

## Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estados financieros intermedios por el  
período de seis meses finalizado el 30 de  
junio de 2018 e informe de revisión  
limitada independiente

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

## Estados financieros intermedios por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 e informe de revisión limitada independiente

### **Contenido**

Informe de revisión limitada independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado del resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros intermedios

## Informe de revisión limitada independiente sobre estados financieros intermedios

Sres. Directores de  
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomiso S.A.

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2018, los correspondientes estados intermedios de resultados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros. La Dirección de TMF Uruguay Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., fiduciario del fideicomiso, es responsable por los referidos estados financieros intermedios y las notas explicativas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicable a todos los estados financieros intermedios (NIC 34).

Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre dichos estados financieros intermedios basado en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión limitada

Nuestra revisión limitada fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión Limitada 2410 (ISRE 2410), "Revisión de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad" emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Una revisión limitada de estados financieros intermedios comprende fundamentalmente la realización de indagaciones al personal de la entidad, fundamentalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que notaríamos todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

## Conclusión

Basados en nuestra revisión, no hemos tomado conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que los estados financieros intermedios referidos anteriormente no fueron preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).

## Otros asuntos

Nuestro trabajo también incluyó la revisión de la conversión de los estados financieros en dólares estadounidenses a pesos uruguayos y, de acuerdo a 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.

28 de agosto de 2018

  
**Juan José Cabrera**  
Socio, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera intermedio  
al 30 de junio de 2018

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
<b>Activo corriente</b>					
Disponibilidades	5	98.065	2.031.576	3.085.713	58.523.552
Activos financieros al costo amortizado	6	1.607.455	15.391.282	50.580.179	443.376.661
Deudores comerciales		-	45.575	-	1.312.879
Inventarios	7	100.096	-	3.149.621	-
Otros activos	8	665.401	163.188	20.937.508	4.700.957
<b>Total activo corriente</b>		<b>2.471.017</b>	<b>17.631.621</b>	<b>77.753.021</b>	<b>507.914.049</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Propiedades de inversión	9	47.555.294	31.969.016	1.496.374.881	920.931.444
Otros activos	8	149.157	358.309	4.693.374	10.321.865
Activo por impuesto diferido	11	-	40.105	-	1.155.289
<b>Total de activo no corriente</b>		<b>47.704.451</b>	<b>32.367.430</b>	<b>1.501.068.255</b>	<b>932.408.598</b>
<b>Total de activo</b>		<b>50.175.468</b>	<b>49.999.051</b>	<b>1.578.821.276</b>	<b>1.440.322.647</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	10	639.445	570.226	20.120.776	16.426.501
<b>Total de pasivo corriente</b>		<b>639.445</b>	<b>570.226</b>	<b>20.120.776</b>	<b>16.426.501</b>
<b>Pasivo no corriente</b>					
Pasivo por impuesto diferido	11	530.199	-	16.683.242	-
<b>Total de pasivo no corriente</b>		<b>530.199</b>	<b>-</b>	<b>16.683.242</b>	<b>-</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>1.169.644</b>	<b>570.226</b>	<b>36.804.018</b>	<b>16.426.501</b>
<b>Patrimonio neto fiduciario</b>					
Certificados de participación	12	50.000.000	50.000.000	1.439.559.082	1.439.559.082
Ajustes al patrimonio	12	(219.630)	(219.630)	(6.333.794)	(6.333.794)
Reservas por conversión	14	-	-	132.315.748	733.869
Resultados acumulados		(774.546)	(351.545)	(23.523.778)	(10.063.011)
<b>Total de patrimonio neto fiduciario</b>		<b>49.005.824</b>	<b>49.428.825</b>	<b>1.542.017.258</b>	<b>1.423.896.146</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>		<b>50.175.468</b>	<b>49.999.051</b>	<b>1.578.821.276</b>	<b>1.440.322.647</b>

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2018  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S. C.

Estado de resultados intermedio  
por el período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2018

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
<b>Ingresos operativos</b>					
Ingresos por arrendamiento		302.761	-	9.015.865	-
Ingresos por aparcería		54.521	-	1.548.499	-
		<b>357.282</b>	<b>-</b>	<b>10.564.364</b>	<b>-</b>
<b>Gastos de administración</b>					
Honorarios profesionales		(124.158)	(148.543)	(3.607.190)	(4.212.541)
Otros gastos		(75.615)	(12.250)	(2.227.335)	(347.762)
		<b>(199.773)</b>	<b>(160.793)</b>	<b>(5.834.525)</b>	<b>(4.560.303)</b>
<b>Resultado operativo</b>		<b>157.509</b>	<b>(160.793)</b>	<b>4.729.839</b>	<b>(4.560.303)</b>
<b>Resultados financieros</b>					
Gastos y comisiones bancarias		(2.223)	(2.351)	(64.994)	(67.011)
Otros resultados financieros		-	(16.532)	-	(472.745)
Ingresos por intereses		42.534	66.873	1.214.100	1.900.091
Diferencia de cambio y cotización		(41.180)	632	(1.207.359)	18.017
		<b>(869)</b>	<b>48.622</b>	<b>(58.253)</b>	<b>1.378.352</b>
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>156.640</b>	<b>(112.171)</b>	<b>4.671.586</b>	<b>(3.181.951)</b>
Impuesto a la renta	11	(579.641)	(22.451)	(18.132.353)	(731.574)
<b>Resultado del período</b>		<b>(423.001)</b>	<b>(134.622)</b>	<b>(13.460.767)</b>	<b>(3.913.525)</b>

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

El Informe fechado el 28 de agosto de 2018  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estado de resultado integral intermedio  
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
<b>Resultado del período</b>		(423.001)	(134.622)	(13.460.767)	(3.913.525)
<b>Otros resultados integrales</b>					
Efecto por conversión a moneda de presentación	14			131.581.879	(10.581.880)
<b>Resultado integral del período</b>				<b>118.121.112</b>	<b>(14.495.405)</b>

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2018  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Estado de flujos de efectivo intermedio  
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018

Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>				
Resultado del período antes de impuesto a la renta	156.640	(112.171)	4.671.586	(3.181.951)
Variaciones en rubros operativos:				
Otros activos	(502.213)	(101.544)	(16.236.551)	(2.836.199)
Deudores comerciales	45.575	-	1.312.879	-
Inventarios	(100.096)	-	(3.149.621)	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	59.882	248.426	3.400.005	7.063.881
<b>Efectivo (aplicado a)/ proveniente de actividades operativas</b>	<b>(340.212)</b>	<b>34.711</b>	<b>(10.001.702)</b>	<b>1.045.731</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>				
Anticipo por compra de campos	-	(740.000)	-	(21.086.300)
Inversión en obras en curso	3.5 (6.006.192)	-	(189.022.929)	-
Inversión en propiedades de inversión	9 (9.370.934)	(10.463.065)	(265.660.728)	(294.971.422)
Compra de letras de tesorería	-	(20.360.107)	-	(580.161.240)
<b>Efectivo aplicado a actividades de inversión</b>	<b>(15.377.126)</b>	<b>(31.563.172)</b>	<b>(454.683.657)</b>	<b>(896.218.962)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>				
Integración de certificados de participación	12 -	16.666.000	-	471.631.134
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>16.666.000</b>	<b>-</b>	<b>471.631.134</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>	<b>(15.717.338)</b>	<b>(14.862.461)</b>	<b>(464.685.359)</b>	<b>(423.542.097)</b>
<b>Efectivo y equivalente al inicio del período</b>	<b>17.422.858</b>	<b>15.194.484</b>	<b>501.900.213</b>	<b>445.806.131</b>
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	14 -	-	16.451.038	(12.803.018)
<b>Efectivo y equivalente al final del período</b>	<b>1.705.520</b>	<b>332.023</b>	<b>53.665.892</b>	<b>9.461.016</b>

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2018  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.



Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio  
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>		<b>16.666.000</b>	<b>(219.630)</b>	<b>33.970</b>	<b>16.480.340</b>
<b>Movimientos del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017</b>					
Emisión de certificados de participación	12	16.666.000	-	-	16.666.000
Resultado del período		-	-	(134.622)	(134.622)
<b>Saldos al 30 de junio de 2017</b>		<b>33.332.000</b>	<b>(219.630)</b>	<b>(100.652)</b>	<b>33.011.718</b>
<b>Movimientos del período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2017</b>					
Emisión de certificados de participación	12	16.668.000	-	-	16.668.000
Resultado del período		-	-	(250.893)	(250.893)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>50.000.000</b>	<b>(219.630)</b>	<b>(351.545)</b>	<b>49.428.825</b>
<b>Movimientos del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018</b>					
Resultado del período		-	-	(423.001)	(423.001)
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>		<b>50.000.000</b>	<b>(219.630)</b>	<b>(774.546)</b>	<b>49.005.824</b>

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2018  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

## Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>		<b>488.213.804</b>	<b>(6.333.794)</b>	<b>606.299</b>	<b>1.046.889</b>	<b>483.533.198</b>
<b>Movimientos del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017</b>						
Emisión de certificados de participación	12	471.631.134	-	-	-	471.631.134
Reserva por conversión	14	-	-	(10.581.880)	-	(10.581.880)
Resultado del período		-	-	-	(3.913.525)	(3.913.525)
<b>Saldos al 30 de junio de 2017</b>		<b>959.844.938</b>	<b>(6.333.794)</b>	<b>(9.975.581)</b>	<b>(2.866.636)</b>	<b>940.668.927</b>
<b>Movimientos del período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2017</b>						
Emisión de certificados de participación	12	479.714.144	-	-	-	479.714.144
Reserva por conversión	14	-	-	10.709.450	-	10.709.450
Resultado del período		-	-	-	(7.196.375)	(7.196.375)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>1.439.559.082</b>	<b>(6.333.794)</b>	<b>733.869</b>	<b>(10.063.011)</b>	<b>1.423.896.146</b>
<b>Movimientos del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018</b>						
Reserva por conversión	14	-	-	131.581.879	-	131.581.879
Resultado del período		-	-	-	(13.460.767)	(13.460.767)
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>		<b>1.439.559.082</b>	<b>(6.333.794)</b>	<b>132.315.748</b>	<b>(23.523.778)</b>	<b>1.542.017.258</b>

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2018  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S. C.

## Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

# Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018

### 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.

### Nota 2 - Estados financieros intermedios

Los presentes estados financieros intermedios han sido autorizados para su emisión por parte del Fiduciario con fecha 28 de agosto 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 3.3).

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 3 - Principales políticas contables

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

### 3.1 Normas contables aplicadas

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

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista por la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

### 3.2 Nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB

Las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB han entrado en vigencia en el presente ejercicio:

- NIIF 9 - Instrumentos financieros.
- NIIF 15 - Ingresos provenientes de contratos con clientes.
- Modificaciones a NIIF 2 - Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
- 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.

Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Fideicomiso considerando la operativa del mismo.

Por otra parte, al momento de aprobación de estados financieros existen nuevas normas y modificaciones que podrían ser aplicadas con antelación. Las mismas se detallan a continuación:

- NIIF 16 – Arrendamientos
- Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto.
- Modificaciones a NIIF 9 – Características de cancelación anticipada con compensación negativa.

El Fideicomiso espera que la aplicación de estas nuevas normas no afecte en forma significativa los estados financieros.

### 3.3 Moneda funcional

Dado que casi la totalidad de los precios de venta y compra son 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 informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

### 3.4 Concepto de capital utilizado

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

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

### 3.5 Definición de fondos

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

La composición del efectivo y equivalentes se detalla a continuación:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Disponible	98.065	1.121.576	3.085.713	32.309.176
Letras de Tesorería	1.607.455	15.391.282	50.580.179	443.376.661
Letra de cambio emitida (*)	-	910.000	-	26.214.376
	<b>1.705.520</b>	<b>17.422.858</b>	<b>53.665.892</b>	<b>501.900.213</b>

(\*) Se trata de una letra de cambio emitida el 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.

En el período finalizado al 30 de junio de 2018 se realizaron obras por US\$ 6.215.344 (equivalente a \$ 194.651.420). En el estado de flujos de fondos se expone una aplicación de US\$ 6.006.192 (equivalente a \$ 189.022.929), debido a que se adicionaron los anticipos realizados al 30 de junio de 2018 y se dedujeron los anticipos existentes al 31 de diciembre de 2017.

### 3.6 Criterios de valuación y exposición

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

#### a. Moneda diferente a la moneda funcional

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización \$ 31,466 por US\$ 1 al 30 de junio de 2018 y \$ 28,807 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2017.

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.

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## **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**

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 se miden inicialmente a valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado o valor razonable sobre la base del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

### **Activos financieros medidos al costo amortizado**

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

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

Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso y que cumplen con las condiciones señaladas anteriormente, corresponden a Letras de Tesorería de Estados Unidos (Nota 6).

Los activos financieros descritos anteriormente, hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 eran clasificados como mantenidos hasta su vencimiento los cuales según la NIC 39, se midieron al costo amortizado. A pesar de existir un cambio normativo, los mismos continúan siendo medidos al costo amortizado según la NIIF 9 ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para cobrar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten únicamente de los pagos de principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

### **Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales**

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Cuando un activo financiero que mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales es dado de baja, el efecto acumulado de los resultados contabilizados dentro de otros resultados integrales se reclasifica de patrimonio al resultado del ejercicio/período.

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## **Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados**

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

### **Deterioro de activos financieros**

Se reconoce una provisión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado. El deterioro se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo de la siguiente forma y según se describe después:

#### **Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio**

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

#### **Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio**

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

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

#### **Fase 3 - Activos financieros deteriorados**

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Medición de las pérdidas de crédito esperadas

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

<b>Activos financieros</b>	<b>Nota</b>	<b>Atributos de riesgo de crédito</b>
Letras de Tesorería de Estados Unidos	6	Se trata de Letras de Tesorería de Estados Unidos con bajo riesgo crediticio a la fecha de cada cierre, conclusión que se basa en la calificación de grado de inversor (AAA) otorgada a Estados Unidos de América por calificadoras de riesgo. Por dicho motivo no se constituye previsión.

### Baja en cuentas de un activo financiero

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

#### d. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son terrenos adquiridos por el fideicomiso, mantenidos para obtener alquileres y/p 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. Otros activos

Los anticipos asociados a las compras de inmuebles y obras se miden al costo amortizado.

#### f. 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 imponderables o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imponderables 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 informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.



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.

#### **g. 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.

#### **h. 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.

#### **i. 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.

#### **j. Inventarios**

Los inventarios se encuentran valuados a su valor razonable menos sus costos asociados a la venta.

### **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.

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## 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 y Letras de Tesorería de Estados Unidos con bajo riesgo crediticio.

### 4.2 Riesgo de liquidez

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

### 4.3 Riesgo de mercado

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

	<u>US\$</u>		<u>Equivalente en \$</u>	
	<u>30.06.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>30.06.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Propiedades de inversión	47.555.294	31.969.016	1.496.374.881	920.931.444
Inventarios	100.096	-	3.149.621	-
	<u><u>47.655.390</u></u>	<u><u>31.969.016</u></u>	<u><u>1.499.524.502</u></u>	<u><u>920.931.444</u></u>

### 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.

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

	30.06.2018		31.12.2017	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	29.595	941	1.224.049	42.491
Otros activos	20.829.019	661.953	5.583.763	193.834
Activo por impuesto	-	-	1.155.289	40.105
<b>Total activo</b>	<b>20.858.614</b>	<b>662.894</b>	<b>7.963.101</b>	<b>276.430</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(855.949)	(27.202)	(3.334.545)	(115.755)
Pasivo por impuesto	(16.683.242)	(530.199)	-	-
<b>Total pasivo</b>	<b>(17.539.191)</b>	<b>(557.401)</b>	<b>(3.334.545)</b>	<b>(115.755)</b>
<b>Posición neta</b>	<b>3.319.423</b>	<b>105.493</b>	<b>4.628.556</b>	<b>160.675</b>

#### 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).

#### Nota 5 - Disponibilidades

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes y caja de ahorro que al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay.

#### Nota 6 - Activos financieros al costo amortizado

La composición de activos financieros es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Letras de Tesorería de Estados Unidos	1.607.455	15.391.282	50.580.179	443.376.661
	<b>1.607.455</b>	<b>15.391.282</b>	<b>50.580.179</b>	<b>443.376.661</b>

El saldo al 30 de junio de 2018 corresponde a la compra realizada el 14 de mayo de 2018 de Letras de Tesorería de los Estados Unidos de América por US\$ 520.000 con vencimiento el 9 de agosto de 2018, con una tasa efectiva anual de 1,8685% y a la compra realizada el 25 de junio de 2018 de Letras de Tesorería de los Estados Unidos de América por US\$ 1.100.000 con vencimiento el 20 de setiembre de 2018, con una tasa efectiva anual de 1,8785%.

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 anual es del 1,06787%. El 20 de diciembre de 2017 se realizó una venta parcial de US\$ 3.600.000 para cubrir el pago de pasivos.

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 7 - Inventarios

Al 30 de junio de 2018 el saldo de inventarios corresponde a aproximadamente 275 toneladas de soja generadas por el acuerdo de aparcería detallado en la Nota 15.

## Nota 8 - Otros activos

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

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
<b>Corto plazo</b>				
Créditos fiscales	661.943	151.199	20.828.699	4.355.590
Otros	3.458	11.989	108.809	345.367
	<b>665.401</b>	<b>163.188</b>	<b>20.937.508</b>	<b>4.700.957</b>
<b>Largo plazo</b>				
Anticipo a proveedores (*)	149.157	358.309	4.693.374	10.321.865
	<b>149.157</b>	<b>358.309</b>	<b>4.693.374</b>	<b>10.321.865</b>
	<b>814.558</b>	<b>521.497</b>	<b>25.630.882</b>	<b>15.022.822</b>

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

## Nota 9 - Propiedades de inversión

Cuadro de evolución correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (en dólares estadounidenses):

	Obras en curso	Tierras	Total
<b>Valores brutos</b>			
Saldos al 1° de enero de 2018	1.819.838	30.149.178	31.969.016
Adiciones por compras	6.215.344	9.370.934	15.586.278
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>	<b>8.035.182</b>	<b>39.520.112</b>	<b>47.555.294</b>

Cuadro de evolución correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (equivalente en pesos uruguayos):

	Obras en curso	Tierras	Total
<b>Valores brutos</b>			
Saldos al 1° de enero de 2018	52.424.073	868.507.371	920.931.444
Adiciones por compras	194.651.420	265.660.728	460.312.148
Resultado por conversión	5.759.550	109.371.739	115.131.289
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>	<b>252.835.043</b>	<b>1.243.539.838</b>	<b>1.496.374.881</b>

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El saldo al 30 de junio de 2018 de obras en curso corresponde a la implementación del sistema de riego que forma parte del Proyecto de Inversión N° 81.610 y del Proyecto de Inversión N° 82.885, los cuales se presentaron el 11 de julio de 2017 y el 29 de mayo de 2018, respectivamente, 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. Ambos Proyectos de Inversión consisten en la instalación de sistemas de riego y la construcción de represas para el abastecimiento de agua, con el fin de garantizar la estabilidad de rendimientos de cultivos agrícolas.

El saldo de tierras corresponde a once padrones de aproximadamente 5.849 hectáreas localizadas en el departamento de Soriano a un precio aproximado de US\$ 6.500 por hectárea.

## Nota 10 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 está compuesto por:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Honorarios profesionales a pagar	612.936	561.183	19.286.643	16.165.999
Otras cuentas por pagar	17.158	-	539.894	-
Impuestos a pagar	9.351	9.043	294.239	260.502
	<b>639.445</b>	<b>570.226</b>	<b>20.120.776</b>	<b>16.426.501</b>

## Nota 11 - Impuesto a la renta

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

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Impuesto corriente	9.335	7.563	293.834	215.497
Impuesto diferido	570.304	14.888	17.838.519	516.077
Pérdida por impuesto a la renta	<b>579.639</b>	<b>22.451</b>	<b>18.132.353</b>	<b>731.574</b>

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

Los importes que justifican las diferencias existentes entre el gasto por impuesto y el resultado de multiplicar la ganancia contable por la tasa impositiva aplicable, atendiendo a los conceptos antes mencionados al 30 de junio de 2018 son los siguientes:

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	Monto Imponible	Impuesto (25%)	Monto Imponible	Impuesto (25%)
Resultado contable antes de impuesto a la renta	156.640	39.160	4.671.586	1.167.897
Diferencia de cambio fiscal	2.531.536	632.884	79.385.256	19.846.314
Renta no gravada y gastos asociados	(125.085)	(31.271)	(3.935.938)	(983.984)
Otros gastos deducibles	(121.345)	(30.336)	(3.822.336)	(955.584)
Otros	(19.176)	(16.768)	(603.392)	(500.872)
Sub total		593.669		18.573.771
Beneficio proyecto de inversión (*)		(14.028)		(441.418)
<b>Pérdida por impuesto a la renta</b>		<b>579.641</b>		<b>18.132.353</b>

(\*) Durante el período finalizado al 30 de junio de 2018 se generaron beneficios fiscales por \$ 441.418 correspondiente al proyecto de inversión por el sistema de riego que se detalla en la Nota 9.

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

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Propiedades de inversión	(584.606)	(55.249)	(18.395.215)	(1.591.562)
Anticipos a proveedores	(14.302)	-	(450.017)	-
Pérdidas fiscales	68.709	95.354	2.161.990	2.746.851
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>(530.199)</b>	<b>40.105</b>	<b>(16.683.242)</b>	<b>1.155.289</b>

Movimiento de las diferencias temporarias durante el período:

	US\$		
	Reconocido en		
	31.12.2017	resultados	30.06.2018
Propiedades de inversión	(55.249)	(529.357)	(584.606)
Diferencia de cambio anticipo proveedores	-	(14.302)	(14.302)
Pérdidas fiscales	95.354	(62.645)	116.486
<b>Activo/(Pasivo) neto por impuesto diferido</b>	<b>40.105</b>	<b>(570.304)</b>	<b>(530.199)</b>

  

	Equivalente en \$		
	Reconocido en		
	31.12.2017	resultados	30.06.2018
Propiedades de inversión	(1.591.562)	(16.803.653)	(18.395.215)
Diferencia de cambio anticipo proveedores	-	(450.017)	(450.017)
Pérdidas fiscales	2.746.851	(584.861)	2.161.990
<b>Activo/(Pasivo) neto por impuesto diferido</b>	<b>1.155.289</b>	<b>(17.838.531)</b>	<b>(16.683.242)</b>

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## 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 saldo de ajustes al patrimonio al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación según el siguiente detalle:

	<b>US\$</b>	<b>Equivalente en \$</b>
Honorarios y servicios profesionales por estructuración	173.000	4.995.892
Honorarios por calificación de riesgo	35.000	199.584
Comisión por colocación de Certificados de Participación	7.000	997.920
Honorarios y gastos jurídicos	2.551	79.498
Publicaciones en diarios de plaza - Por emisión Certificados	2.079	60.900
	<b>219.630</b>	<b>6.333.794</b>

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 13 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

Al 30 de junio de 2018 no existen saldos con partes vinculadas. A continuación, se detallan las transacciones con partes vinculadas:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
<b>Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.</b>				
Honorarios profesionales	34.920	34.920	1.012.773	991.117
Reembolso de gastos	509	514	14.920	14.619
	<b>35.429</b>	<b>35.434</b>	<b>1.027.693</b>	<b>1.005.736</b>
<b>Transacciones con Bearing Agro S.A.</b>				
Honorarios profesionales	33.333	33.333	946.299	950.500
Reembolso de gastos	-	54.584	-	1.556.464
	<b>33.333</b>	<b>87.917</b>	<b>946.299</b>	<b>2.506.964</b>

En la Nota 15 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 3.3, la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense. La presentación de los estados financieros en pesos uruguayos ha sido realizada a los efectos de 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\$ = \$ 31,466 al 30 de junio de 2018, 1 US\$ = \$ 28,807 al 31 de diciembre de 2017), 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 re expresión para llevarlos a su valor en pesos uruguayos se realiza por el tipo de cambio del momento de la transacción

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.



## 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 de los inmuebles adquiridos al 30 de setiembre de 2017, detallados en la cláusula 1.2 del contrato, con destino principalmente agrícola, a su exclusivo costo y responsabilidad, con el apoyo de 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. 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 obra, 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.

Asimismo, 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 septiembre de 2031.

Por otra parte, el 2 de enero de 2018, el Fideicomiso también firmó un contrato de arrendamiento de obra con 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 2019.

El 25 de mayo de 2018 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 adquirido al 26 de marzo de 2018, padrón 12.827 del departamento de Soriano, 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.

El informe fechado el 28 de agosto de 2018

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Asimismo, el 25 de mayo de 2018 se firmó una adenda del Contrato de Arrendamiento de Obra firmado el 2 de enero de 2018 en el que se establece que se deberá presentar el proyecto de riego previsto para Santa Elena y Selva Negra como una unidad y todas las obligaciones previstas en el Contrato de Arrendamiento de obra original se considerarán indivisibles en relación a lo originalmente previsto y lo que se incorpora en la Adenda.

El informe fechado el 28 de agosto de 2018  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

