

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 e informe de auditoría independiente

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultado

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 2017 y los correspondientes estados de resultado del ejercicio, 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 2017, 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

Nuestra auditoría también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 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 14. La conversión a pesos uruguayos ha sido realizada solamente para el cumplimiento de requisitos legales y fiscales en Uruguay.

22 de marzo de 2018


Juan José Cabrera
Socio, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2017

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Activo corriente					
Disponibilidades	5	2.031.576	212.352	58.523.552	6.230.375
Activos financieros para mantener al vencimiento	6	15.391.282	14.982.132	443.376.661	439.575.756
Deudores comerciales		45.575	-	1.312.879	-
Otros activos	8	163.188	67.690	4.700.957	1.986.067
Total activo corriente		17.631.621	15.262.174	507.914.049	447.792.198
Activo no corriente					
Otros activos financieros	7	-	1.127.260	-	33.073.803
Propiedades de inversión	9	31.969.016	-	920.931.444	-
Otros activos	8	358.309	-	10.321.865	-
Activo por impuesto diferido	11	40.105	108.681	1.155.289	3.188.714
Total de activo no corriente		32.367.430	1.235.941	932.408.598	36.262.517
Total de activo		49.999.051	16.498.115	1.440.322.647	484.054.715
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	10	570.226	17.775	16.426.501	521.517
Total de pasivo corriente		570.226	17.775	16.426.501	521.517
Total de pasivo		570.226	17.775	16.426.501	521.517
Patrimonio neto fiduciario					
Certificados de participación	12	50.000.000	16.666.000	1.439.559.082	488.213.804
Certificados de participación suscriptos no integrados	12	-	33.334.000	-	976.486.196
Suscriptores de certificados de participación	12	-	(33.334.000)	-	(976.486.196)
Ajustes al patrimonio	12	(219.630)	(219.630)	(6.333.794)	(6.333.794)
Reservas por conversión	14	-	-	733.869	606.299
Resultados acumulados		(351.545)	33.970	(10.063.011)	1.046.889
Total de patrimonio neto fiduciario		49.428.825	16.480.340	1.423.896.146	483.533.198
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		49.999.051	16.498.115	1.440.322.647	484.054.715

Las notas 1 a 16 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de resultado
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Ingresos operativos					
Ingresos por arrendamiento		106.994	-	3.077.258	-
Ingresos por aparcería		45.575	-	1.312.879	-
		152.569	-	4.390.137	-
Gastos de administración					
Honorarios profesionales		(258.889)	(64.522)	(7.393.423)	(1.851.356)
Otros gastos		(374.510)	(3.357)	(10.784.742)	(91.737)
		(633.399)	(67.879)	(18.178.165)	(1.943.093)
Resultado operativo		(480.830)	(67.879)	(13.788.028)	(1.943.093)
Resultados financieros					
Gastos y comisiones bancarias		(5.182)	(827)	(149.055)	(23.867)
Otros resultados financieros		4.696	(4.695)	136.770	(136.770)
Ingresos por intereses		175.405	166	5.041.250	4.729
Diferencia de cambio y cotización		(1.985)	(1.476)	(56.913)	(42.824)
		172.934	(6.832)	4.972.052	(198.732)
Resultado antes de impuesto a la renta		(307.896)	(74.711)	(8.815.976)	(2.141.825)
Impuesto a la renta	11	(77.619)	108.681	(2.293.924)	3.188.714
Resultado del ejercicio		(385.515)	33.970	(11.109.900)	1.046.889

Las notas 1 a 16 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de resultados integral
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Resultado del ejercicio		(385.515)	33.970	(11.109.900)	1.046.889
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión a moneda de presentación	14	-	-	127.570	606.299
Resultado integral del ejercicio		<u>(385.515)</u>	<u>33.970</u>	<u>(10.982.330)</u>	<u>1.653.188</u>

Las notas 1 a 16 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de flujos de efectivo por
el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		(307.896)	(74.711)	(8.815.976)	(2.141.825)
Variaciones en rubros operativos:					
Otros activos		(95.498)	(67.690)	(2.714.890)	(1.986.067)
Deudores comerciales		(45.575)	-	(1.312.879)	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		185.099	17.775	5.322.617	521.517
Efectivo aplicado a actividades operativas		(263.870)	(124.626)	(7.521.128)	(3.606.375)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Anticipo por compra de campos	7	-	(1.127.260)	-	(33.073.803)
Inversión en obras en curso	9	(1.819.838)	-	(52.424.073)	-
Inversión en propiedades de inversión	9	(29.021.918)	-	(835.433.568)	-
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(30.841.756)	(1.127.260)	(887.857.641)	(33.073.803)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento					
Integración de certificados de participación	12	33.334.000	16.666.000	951.345.278	488.213.804
Costos de emisión de certificados de participación	12	-	(219.630)	-	(6.333.794)
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		33.334.000	16.446.370	951.345.278	481.880.010
Variación neta de efectivo		2.228.374	15.194.484	55.966.509	445.199.832
Efectivo y equivalente al inicio del ejercicio		15.194.484	-	445.806.131	-
Resultado por conversión	14	-	-	127.573	606.299
Efectivo y equivalente al final del ejercicio	3.4	17.422.858	15.194.484	501.900.213	445.806.131

Las notas 1 a 16 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

		US\$			
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)	
Resultado del ejercicio		-	33.970	33.970	
Saldos al 31 de diciembre de 2016		16.666.000	(219.630)	16.480.340	
Movimientos del ejercicio					
Emisión de certificados de participación	12	33.334.000	-	33.334.000	
Resultado del ejercicio		-	(385.515)	(385.515)	
Saldos al 31 de diciembre de 2017		50.000.000	(219.630)	49.428.825	
		Equivalente en \$ (Nota 14)			
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 ejercicio		-	-	1.046.889	1.046.889
Saldos al 31 de diciembre de 2016		488.213.804	(6.333.794)	606.299	1.046.889
Movimientos del ejercicio					
Emisión de certificados de participación	12	951.345.278	-	-	951.345.278
Reserva por conversión	14	-	127.570	-	127.570
Resultado del ejercicio		-	-	(11.109.900)	(11.109.900)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		1.439.559.082	(6.333.794)	733.869	(10.063.011)

Las notas 1 a 16 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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 2016/155 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 12.

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

Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, el 22 de marzo de 2018.

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).

El informe fechado el 22 de marzo de 2018

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

Las nuevas normas y estándares revisadas y emitidas por el IASB a la fecha de emisión del presente estado financiero son las siguientes (las enmiendas generalmente requieren una aplicación retrospectiva completa, es decir, los montos comparativos deben ser reexpresados, y las modificaciones que se presenten requieren una aplicación prospectiva):

- Modificaciones NIC 7 – Iniciativa de revelación.
- Modificaciones NIC 12 – Reconocimiento de activo por impuesto diferido por pérdidas no realizadas.
- Modificación a NIIF 12 incluidas en: Mejoramientos anuales a las NIIF ciclo 2012-2014.

Dada la operativa del Fideicomiso, estas modificaciones no tienen impacto en los estados financieros.

Por otra parte, en el momento de aprobación de estados financieros existen nuevas normas y modificaciones que podrían ser aplicadas con antelación. Las mismas son detalladas a continuación:

- NIIF 9 - Instrumentos financieros. ⁽¹⁾
- NIIF 15 - Ingresos provenientes de contratos con clientes. ⁽²⁾
- NIIF 16 – Arrendamientos. ⁽³⁾
- 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.
- NIC 40 – Transferencia de propiedades de inversión.
- Modificaciones a las NIIFs – Mejoras anuales a las NIIFs Ciclo 2014 – 2016
- CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por anticipado.
-

(1) NIIF 9 - Instrumentos financieros

Esta norma es de aplicación para ejercicios que inicien el 1 de enero de 2018 o con posterioridad. El Fideicomiso no ha optado por la aplicación anticipada de la misma.

Los requerimientos clave de la nueva norma, establecen básicamente que:

- Con relación a los activos; los mismos deben ser medidos en función del modelo de negocios de la entidad. En el caso de que dicho modelo implique el mantenimiento de activos con el propósito del cobro de los flujos contractuales (y que los mismos solo representen capital e intereses), serán medidos al costo amortizado. En el resto de los casos los activos serán medidos al valor razonable.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Con relación a los pasivos; en el caso que los mismos sean medidos a valor razonable; los cambios en el valor atribuibles al riesgo de crédito propio deben ser imputados directamente a patrimonio.

- Con relación al deterioro de los activos; se requiera que se mida el mismo en base a un modelo de pérdidas esperadas; en oposición a lo establecido por la NIC 39 que requería aplicar un modelo de pérdida incurrida. En otras palabras; no será necesario esperar a que exista un evento de crédito para reconocer una pérdida por deterioro.

El Fideicomiso no espera que la aplicación de las modificaciones genere un impacto significativo en los estados financieros.

(2) NIIF 15 - Ingresos provenientes de contratos con clientes

Esta norma es de aplicación para ejercicios que inicien el 1 de enero de 2018 o con posterioridad. El Fideicomiso no ha optado por la aplicación anticipada de la misma.

Los requerimientos clave de la norma establecen un enfoque de cinco pasos a efectos del reconocimiento del ingreso según el siguiente detalle:

- 1) Identificar el contrato con el cliente
- 2) Identificar las obligaciones de performance establecidas en el contrato
- 3) Determinar el precio de la transacción
- 4) Alocar el precio de la transacción en base a las obligaciones de performance establecidas en el contrato
- 5) Reconocer el ingreso cuando la entidad ha satisfecho la obligación de performance

El Fideicomiso no espera que la aplicación de las modificaciones genere un impacto significativo en los estados financieros.

(3) NIIF 16 – Arrendamientos

Esta norma es de aplicación para ejercicios que inicien el 1 de enero de 2019 o con posterioridad. El Fideicomiso no ha optado por la aplicación anticipada de la misma.

Los cambios clave que introduce esta norma afectan básicamente la contabilidad de la entidad como arrendataria en aquellos contratos previamente evaluados como arrendamientos operativos. Bajo esta norma las entidades deberán reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo por el total remanente del contrato; por oposición a lo establecido en la NIC 17 en la cual se establecía que los derechos y obligaciones por los contratos operativos en la contabilidad del arrendatario no eran reconocidos en el estado de situación financiera.

El Fideicomiso no espera que la aplicación de las modificaciones genere un impacto significativo en los estados financieros.

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 14.

3.3 Concepto de capital utilizado

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

El informe fechado el 22 de marzo de 2018 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.
--

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 \$	
	2017	2016	2017	2016
Banco	1.121.574	212.352	32.309.176	6.230.375
Letras de Tesorería	15.391.282	14.982.132	443.376.661	439.575.756
Letra de cambio emitida (*)	910.000	-	26.214.376	-
Total activo	17.422.856	15.194.484	501.900.213	445.806.131

(*) Se trata de una letra de cambio emitida al 29 de diciembre de 2017 en poder del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y utilizada para la seña de un campo el 2 de enero de 2018 (Nota 16).

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 \$ 28,807 por US\$ 1 al 31 de diciembre 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.

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.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

Después del reconocimiento inicial, la entidad valorará los activos financieros por sus valores razonables, sin deducir los costos de transacción en que pueda incurrir en la venta o disposición por otra vía del activo, con la excepción de los préstamos y partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento que se valúan al costo amortizado.

d. Propiedades de inversión

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

En particular las obras en curso se miden al costo hasta que las mismas se encuentren disponibles para su uso y puedan ser medidas en forma contable al valor razonable.

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

e. Impuestos

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

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son 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 informe fechado el 22 de marzo de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

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

f. Reconocimiento de resultados

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

g. Determinación del beneficio

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

h. Costos de emisión de certificados de participación

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

3.6 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.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

4.2 Riesgo de liquidez

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

4.3 Riesgo de mercado

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Propiedades de inversión	31.969.016	-	920.931.444	-
	31.969.016	-	920.931.444	-

4.4 Riesgo de tipo de cambio

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

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

	2017		2016	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Efectivo y equivalente de efectivo	1.224.049	42.491	416	14
Otros activos	5.583.763	193.834	1.779.879	60.663
Activo por impuesto diferido	1.155.305	40.105	3.188.701	108.681
Total activo	7.963.117	276.430	4.968.996	169.358
Pasivo				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	3.334.545	115.755	180.000	6.135
Total pasivo	3.334.545	115.755	180.000	6.135
Posición neta	4.628.572	160.675	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 y los activos financieros relevantes se mantienen a las tasas fijas a corto plazo (Nota 6).

El informe fechado el 22 de marzo de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 5 - Disponibilidades

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes y caja de ahorro que al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay. Asimismo, se incluyen Letras de Cambio por US\$ 910.000 (Nota 3.4).

Nota 6 - Activos financieros para mantener al vencimiento

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

	US\$		Equivalente en \$	
	2017	2016	2017	2016
Letras de Tesorería de Estados Unidos	15.391.282	14.982.132	443.376.661	439.575.756
	15.391.282	14.982.132	443.376.661	439.575.756

El saldo al 31 de diciembre de 2017 corresponde a una compra realizada el 19 de octubre de 2017 de Letras de Tesorería de los Estados Unidos de América por US\$ 19.000.000 con vencimiento 18 de enero de 2018. La tasa efectiva es del 1,06787%. Al 20 de diciembre de 2017 se realizó una venta parcial de US\$ 3.600.000 para cubrir el pago de pasivos, el saldo restante se espera mantener hasta el vencimiento.

El saldo al 31 de diciembre de 2016 corresponde a una 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:

	US\$		Equivalente en \$	
	2017	2016	2017	2016
Depósito en garantía	-	1.127.260	-	33.073.803
	-	1.127.260	-	33.073.803

El saldo al 31 de diciembre de 2016 corresponde a un depósito afectado en garantía a la reserva de un campo, cuya adquisición se concretó en el transcurso del ejercicio 2017.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 8 - Otros activos

Los otros activos corresponden sustancialmente a créditos fiscales por IVA Compras y anticipos realizados:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Corto plazo				
Créditos fiscales	151.199	-	4.355.590	-
Otros	11.989	67.960	345.367	1.986.067
	163.188	67.960	4.700.957	1.986.067
Largo plazo				
Anticipo a proveedores (*)	358.309	-	10.321.865	-
	358.309	-	10.321.865	-
	521.497	67.960	15.022.822	1.986.067

(*) Corresponde a anticipos a proveedores relacionados con el proyecto de riego (ver Nota 9).

Nota 9 - Propiedades de inversión

A continuación se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 (en dólares estadounidenses):

	Obras en curso	Tierras	Total
Valores brutos			
Saldos al 1° de enero de 2017	-	-	-
Adiciones por compras	1.819.838	30.149.178	31.969.016
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.819.838	30.149.178	31.969.016

Cuadro de evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 (equivalente en pesos uruguayos):

	Obras en curso	Tierras	Total
Valores brutos			
Saldos al 1° de enero de 2017	-	-	-
Adiciones por compras	52.262.891	862.302.305	914.565.196
Ajuste por conversión	161.182	6.205.066	6.366.248
Saldos al 31 de diciembre de 2017	52.424.073	868.507.371	920.931.444

El saldo de obras en curso corresponde a la compra de piezas del sistema de riego que forma parte del Proyecto de Inversión N° 81.610, el cual se presentó el 11 de julio de 2017 ante la Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones (COMAP) para Declaración Promocional y obtención de los beneficios fiscales previstos en la Ley 16.906 (de Inversiones) y en el Decreto 2/012. El Proyecto de Inversión consistente en la instalación de un sistema de riego y la construcción de una represa para el abastecimiento de agua, con el fin de garantizar la estabilidad de rendimientos de cultivos agrícolas.

El saldo de tierras corresponde a diez padrones de aproximadamente 4.449 hectáreas en total, localizadas en el departamento Soriano a un precio de US\$ 6.500 por hectárea.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Nota 10 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

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

	US\$		Equivalente en \$	
	2017	2016	2017	2016
Honorarios profesionales a pagar	561.183	17.250	16.165.999	506.114
Impuestos a pagar	9.043	525	260.502	15.403
	570.226	17.775	16.426.501	521.517

Nota 11 - Impuesto a la renta

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

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	2017	2016	2017	2016
Impuesto corriente	(9.043)	-	(260.499)	-
Impuesto diferido	(68.576)	108.681	(2.033.425)	3.188.714
(Pérdida)/ganancia por impuesto a la renta	(77.619)	108.681	(2.293.924)	3.188.714

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	31.12.2017			
	US\$		Equivalente en \$	
	Monto Imponible	Impuesto (25%)	Monto Imponible	Impuesto (25%)
Resultado contable antes de impuesto a la renta	(312.592)	(78.148)	(8.952.746)	(2.238.187)
Diferencia de cambio	(286.864)	(71.716)	(8.215.836)	(2.053.959)
Rentas no gravadas y gastos asociados	775.504	193.876	22.210.391	5.552.599
Otros ajustes de resultados	188.684	47.171	5.696.876	1.424.219
Sub total		91.183		2.684.672
Beneficio proyecto de inversión (*)		(13.564)		(390.748)
Pérdida por impuesto a la renta		77.619		2.293.924

(*) Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2017 se generaron beneficios fiscales por \$ 390.748 correspondiente al proyecto de inversión por el sistema de riego que forma parte del Proyecto de Inversión N° 81.610 (Nota 9)

Concepto	31.12.2016			
	US\$		Equivalente en \$	
	Monto	Impuesto	Monto	Impuesto
	Imponible	(25%)	Imponible	(25%)
Resultado contable antes de impuesto a la renta	(74.711)	(18.678)	(2.141.825)	(535.456)
Rentas no gravadas y gastos asociados	(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		(108.681)		(3.188.714)

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	Propiedad de inversión	(55.249)	-	(1.591.562)
Pérdidas fiscales (*)	95.354	108.681	2.746.851	3.188.714
Activo por impuesto diferido	40.105	108.681	1.155.289	3.188.714

(*) Prescripción: diciembre de 2021.

Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias:

	US\$		
	31.12.2016	Reconocido en resultados	31.12.2017
	Propiedad de inversión	-	(55.249)
Pérdidas fiscales	108.681	(13.327)	95.354
Activo neto por impuesto diferido	108.681	(68.576)	40.105

	Equivalente en \$		
	31.12.2016	Reconocido en resultados	31.12.2017
	Propiedad de inversión	-	(1.591.562)
Pérdidas fiscales	3.188.714	(441.863)	2.746.851
Activo neto por impuesto diferido	3.188.714	(2.033.425)	1.155.289

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.

Con fecha 13 de setiembre de 2016 se efectuó la integración del 33,33 % de los certificados por un monto de US\$ 16.666.000 y con fecha 9 de marzo de 2017 se efectuó una nueva integración del 33,33 % de los certificados por un monto de US\$ 16.666.000. El restante 33,34% de los certificados de participación suscriptos fueron integrados entre los días 8 y 11 de setiembre de 2017 por un monto de US\$ 16.668.000.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El saldo de ajustes al patrimonio al 31 de diciembre 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	4.995.892
Honorarios por calificación de riesgo	35.000	199.584
Comisión por colocación de Certificados de Participación	7.000	997.920
Honorarios y gastos jurídicos	2.551	79.498
Publicaciones en diarios de plaza - Por emisión Certificados	<u>2.079</u>	<u>60.900</u>
	<u>219.630</u>	<u>6.333.794</u>

Nota 13 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	<u>US\$</u>		<u>Equivalente en \$</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	69.840	29.100	1.999.595	833.214
Reembolso de gastos	<u>1.030</u>	<u>7.620</u>	<u>29.563</u>	<u>221.895</u>
	70.870	36.720	2.029.158	1.055.110
Transacciones con Bearing Agro S.A.				
Gastos reembolsables	66.667	-	1.910.500	-
Reembolso de gastos	<u>144.552</u>	<u>43.478</u>	<u>4.147.547</u>	<u>1.232.590</u>
	211.219	43.478	6.058.047	1.232.590

En las notas 15 y 16 se revelan transacciones y acuerdos adicionales con estas partes relacionadas.

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 ejercicio (1 US\$ = \$ 28,807 al 31 de diciembre de 2017, 1 US\$ = \$ 29,340 al 31 de diciembre de 2016), los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción.

<p>El informe fechado el 22 de marzo de 2018 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.</p>

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

Con fecha 3 de marzo de 2017 se firmó un contrato de Aparcería entre Bearing Agro S.A. y TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. en su calidad de Fiduciario a través del cual este último le concede a Bearing Agro S.A. el uso y goce del inmueble "Las Acacias" adquirido al 30 de setiembre de 2017, detallado en la cláusula 1.2 del contrato, con destino principalmente agrícola, a su exclusivo costo y responsabilidad, con el apoyo un sistema de riego a ser adquirido por el Fideicomiso. Bearing Agro S.A. abonará en carácter de precio el 23% de la producción bruta de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato. El plazo del mismo se extiende hasta el 13 de diciembre de 2031.

Con fecha 1 de junio de 2017 se firmó un contrato de arrendamiento de obra entre Bearing Agro S.A. y TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. en su calidad de Fiduciario, a través del cual el Fideicomiso contrata a Bearing Agro S.A. como arrendador de obras para la implementación del sistema de riego presentado por Bearing Agro S.A. para el establecimiento "Las Acacias". Bajo la modalidad llave en mano establecida en el contrato, Bearing Agro S.A. prestará el servicio de la enajenación de los componentes del sistema de riego y la ejecución de las obras necesarias para la implementación del sistema de riego, incluyendo la construcción de la represa y toma de agua.

El precio por la compra de los componentes del sistema de riego asciende a US\$ 1.742.825. El precio por el arrendamiento de obras, incluyendo la ejecución de los trabajos de instalación y construcción del sistema de riego en condiciones "llave en mano" asciende a US\$ 1.660.964. El precio por el arrendamiento de las obras correspondientes a la instalación de la represa y su toma de agua asciende a US\$ 390.093. El plazo para la ejecución total de la Obra es de 15 meses contados a partir de la firma del Contrato.

El 21 de diciembre de 2017 el Fideicomiso firmó la compraventa definitiva para la adquisición de un predio productivo en el departamento de Soriano denominado "Santa Elena" por un valor total de US\$ 6.500 por hectárea, con una superficie total de 2.800 hectáreas, totalizando un precio de US\$ 17.993.623. Los inmuebles objeto de la compraventa se encuentran al momento de su adquisición arrendados a Janpel S.R.L. de acuerdo al documento privado de fecha 19 de octubre de 2015 y vencimiento 30 de junio de 2018. Mediante la firma de la compraventa definitiva del inmueble, dicho contrato de arrendamiento fue cedido a favor del Fideicomiso.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 16 - Hechos posteriores

Con fecha 2 de enero de 2018 se firmó un Boleto de Reserva para la adquisición de un predio productivo en el departamento de Soriano por un valor total de US\$ 6.500 por hectárea, con una superficie total de 1.400 hectáreas, totalizando un precio de US\$ 9.100.000. El plazo para el otorgamiento de la compraventa definitiva es de cien días a partir de la firma del boleto de reserva.

Con la misma fecha, el Fideicomiso firmó un contrato de Aparcería a través del cual este último le concede a Bearing Agro S.A. el uso y goce del inmueble "Santa Elena" adquirido al 21 de diciembre de 2017, con destino principalmente agrícola, a su exclusivo costo y responsabilidad, con el apoyo un sistema de riego a ser adquirido por el Fideicomiso. Bearing Agro S.A. abonará en carácter de precio el 23% de la producción bruta de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato. El plazo del mismo se extiende hasta el 13 de setiembre de 2031.

Por otra parte, el día 2 de enero de 2018, el Fideicomiso también firmó un contrato de arrendamiento de obra entre Bearing Agro S.A. a través del cual el Fideicomiso contrata a este último como arrendador de obras para la implementación del sistema de riego para el establecimiento "Santa Elena". Bajo la modalidad llave en mano establecida en el contrato, Bearing Agro S.A. prestará el servicio de la enajenación de los componentes del sistema de riego y la ejecución de las obras necesarias para la implementación del sistema de riego, incluyendo la construcción de la represa y toma de agua. El plazo para la ejecución total de la obra es de 15 meses contados a partir de la liberación dada en arrendamiento a Janpel S.A., cuyo plazo contractual vence el 30 de junio de 2018.

El informe fechado el 22 de marzo de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

