios profesionales por estructuración	173.000	4.995.893
Honorarios por calificación de riesgo	35.000	997.920
Comisión por colocación de Certificados de Participación	7.000	199.584
Honorarios y gastos jurídicos	2.551	79.497
Publicaciones en diarios de plaza - Por emisión Certificados	2.079	60.900
	<u>219.630</u>	<u>6.333.794</u>

Nota 12 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.		
Honorarios profesionales	29.100	833.214
Reembolso de gastos	<u>7.620</u>	<u>221.895</u>
	<u>36.720</u>	<u>1.055.110</u>

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
Transacciones con Bearing Agro S.A.		
Gastos reembolsables	<u>43.478</u>	<u>1.232.590</u>
	<u>43.478</u>	<u>1.232.590</u>

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

13.1 Generalidades

Tal como se expresa en la Nota 3.2, la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense. La presentación de los estados financieros en pesos uruguayos ha sido realizada solamente para cumplir con requisitos legales en Uruguay.

13.2 Procedimiento utilizado

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

Dicho método consiste sustancialmente en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre de cada período (1 US\$ = \$ 29,340 al 31 de diciembre de 2016), los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción y los rubros patrimoniales con excepción del resultado del ejercicio se convierten al tipo de cambio de cierre de ejercicio.

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

13.3 Exposición

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

Nota 14 - Compromisos asumidos

Al 31 de diciembre de 2016 el Fideicomiso ha firmado un boleto de reserva para la adquisición de varios padrones rurales en el departamento de Soriano por un total de aproximadamente 1.734 hectáreas. El precio de compra pactado en el boleto aprobado por el Comité de Vigilancia asciende a US\$ 11.272.598,35.

Nota 15 - Hechos posteriores

Con fecha 3 de marzo de 2017 se firmó el compromiso de compraventa por un total de US\$ 10.916.811.75 correspondiente a la adquisición de aproximadamente 1679 hectáreas incluidos en la reserva mencionada en la Nota 14. Con la misma fecha, se firmó una prórroga de reserva para la compra de las restantes hectáreas también incluidas en la reserva inicial. Dicha prórroga vence el 31 de mayo de 2017.

