

**Fideicomiso Financiero
Tierras Irrigadas**

**Estados Financieros Intermedios por el
período de tres meses finalizado el
31 de marzo de 2017**

TMF Uruguay S.R.L
27 de abril de 2017
Este informe contiene 20 páginas

Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera al 31 de marzo de 2017	3
Estado de resultados integral por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017	4
Estado de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017	5
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017	6
Notas a los Estados Contables al 31 de marzo de 2017	8

Informe de Compilación

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

Hemos compilado el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas al 31 de marzo de 2017 y los correspondientes estado de resultados integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y las notas explicativas por el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo de 2017, aplicando las normas contables adecuadas en Uruguay en materia de exposición, especialmente las contenidas en el Decreto 408/16. La compilación fue realizada de acuerdo con los Pronunciamientos N° 15 y 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

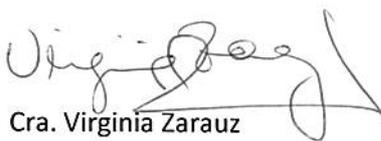
La compilación de estados contables, es el trabajo profesional destinado a presentar en forma de estados contables la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información indicada en los referidos estados contables representa las afirmaciones del Fiduciario del Fideicomiso Financiero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

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

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

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

Montevideo, 27 de abril de 2017


Cra. Virginia Zarauz
C.J.P.P.U. N° 58.085



Estado de situación financiera al 31 de marzo de 2017

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Activo corriente					
Disponibilidades	5	536.124	212.352	15.303.107	6.230.375
Activos financieros para mantener al vencimiento	6	25.387.800	14.982.132	724.669.366	439.575.756
Otros activos	8	157.917	67.690	4.507.652	1.986.067
Total activo corriente		26.081.841	15.262.174	744.480.125	447.792.198
Activo no corriente					
Otros activos financieros	7	35.579	1.127.260	1.015.557	33.073.803
Propiedad, planta y equipo	9	11.222.296	-	320.329.219	-
Activo por impuesto diferido	11	60.121	108.681	1.716.108	3.188.714
Total activo no corriente		11.317.996	1.235.941	323.060.884	36.262.517
Total de activo		37.399.837	16.498.115	1.067.541.009	484.054.715
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	10	4.397.191	17.775	125.513.423	521.517
Total de pasivo corriente		4.397.191	17.775	125.513.423	521.517
Total de pasivo		4.397.191	17.775	125.513.423	521.517
Patrimonio neto fiduciario					
Certificados de participación	12	33.332.000	16.666.000	962.544.830	488.213.804
Certificados de participación suscriptos no integrados	12	16.668.000	33.334.000	502.155.170	976.486.196
Suscriptores de certificados de participación	12	(16.668.000)	(33.334.000)	(502.155.170)	(976.486.196)
Ajustes al patrimonio		(219.630)	(219.630)	(6.333.794)	(6.333.794)
Reservas por conversión	14	-	-	(11.036.480)	606.299
Resultados acumulados		33.970	-	1.046.889	-
Resultado del período		(143.694)	33.970	(4.193.859)	1.046.889
Total de patrimonio neto fiduciario		33.002.646	16.480.340	942.027.586	483.533.198
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		37.399.837	16.498.115	1.067.541.009	484.054.715

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

Estado de resultado integral por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.03.2017	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2016
Gastos de administración					
Honorarios profesionales		(91.560)	-	(2.616.009)	-
Otros gastos		(3.252)	-	(92.834)	-
		<u>(94.812)</u>	-	<u>(2.708.843)</u>	-
Resultado operativo		(94.812)	-	(2.708.843)	-
Resultados financieros					
Gastos y comisiones bancarias		(1.593)	-	(45.543)	-
Otros egresos financieros		(10.403)	-	(298.587)	-
Ingresos por intereses		10.913	-	309.897	-
Diferencia de cambio y cotización		761	-	21.823	-
		<u>(322)</u>	-	<u>(12.410)</u>	-
Resultado antes de impuesto a la renta		(95.134)	-	(2.721.253)	-
Impuesto a la renta	11	(48.560)	-	(1.472.606)	-
Resultado del período		(143.694)	-	(4.193.859)	-
Otros resultados integrales					
Resultado por conversión	14	-	-	(11.642.779)	-
Resultado integral del período		<u>(143.694)</u>	-	<u>(15.836.638)</u>	-

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

Estado de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017

	Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.03.2017	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2016
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Resultado del período antes de impuesto a la renta		(95.134)	-	(2.721.253)	-
Variaciones en rubros operativos:					
Otros activos	8	(90.227)	-	(2.521.585)	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	10	4.379.416	-	124.991.906	-
Efectivo aplicado a actividades operativas		4.194.055	-	119.749.068	-
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Anticipo por compra de campos	7	1.091.681	-	32.058.246	-
Inversión en inmueble	9	(11.222.296)	-	(320.329.219)	-
Efectivo proveniente de actividades de inversión		(10.130.615)	-	(288.270.973)	-
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento					
Integración de certificados de participación	12	16.666.000	-	474.331.026	-
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		16.666.000	-	474.331.026	-
Variación neta de efectivo		10.729.440	-	305.809.121	-
Efectivo y equivalente al inicio del período		15.194.484	-	445.806.131	-
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	14.2	-	-	(11.642.779)	-
Efectivo y equivalente al final del período	3.4	25.923.924	-	739.972.473	-

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

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2017

(en dólares estadounidenses)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos iniciales		-	-	-	-
Emisión de certificados de participación	12	16.666.000	-	-	16.666.000
Costo de emisión de certificados	12	-	(219.630)	-	(219.630)
Reserva por conversión	14	-	-	-	-
Resultado del período		-	-	33.970	33.970
Saldos al 31 de diciembre de 2016		16.666.000	(219.630)	33.970	16.480.340
Movimientos del período de tres meses		-	-	-	-
Emisión de certificados de participación	12	16.666.000	-	-	16.666.000
Costo de emisión de certificados	12	-	-	-	-
Reserva por conversión	14	-	-	-	-
Resultado del período		-	-	(143.694)	(143.694)
Saldos al 31 de de marzo de 2017		33.332.000	(219.630)	(109.724)	33.002.646

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

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2017

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos iniciales		-	-	-	-	-
Emisión de certificados de participación	12	488.213.804	-	-	-	488.213.804
Costo de emisión de certificados	12	-	(6.333.794)	-	-	(6.333.794)
Reserva por conversión	14	-	-	606.299	-	606.299
Resultado del período		-	-	-	1.046.889	1.046.889
Saldos al 31 de diciembre de 2016		488.213.804	(6.333.794)	606.299	1.046.889	483.533.198
Movimientos del período de tres meses						
Emisión de certificados de participación	12	474.331.026	-	-	-	474.331.026
Costo de emisión de certificados	12	-	-	-	-	-
Reserva por conversión	14	-	-	(11.642.779)	-	(11.642.779)
Resultado del período		-	-	-	(4.193.859)	(4.193.859)
Saldos al 31 de de marzo de 2017		962.544.830	(6.333.794)	(11.036.480)	(3.146.970)	942.027.586

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

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017

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 2016/0155 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 12.

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

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

Nota 2 - Estados financieros Intermedios

Los presentes estados financieros intermedios han sido autorizados para su emisión por parte del Fiduciario con fecha 27 de Abril 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).

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.

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

No se espera que estas modificaciones tengan impacto en los estados financieros del Fideicomiso dada su operativa.

3.2 Moneda funcional

Dado que casi la totalidad de los precios de venta y compra serán fijados y facturados en dólares estadounidenses y la devolución de los certificados de participación también ha sido pactada en la moneda antes mencionada, el Fideicomiso mide sus estados contables en dicha moneda, ya que la misma constituye su moneda funcional.

El Fideicomiso mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses. Para la conversión de estos estados financieros en dólares estadounidenses a pesos uruguayos se utilizó el método detallado en la Nota 14.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

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:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Disponible	536.124	212.352	15.303.107	6.230.375
Letras de Tesorería	25.387.800	14.982.132	724.669.366	439.575.756
	<u>25.923.924</u>	<u>15.194.484</u>	<u>739.972.473</u>	<u>445.806.131</u>

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 \$ 28,544 por US\$ 1 al 31 de marzo de 2017 y \$ 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.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

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.

3.6 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. Los activos expuestos a este riesgo al cierre de los estados financieros son los siguientes:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Propiedad, planta y equipo	11.222.296	-	320.329.219	-
	11.222.296	-	320.329.219	-

4.4 Riesgo de tipo de cambio

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

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

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

	31.03.2017			31.12.2016	
	\$	Euros	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo					
Efectivo y equivalente de efectivo	30.052	-	1.053	416	14
Otros activos	6.094.483	-	213.510	4.968.580	169.344
	6.124.535		214.563	4.968.996	169.358
Pasivo					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(188.816)	(2.198)	(8.889)	(180.000)	6.135
	(188.816)	(2.198)	(8.889)	(180.000)	6.135
Posición neta	5.937.719	(2.198)	205.674	4.788.996	163.223

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 marzo de 2017 y 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:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Letras de Tesorería	25.387.800	14.982.132	724.669.366	439.575.756
	25.387.800	14.982.132	724.669.366	439.575.756

El saldo al 31 de Marzo de 2017 corresponde a la compra realizada el 31 de marzo de 2017 de Letras de Tesorería de los Estados Unidos de América con vencimiento 28 de setiembre de 2017. La tasa efectiva es del 0,8%.

El saldo al 31 de diciembre de 2016 corresponde a la compra realizada el 29 de diciembre de 2016 de Letras de Tesorería de Estados Unidos de América con vencimiento 29 de marzo de 2017. La tasa efectiva es del 0,3%.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

Nota 7 - Otros activos financieros

La composición de otros activos financieros es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Depósitos en garantía	35.579	1.127.260	1.127.260	33.073.803
	35.579	1.127.260	1.127.260	33.073.803

Nota 8 - Otros activos

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

Nota 9 - Propiedad, planta y equipo

Cuadro de evolución correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017 (en dólares estadounidenses):

	Tierras	Mejoras	Total
Valores brutos			
Saldos al 1° de enero de 2017	-	-	-
Adiciones por compras	11.222.296	-	11.222.296
Saldos al 31 de marzo de 2016	11.222.296	-	11.222.296
Depreciación acumulada			
Saldos al 1° de enero de 2017	-	-	-
Depreciación del período	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2017	-	-	-
Valores netos			
Saldos al 31 de marzo de 2017	11.222.296	-	11.222.296

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

Cuadro de evolución correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017 (equivalente en pesos uruguayos)

	Tierras	Mejoras	Total
Valores brutos			
Saldos al 1° de enero de 2017	-	-	-
Adiciones por compras	318.097.354	-	318.097.354
Resultado por conversión	2.231.865	-	2.231.865
Saldos al 31 de marzo de 2017	320.329.219	-	320.329.219
Depreciación acumulada			
Saldos al 1° de enero de 2017	-	-	-
Depreciación del período	-	-	-
Resultado por conversión	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2017	-	-	-
Valores netos			
Saldos al 31 de marzo de 2017	320.329.219	-	320.329.219

Nota 10 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 está compuesto por:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Deuda por compra de inmuebles	4.336.725	-	124.643.791	-
Honorarios profesionales a pagar	5.863	17.250	167.362	506.114
Otras deudas	24.603	525	702.270	15.403
	4.397.191	17.775	125.513.423	521.517

Nota 11 - Impuesto a la renta

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2016
Impuesto Corriente	-	-	-	-
Impuesto Diferido	48.560	-	1.472.606	-
Ganancia por impuesto a la renta	48.560	-	1.472.606	-

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	US\$		Equivalente en \$	
	Monto Imponible	Impuesto (25%)	Monto Imponible	Impuesto (25%)
Resultado contable antes de impuesto a la renta	(95.134)	(23.784)	(2.721.253)	(680.313)
Diferencia de cambio adelantos	33.968	8.492	969.583	242.396
Ajuste por conversión	(420.212)	(105.053)	(11.642.788)	(2.910.697)
Otros gastos deducibles	(150.488)	(37.622)	(4.295.580)	(1.073.895)
Renta no gravada y gastos asociados	843.192	210.798	24.068.079	6.017.020
Revaluación pérdidas fiscales	(17.084)	(4.271)	(487.622)	(121.905)
Ganancia por impuesto a la renta		48.560		1.472.606

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2016
Propiedad, planta y equipo	(19.548)	-	(557.966)	-
Pérdidas fiscales	79.669	-	2.274.074	-
Ganancia por impuesto a la renta	60.121	-	1.716.108	-

(*) Prescripción: diciembre de 2021.

Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias:

	US\$		
	31.12.2016	Reconocido en resultados	31.03.2017
Propiedad, planta y equipo	-	(19.548)	(19.548)
Pérdidas fiscales	108.681	(29.012)	79.669
Activo neto por impuesto diferido	108.681	(48.560)	60.121

	Equivalente en \$		
	31.12.2016	Reconocido en resultados	31.03.2017
Propiedad, planta y equipo	-	(557.966)	(557.966)
Pérdidas fiscales	3.188.714	(914.640)	2.274.074
Activo neto por impuesto diferido	3.188.714	(1.472.606)	1.716.108

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

Nota 12 - 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.

Siguiendo el cronograma de integraciones previsto, con fecha 13 de septiembre de 2016 se efectuó la integración del 33,33 % de los certificados por un monto de US\$ 16.666.000 y con fecha 9 de marzo de 2017 se efectuó una nueva integración del 33,33 % de los certificados por un monto de US\$ 16.666.000.

El restante 33,34% de los certificados de participación suscriptos se encuentran pendientes de integración. La misma deberá ser efectuada en el mes de Setiembre de 2017 por un monto de US\$ 16.668.000, de acuerdo con el plan de integraciones previstas.

El saldo de ajustes al patrimonio al 31 de marzo de 2017 y 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>

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017

Nota 13 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Saldos con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Reembolso de gastos	10.400	-	296.852	-
	10.400	-	296.852	-
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	17.460	29.100	497.115	833.214
Reembolso de gastos	10.656	7.620	304.149	221.895
	28.116	36.720	801.264	1.055.109
Transacciones con Bearing Agro S.A.				
Honorarios profesionales	33.333	-	950.500	-
Reembolso de gastos	54.584	43.478	1.556.464	1.232.590
	87.917	43.478	2.506.964	1.232.590

Nota 14 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos

14.1 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.

14.2 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\$ = \$ 28,544 al 31 de marzo de 2017, 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".

14.3 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 15 - Compromisos asumidos

El 26 de diciembre de 2016 el Fideicomiso ha firmado un boleto de reserva para la adquisición de 6 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.

Con fecha 3 de marzo de 2017 se firmó un compromiso de compraventa por la adquisición de 4 de los padrones comprendidos en el boleto de reserva mencionado en el párrafo anterior por aproximadamente 1.679 hectáreas y por un importe total de US\$ 10.916.811,75. El 60 % de dicho importe fue pagado en el mismo acto por parte del Fideicomiso, el cual se obliga a integrar el 40% restante en los plazos y condiciones establecido en el compromiso de compraventa. El pasivo asumido por este concepto asciende a US\$ 4.336.724,70, según se expone en la nota 10 de los presentes estados contables.

Con la misma fecha se firmó una prórroga de reserva para la compra de los restantes padrones comprendidos en el boleto de reserva firmado el 26 de diciembre de 2016, por medio de la cual se extiende el plazo para la celebración de la compraventa de los mismos hasta el 31 de mayo de 2017. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, el Fideicomiso ha emitido una letra de cambio por valor de US\$ 35.578,66 reconociendo un activo por este concepto según se expone en la nota 7 de los presentes estados contables.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de abril de 2017