

**Fideicomiso Financiero
Tierras Irrigadas**

**Estados Financieros Intermedios por el
período de nueve meses finalizado el
30 de setiembre de 2019**

TMF Uruguay S.R.L
28 de octubre de 2019
Este informe contiene 23 páginas

Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 30 de setiembre de 2019	3
Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	6
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	7
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	8
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	9



Global reach
Local knowledge

Informe de Compilación

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

Hemos compilado el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y las notas explicativas por el período comprendido entre el 1° de enero y el 30 de setiembre de 2019, aplicando las normas contables adecuadas en Uruguay en materia de exposición, especialmente las contenidas en el Decreto 408/16. La compilación fue realizada de acuerdo con los Pronunciamientos N° 15 y 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

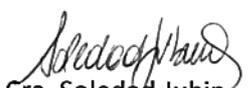
La compilación de estados financieros es el trabajo profesional destinado a presentar en forma de estados financieros la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información indicada en los referidos estados financieros representa las afirmaciones del Fiduciario del Fideicomiso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

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

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

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

Montevideo, 28 de octubre de 2019


Cra. Soledad Jubin
C.J.P.P.U. N° 92.257



Yaguarón 1407, Torre de los Profesionales, 15th Floor, CP 11.100 Montevideo, Uruguay
T: +598 2908 95 93 | F: +598 2908 95 93 Ext. 5901 | Uruguay@tmf-group.com

TMF Group consists of a number of companies worldwide, visit our website for details of our registered companies.



Estado de situación financiera intermedio al 30 de setiembre de 2019

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Activo corriente					
Disponibilidades	5	615.272	265.383	22.727.542	8.600.001
Deudores comerciales	6	59.340	273.276	2.191.904	8.855.782
Otros activos	7	828.488	1.146.656	30.603.513	37.158.535
Total activo corriente		1.503.100	1.685.315	55.522.959	54.614.318
Activo no corriente					
Propiedades de inversión	8	52.472.498	51.337.872	1.938.281.616	1.663.655.080
Otros activos	7	293.410	64.158	10.838.277	2.079.104
Total activo no corriente		52.765.908	51.402.030	1.949.119.893	1.665.734.184
Total de activo		54.269.008	53.087.345	2.004.642.852	1.720.348.502
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	1.622.447	1.524.597	59.931.584	49.406.090
Deudas financieras	10	1.000.015	-	36.939.552	-
Total de pasivo corriente		2.622.462	1.524.597	96.871.136	49.406.090
Pasivo no corriente					
Pasivo por impuesto diferido	11	1.965.924	1.236.080	72.619.227	40.056.408
Total de pasivo no corriente		1.965.924	1.236.080	72.619.227	40.056.408
Total de pasivo		4.588.386	2.760.677	169.490.363	89.462.498
Patrimonio neto fiduciario					
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	-	-	415.242.273	178.913.037
Resultados acumulados		(99.748)	546.298	(13.315.072)	18.747.679
Total de patrimonio neto fiduciario		49.680.622	50.326.668	1.835.152.489	1.630.886.004
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		54.269.008	53.087.345	2.004.642.852	1.720.348.502

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

Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019

(en dólares estadounidenses)

Nota	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Ingresos				
Ingresos por aparcería	26.287	8.808	474.719	63.329
Ingresos por arrendamiento	24.203	-	33.750	302.761
	50.490	8.808	508.469	366.090
Gastos de administración				
Honorarios profesionales	(94.957)	(42.460)	(206.608)	(166.619)
Otros gastos	(1.638)	(15.918)	(79.506)	(91.533)
	(96.595)	(58.378)	(286.114)	(258.152)
Resultado operativo	(46.105)	(49.570)	222.355	107.938
Resultados financieros				
Gastos y comisiones bancarias	(536)	(999)	(1.006)	(3.222)
Ingresos por intereses	395	13.954	395	56.488
Diferencia de cambio y cotización	(40.800)	(43.357)	(134.669)	(84.537)
	(40.941)	(30.402)	(135.280)	(31.271)
Resultado antes de impuesto a la renta	(87.046)	(79.972)	87.075	76.667
Impuesto a la renta	11	(344.722)	(454.331)	(733.121)
				(1.033.971)
Resultado del período		(431.768)	(646.046)	(957.304)

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

Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019

(equivalente en pesos uruguayos)

Nota	\$		\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Ingresos				
Ingresos por aparcería	965.892	295.743	16.041.293	1.844.242
Ingresos por arrendamiento	870.787	-	1.205.737	9.015.865
	1.836.679	295.743	17.247.030	10.860.107
Gastos de administración				
Honorarios profesionales	(3.429.879)	(1.356.344)	(7.200.575)	(4.963.534)
Otros gastos	(2.176.445)	(512.484)	(4.766.909)	(2.739.819)
	(5.606.324)	(1.868.828)	(11.967.484)	(7.703.353)
Resultado operativo	(3.769.645)	(1.573.085)	5.279.546	3.156.754
Resultados financieros				
Gastos y comisiones bancarias	(19.469)	(32.152)	(35.288)	(97.146)
Ingresos por intereses	14.558	447.552	14.558	1.661.652
Diferencia de cambio y cotización	(1.467.000)	(1.340.078)	(4.637.919)	(2.547.437)
	(1.471.911)	(924.678)	(4.658.649)	(982.931)
Resultado antes de impuesto a la renta	(5.241.556)	(2.497.763)	620.897	2.173.823
Impuesto a la renta	11 (15.587.672)	(16.033.178)	(32.683.648)	(34.165.531)
Resultado del período	(20.829.228)	(18.530.941)	(32.062.751)	(31.991.708)

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

Estado de resultados integral intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019

(en dólares estadounidenses)

	Nota	US\$		US\$	
		Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
		30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Resultado del período		(431.768)	(534.303)	(646.046)	(957.304)
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión a moneda de presentación	14	-	-	-	-
Resultado integral del período		(431.768)	(534.303)	(646.046)	(957.304)

Estado de resultados integral intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019

(equivalente en pesos uruguayos)

	Nota	₺		₺	
		Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
		30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Resultado del período		(20.829.228)	(18.530.941)	(32.062.751)	(31.991.708)
Otros resultados integrales					
Reserva por revaluación de tierras	8	-	-	-	-
Efecto por conversión a moneda de presentación	14	180.627.340	238.688.413	236.329.236	218.028.796
Resultado integral del período		159.798.111	220.157.472	204.266.485	186.037.088

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

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019

(en dólares estadounidenses)

Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2017	50.000.000	(219.630)	(351.545)	49.428.825
Movimientos del período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre de 2018				
Resultado del período	-	-	(957.304)	(957.304)
Saldos al 30 de setiembre de 2018	<u>50.000.000</u>	<u>(219.630)</u>	<u>(1.308.849)</u>	<u>48.471.521</u>
Movimientos del período de tres meses finalizado al 31 de diciembre de 2018				
Resultado del período	-	-	1.855.147	1.855.147
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>50.000.000</u>	<u>(219.630)</u>	<u>546.298</u>	<u>50.326.668</u>
Movimientos del período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre de 2019				
Resultado del período	-	-	(646.046)	(646.046)
Saldos al 30 de setiembre de 2019	<u>50.000.000</u>	<u>(219.630)</u>	<u>(99.748)</u>	<u>49.680.622</u>

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019

(equivalente en pesos uruguayos)

Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.439.559.082	(6.333.794)	733.869	(10.063.011)	1.423.896.146
Movimientos del período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre de 2018					
Reserva por conversión	14	-	218.028.796	-	218.028.796
Resultado del período	-	-	-	(31.991.708)	(31.991.708)
Saldos al 30 de setiembre de 2018	<u>1.439.559.082</u>	<u>(6.333.794)</u>	<u>218.762.665</u>	<u>(42.054.719)</u>	<u>1.609.933.234</u>
Movimientos del período de tres meses finalizado al 31 de diciembre de 2018					
Reserva por conversión	14	-	(39.849.628)	-	(39.849.628)
Resultado del período	-	-	-	60.802.398	60.802.398
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>1.439.559.082</u>	<u>(6.333.794)</u>	<u>178.913.037</u>	<u>18.747.679</u>	<u>1.630.886.004</u>
Movimientos del período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre de 2019					
Reserva por conversión	14	-	236.329.236	-	236.329.236
Resultado del período	-	-	-	(32.062.751)	(32.062.751)
Saldos al 30 de setiembre de 2019	<u>1.439.559.082</u>	<u>(6.333.794)</u>	<u>415.242.273</u>	<u>(13.315.072)</u>	<u>1.835.152.489</u>

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

Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019

	Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Resultado del período antes de impuesto a la renta		87.075	76.667	620.897	2.173.823
Variaciones en rubros operativos:					
Otros activos	7	318.168	(821.558)	6.555.022	(28.006.391)
Deudores comerciales	6	213.936	34.972	6.663.878	960.711
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	94.573	1.701.398	10.404.665	59.023.102
Efectivo aplicado a actividades operativas		713.752	991.479	24.244.462	34.151.245
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Inversión en propiedades de inversión	8	(1.134.626)	(16.935.680)	(274.626.536)	(704.968.151)
Anticipo por compra de sistema de riego		(229.252)	-	(8.759.173)	-
Efectivo proveniente de actividades de inversión		(1.363.878)	(16.935.680)	(283.385.709)	(704.968.151)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento					
Préstamos obtenidos	10	1.000.015	-	36.939.552	-
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		1.000.015	-	36.939.552	-
Variación neta de efectivo		349.889	(15.944.201)	(222.201.695)	(670.816.906)
Efectivo y equivalente al inicio del período		265.383	17.422.858	8.600.001	501.900.213
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	14	-	-	236.329.236	218.028.796
Efectivo y equivalente al final del período	3.4	615.272	1.478.657	22.727.542	49.112.103

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

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Notas a los estados financieros intermedios por el período de nueve meses finalizado el 30 setiembre de 2019

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 integra 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 de este.

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 de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, el 28 de octubre de 2019.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de octubre de 2019

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

Nota 3 - Principales políticas contables

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

3.1 Normas contables aplicadas

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo a lo establecido en el Decreto 124/11. Este Decreto, 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, 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 2018, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Nuevas normas cuya aplicación obligatoria comenzó en el presente ejercicio

Durante el presente ejercicio entró en vigencia la aplicación de las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB:

- NIIF 16 – Arrendamientos. ⁽¹⁾

(1) NIIF 16 – Arrendamientos.

Esta norma es de aplicación para ejercicios que inicien el 1° de enero de 2019 o con posterioridad. 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 ha evaluado el impacto de los cambios introducidos por la NIIF 16 concluyendo que no tienen un impacto significativo respecto a las políticas contables aplicadas en el ejercicio anterior.

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.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de octubre de 2019

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 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 y equivalentes las disponibilidades:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Disponible	615.272	265.383	22.727.542	8.600.001
	615.272	265.383	22.727.542	8.600.001

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 \$ 36,939 por US\$ 1 al 30 de setiembre de 2019 y \$ 32,406 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2018.

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

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


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 28 de octubre de 2019

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.

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 se 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 desde patrimonio al resultado del ejercicio/período.

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 previsión 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 deriva 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.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de octubre de 2019

Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos con empeoramiento significativo de su calidad crediticia pero todavía sin evidencia objetiva del 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 la previsión.

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.

Baja en cuentas de un activo financiero

El Fideicomiso da de baja 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. Inventarios

Los inventarios se presentan al valor razonable deducidos los costos necesarios estimados para su comercialización.

e. 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.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de octubre de 2019

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 confiable 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.

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 imponibles o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imponibles o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes al Fideicomiso son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

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

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

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

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

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.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de octubre de 2019

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 de este, 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.

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 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 desarrolla, 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:


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de octubre de 2019

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Propiedades de inversión	52.472.498	51.337.872	1.938.281.616	1.663.655.080
	52.472.498	51.337.872	1.938.281.616	1.663.655.080

4.4 Riesgo de tipo de cambio

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

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

	30.09.2019		31.12.2018	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Efectivo y equivalente de efectivo	2.028	55	6.838	211
Otros activos	29.977.294	811.535	36.771.380	1.134.709
Total activo	29.979.322	811.590	36.778.218	1.134.920
Pasivo				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	2.171.504	58.786	802.081	24.751
Pasivo por impuesto diferido	72.619.227	1.965.923	40.056.408	1.236.080
Total pasivo	74.790.731	2.024.709	40.858.489	1.260.831
Posición neta	(44.811.409)	(1.213.119)	(4.080.271)	(125.911)

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.

Al 30 de setiembre de 2019 el Fideicomiso posee un préstamo financiero el cual no genera intereses (Ver Nota 10).

Nota 5 - Disponibilidades

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes y caja de ahorro que al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay.


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 28 de octubre de 2019

Nota 6 - Deudores comerciales

Corresponde a la estimación de los créditos generados por aparcería, por una cosecha de maíz del 23% sobre una producción de 8.984 toneladas aproximadamente (Nota 15). En el rubro también se incluye el crédito por el arrendamiento ganadero de aproximadamente 699,40 hectáreas del predio Santa Elena (Nota 15).

Nota 7 - Otros activos

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

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Corriente				
Créditos fiscales	811.492	1.134.615	29.975.696	36.768.334
Otros	16.996	12.041	627.817	390.201
	828.488	1.146.656	30.603.513	37.158.535
No corriente				
Anticipo a proveedores (*)	293.410	64.158	10.838.277	2.079.104
	293.410	64.158	10.838.277	2.079.104
	1.121.898	1.210.814	41.441.790	39.237.639

(*) Corresponde a anticipos a proveedores relacionados con el contrato de obra de riego (ver Nota 8).

Nota 8 - Propiedades de inversión

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 (en dólares estadounidenses):

	Obras en curso	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
Valores brutos				
Saldos al 1 de enero de 2019	6.305.461	44.988.101	44.310	51.337.872
Adiciones por compra	976.786	-	162.005	1.138.791
Saldos al 30 de setiembre de 2019	7.282.248	44.988.101	206.314	52.476.663
Amortización acumulada				
Saldos al 1° de enero de 2019	-	-	-	-
Despreciación del período	-	-	(4.164)	(4.164)
Saldos al 30 de setiembre de 2019	-	-	(4.164)	(4.164)
Saldos netos al 30 de setiembre de 2019	7.282.248	44.988.101	202.150	52.472.498

Cuadro de evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de setiembre de 2019 (equivalente en pesos uruguayos):


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de octubre de 2019

	Obras en curso	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
Valores brutos				
Saldos al 1° de enero de 2019	204.334.769	1.457.884.401	1.435.910	1.663.655.080
Adiciones por compra	34.106.212	-	5.895.928	40.002.140
Ajuste por conversión	30.557.951	203.931.061	289.217	234.778.229
Saldos al 30 de setiembre de 2019	268.998.947	1.661.815.454	7.621.038	1.938.435.439
Depreciación acumulada				
Saldos al 1° de enero de 2019	-	-	-	-
Despreciación del período	-	-	(150.045)	(150.045)
Ajuste por conversión	-	-	(3.779)	(3.779)
Saldos al 30 de setiembre de 2019	-	-	(153.824)	(153.824)
Saldos netos al 30 de setiembre de 2019	268.998.947	1.661.815.454	7.467.215	1.938.281.616

El saldo al 30 de setiembre de 2019 de obras en curso corresponde a la compra de piezas del sistema de riego que forma parte del Proyecto de Inversión N° 82.885, el cual se presentó 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. (Ver Nota 11).

Se encuentra incluido dentro del saldo de tierras y sistema de riego el Proyecto de Inversión N° 81.610 culminado el 30 noviembre de 2018.

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 valor razonable fue determinado al 31 de diciembre de 2018 para cada una de las propiedades por tasadores independientes, especializados en la valoración de activos inmobiliarios, con amplia trayectoria en servicios técnicos en avalúos, auditorías de obra civil, gestión e investigación inmobiliaria, tanto en el sector económico, medio ambiental, agropecuario y de ingeniería industrial. Para las transacciones analizadas se ha tenido certeza sobre las unidades de tierra involucradas, compradores y precios. Los datos de mercado disponibles definen el uso del enfoque de comparación de ventas como el método adecuado para valorar este tipo de activos. Los valores de compraventa se han obtenido de las bases de datos de la Oficina de Estadísticas Agropecuarias y los valores de ofrecimientos del Instituto Nacional de Colonización.

El saldo de tierras corresponde a once padrones de aproximadamente 5.918 hectáreas en total, localizadas en el departamento de Soriano según el siguiente detalle:


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 28 de octubre de 2019

Establecimiento	Hectáreas	Valor por ha. según tasación (tierra y sistema de riego)	
Las Acacias	1.734	9.300	
Santa Elena	2.784	7.000	
Selva Negra	1.400	6.500	

Nota 9 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 está compuesto por:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Honorarios profesionales a pagar	26.882	201.840	993.007	6.540.827
Acreedores por proyecto de riego	913.877	963.008	33.757.698	31.207.237
Otras cuentas por pagar	678.531	342.739	25.064.260	11.106.800
Impuestos a pagar	3.157	17.010	116.619	551.226
	1.622.447	1.524.597	59.931.584	49.406.090

Nota 10 - Deudas financieros

Con fecha 1 de abril de 2019 se firmó un contrato de apertura de crédito 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 Bearing Agro S.A. otorga al Fideicomiso un crédito por un importe máximo de US\$ 1.170.000 en concepto de capital (de los cuales se recibieron desembolsos por US\$ 1.000.015) y no genera intereses. La suma mencionada es entregada por Bearing Agro S.A. en desembolsos parciales cuando así lo solicite el Fideicomiso, que se deberán solicitar dentro del período comprendido entre la fecha de la firma del contrato y el 1 de diciembre de 2019. Los saldos de capital correspondientes a los desembolsos no devengarán intereses compensatorios. El préstamo en cuestión debe ser pagado al 31 de diciembre de 2019 en un único pago y la falta de pago a su vencimiento de capital o intereses hará aplicables intereses moratorios a una tasa de interés moratorio de 5,00% efectivo anual.

Nota 11 - Impuesto a la renta

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

Concepto	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Impuesto corriente	5.479	(1.763)	(3.277)	(11.099)
Impuesto diferido	(350.201)	(452.568)	(729.844)	(1.022.872)
Pérdida por impuesto a la renta	(344.722)	(454.331)	(733.121)	(1.033.971)

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de octubre de 2019

Concepto	\$		\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Impuesto corriente	195.601	(74.800)	(120.829)	(368.634)
Impuesto diferido	(15.774.852)	(15.958.378)	(32.562.818)	(33.796.897)
Pérdida por impuesto a la renta	(15.579.251)	(16.033.178)	(32.683.647)	(34.165.531)

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

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

	US\$		
	Reconocido en		
	31.12.2018	resultados	30.09.2019
Propiedad de inversión	(1.284.705)	(719.250)	(2.003.955)
Pérdida fiscal	48.625	(10.594)	38.032
Pasivo por impuesto diferido	(1.236.080)	(729.844)	(1.965.924)

	Equivalente en \$		
	Reconocido en		
	31.12.2018	resultados	30.09.2019
Propiedad de inversión	(41.632.151)	(32.391.951)	(74.024.102)
Pérdida fiscal	1.575.743	(170.867)	1.404.875
Pasivo por impuesto diferido	(40.056.408)	(32.562.818)	(72.619.227)

De acuerdo con la Ley 16.906 del 7 de enero de 1998 y su reglamentación correspondiente, con fecha 27 de marzo de 2019 el fideicomiso obtuvo una promoción por proyectos de inversión por el Ministerio de Economía y Finanzas a través de Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones (COMAP), la cual otorga una exoneración del impuesto a la renta por UI 15.180.315 correspondientes al 57% de la inversión elegible por un plazo de 8 años.

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 estos.

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.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 28 de octubre de 2019

El saldo de ajustes al patrimonio al 30 de setiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación según el siguiente detalle:

	US\$	Equivalente en \$
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
	219.630	6.333.794

Nota 13 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	20.094	17.460	54.975	52.380
Reembolso de gastos	681	259	1.710	768
	20.775	17.719	56.685	53.148
Transacciones con Bearing Agro S.A.				
Honorarios profesionales	-	-	-	33.333
	-	-	-	33.333
	\$		\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	715.197	552.918	1.888.428	1.565.691
Reembolso de gastos	24.829	8.239	61.187	23.159
	740.026	561.157	1.949.615	1.588.850
Transacciones con Bearing Agro S.A.				
Honorarios profesionales	-	-	-	946.299
	-	-	-	946.299


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 28 de octubre de 2019

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Saldos con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.	819	-	30.254	-
	819	-	30.254	-
Saldos con Bearing Agro S.A.	1.000.015	-	36.939.554	-
	1.000.015	-	36.939.554	-

En la Nota 15 se revelan los compromisos asumidos con estas partes vinculadas.

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\$ = \$ 36,939 al 30 de setiembre de 2019, 1 US\$ = \$ 32,406 al 31 de diciembre de 2018), 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 del 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.

Nota 15 - Compromisos asumidos

Se firmaron los siguientes contratos entre Bearing Agro S.A y TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. en su calidad de Fiduciario:


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 28 de octubre de 2019

Fecha	Contrato	Campo	Destino	Fecha	Ref.
03/03/2017	Aparcería	Las Acacias	Agrícola	13/12/2031	(A)
01/06/2017	Aparcería	Santa Elena	Agrícola	13/09/2031	(A)
02/01/2018	Arrendamiento	Santa Elena y Selva Negra	Obra del sistema de riego	30/09/2020	(B)
25/05/2018	Aparcería	Selva Negra	Agrícola	13/09/2031	(A)

- (A) Bearing Agro S.A. abonará en carácter de precio el 23% de la producción bruta de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato.
- (B) 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 a partir del 30 de junio de 2019. El comité de vigilancia aprobó la extensión del plazo de obra en el predio Santa Elena hasta el 30 de noviembre de 2019 y en el predio Selva Negra hasta el 31 de diciembre de 2019, excepto la conexión del Pivot 9 que se extenderá hasta el 15 de enero de 2019.

Con fecha 11 de abril de 2019 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 477 hectáreas, con un plazo de cinco años a partir de la fecha de la firma. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Las Acacias, se establecerá en forma semestral, por adelantado.

Con fecha 17 de junio de 2019, se firmó el contrato de arrendamiento de inmuebles rurales con destino forestal entre el Fideicomiso y Eufores S.A., por el cual Eufores S.A. toma en arrendamiento parte de los bienes rurales por un total de 121 hectáreas de superficie, correspondientes a los padrones 5.682, 10.277 y 5.619 del predio Las Acacias, y 344,66 hectáreas de superficie, correspondientes a los padrones 9.110, 7.270 y 11.561 del predio Santa Elena, ubicados ambos en el departamento de Soriano y por un plazo de 10 años. El precio pactado es de US\$ 180 por hectárea por año.

Con fecha 24 de setiembre de 2019 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 699,40 hectáreas, con un plazo de cinco años a partir de la fecha de la firma. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Santa Elena, se establecerá en forma semestral, por adelantado.

Nota 16 - Hechos posteriores

Con fecha 3 de octubre de 2019 se realizó el pago por USD 1.000.0015 correspondiente al préstamo que el Fideicomiso había obtenido de Bearing Agro S.A.

Con fecha 14 de octubre de 2019 se firmó un contrato de apertura de crédito 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 Bearing Agro S.A. otorga al Fideicomiso un crédito por un importe de US\$ 1.200.000 en concepto de capital y no genera intereses. El préstamo en cuestión se cancelará en dos pagos, el primero por US\$ 300.000 con vencimiento 31 de julio de 2020 y el segundo por US\$ 900.000 con vencimiento 31 de julio de 2021. La falta de pago a su vencimiento de capital o intereses hará aplicables intereses moratorios a una tasa de interés moratorio de 5,00% efectivo anual.


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 28 de octubre de 2019