

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas I

Estados financieros correspondientes al
ejercicio finalizado el 31 de diciembre de
2019 e informe de auditoría independiente

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado del resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros

Informe de auditoría independiente

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros expresados en dólares estadounidenses del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio finalizado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en la sección Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Nosotros somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros en el período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valuación a valor razonable de tierras

Para determinar el valor razonable de las tierras, el Fiduciario, con la ayuda de peritos independientes (ver Nota 8), ha optado como técnica de valuación el enfoque de mercado (en base a precios de transacciones observados en el mercado durante cierto período de tiempo corregidos por determinados supuestos que considera los más apropiados dadas las circunstancias de cada activo). La determinación de estos valores implica una aplicación significativa de juicio profesional (valor razonable nivel 3 en los términos de la NIIF 13), dado que, en el caso de las tierras los valores promedios tomados de las publicaciones disponibles (ver Nota 8) son corregidos a efectos de recoger las características específicas del activo en cuestión (tales como ubicación geográfica, índices de productividad, disponibilidad de riego, área, distancia y accesos).

Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión clave de auditoría:

Nuestros procedimientos de auditoría efectuados fueron los siguientes:

- a) Evaluamos el procedimiento adoptado por el Fiduciario y el Comité de Vigilancia a efectos de designar los peritos independientes.
- b) Evaluamos la idoneidad técnica de los peritos y la independencia profesional de los mismos
- c) Contrastamos los datos relevantes de base utilizados en el informe de valuación correspondiente con fuentes externas (publicaciones especializadas sobre el precio de la tierra) y para las extensiones de tierra que las mismas sean consistentes con la documentación de soporte de adquisición de las mismas (escrituras notariales de compra-venta).
- d) Con relación a los supuestos claves aplicados para corregir los valores de mercado observados, analizamos la razonabilidad de los mismos.

Otro asunto

Nuestra auditoría también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses (moneda funcional y de presentación) correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 a pesos uruguayos y, de acuerdo al resultado de la misma, entendemos que dicha conversión ha sido realizada de acuerdo a la metodología descrita en la Nota 14. La presentación de los pesos uruguayos ha sido realizada solamente para el cumplimiento de requisitos legales y fiscales en Uruguay.

Responsabilidad de la Dirección por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros, la Dirección es responsable por evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar el Fideicomiso, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

La Dirección es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso.

Responsabilidad del Auditor

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyan las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

Entre otros temas, nos comunicamos con la Dirección en relación al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría identificados, incluidas, en caso de haberlas, las deficiencias significativas en el sistema de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de nuestra auditoría.

30 de marzo de 2020


Juan José Cabrera
Socio, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Activo corriente					
Disponibilidades	5	781.812	265.383	29.167.828	8.600.001
Deudores comerciales	6	290.968	273.276	10.855.443	8.855.782
Otros activos	7	835.020	1.146.656	31.152.911	37.158.535
Total activo corriente		1.907.800	1.685.315	71.176.182	54.614.318
Activo no corriente					
Propiedades de inversión	8	56.788.656	51.337.872	2.118.671.162	1.663.655.080
Otros activos	7	189.895	64.158	7.084.608	2.079.104
Total activo no corriente		56.978.551	51.402.030	2.125.755.770	1.665.734.184
Total de activo		58.886.351	53.087.345	2.196.931.952	1.720.348.502
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	1.907.939	1.524.597	71.181.411	49.406.090
Deudas financieras	10	300.000	-	11.192.400	-
Total de pasivo corriente		2.207.939	1.524.597	82.373.811	49.406.090
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	10	900.000	-	33.577.200	-
Pasivo por impuesto diferido	11	3.041.541	1.236.080	113.473.808	40.056.408
Total de pasivo no corriente		3.941.541	1.236.080	147.051.008	40.056.408
Total de pasivo		6.149.480	2.760.677	229.424.819	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	-	-	432.309.115	178.913.037
Resultados acumulados		2.956.501	546.298	101.972.730	18.747.679
Total de patrimonio neto fiduciario		52.736.871	50.326.668	1.967.507.133	1.630.886.004
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		58.886.351	53.087.345	2.196.931.952	1.720.348.502

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

El informe fechado el 30 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estado de resultados

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ingresos					
Ingresos por aparcería		729.275	265.402	25.591.429	8.379.709
Ingresos por arrendamiento		75.220	302.761	2.761.527	9.015.865
Resultado por valuación de propiedad de invers	8	3.970.000	2.149.632	148.112.775	69.660.975
Otros ingresos		8.000	60.600	295.512	1.961.622
		4.782.495	2.778.395	176.761.243	89.018.171
Gastos de administración					
Honorarios profesionales		(253.509)	(206.718)	(8.961.149)	(6.269.038)
Amortizaciones	8	(10.248)	-	(377.013)	-
Impuestos		(108.028)	(265.776)	(3.843.290)	(8.612.737)
Otros gastos		(98.580)	(109.382)	(3.523.722)	(3.319.968)
		(470.365)	(581.876)	(16.705.174)	(18.201.743)
Resultado operativo		4.312.130	2.196.519	160.056.069	70.816.428
Resultados financieros					
Gastos y comisiones bancarias		(1.373)	(4.038)	(48.975)	(123.625)
Ingresos por intereses		1.715	59.200	64.409	1.749.064
Diferencia de cambio y cotización		(84.994)	(60.658)	(2.988.597)	(1.868.703)
		(84.652)	(5.496)	(2.973.163)	(243.264)
Resultado antes de impuesto a la renta		4.227.478	2.191.023	157.082.906	70.573.164
Impuesto a la renta	11	(1.817.275)	(1.293.180)	(73.857.855)	(41.762.474)
Resultado del ejercicio		2.410.203	897.843	83.225.051	28.810.690

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

El informe fechado el 30 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estado de resultados integral por el ejercicio

finalizado el 31 de diciembre de 2019

		US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
	<u>Nota</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Resultado del ejercicio		2.410.203	897.843	83.225.051	28.810.690
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión a moneda de presentación	14			253.396.078	178.179.168
Resultado integral del ejercicio				<u>336.621.129</u>	<u>206.989.858</u>

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

El informe fechado el 30 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de flujos de efectivo por el ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2019

	Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		4.227.478	2.191.023	157.082.906	70.573.164
Ajustes					
Resultado por valuación de propiedad de inversión	8	(3.970.000)	(2.149.632)	(148.112.775)	(69.660.975)
Amortizaciones	8	10.248		377.013	
Variaciones en rubros operativos:					
Otros activos		311.636	(395.166)	10.996.932	(12.183.067)
Deudores comerciales		(17.692)	(227.701)	(624.319)	(7.020.079)
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		371.527	937.376	13.110.349	28.899.536
Efectivo proveniente actividades operativas		933.197	355.900	32.830.106	10.608.579
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Inversión en propiedades de inversión	8	(1.491.031)	(17.513.375)	(53.267.364)	(524.454.954)
Anticipo por compra de sistema de riego		(125.737)	-	(5.005.504)	-
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(1.616.768)	(17.513.375)	(58.272.868)	(524.454.954)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento					
Cancelación de préstamos obtenidos	10	(1.000.015)	-	(35.288.276)	-
Préstamos obtenidos	10	2.200.015	-	77.633.573	-
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		1.200.000	-	42.345.297	-
Variación neta de efectivo		516.429	(17.157.475)	16.902.535	(513.846.375)
Efectivo y equivalente al inicio del ejercicio		265.383	17.422.858	8.600.001	501.900.213
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	14	-	-	3.665.292	20.546.163
Efectivo y equivalente al final del ejercicio	3.4	781.812	265.383	29.167.828	8.600.001

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

El informe fechado el 30 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019
(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>
Saldos al 31 de diciembre de 2017		50.000.000	(219.630)	(351.545)	49.428.825
Movimientos del ejercicio					
Resultado del ejercicio		-	-	897.843	897.843
Saldos al 31 de diciembre de 2018		50.000.000	(219.630)	546.298	50.326.668
Movimientos del ejercicio					
Resultado del ejercicio		-	-	2.410.203	2.410.203
Saldos al 31 de diciembre de 2019		50.000.000	(219.630)	2.956.501	52.736.871

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019
(equivalente en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Reserva por conversión</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
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 ejercicio						
Reserva por conversión	14	-	-	178.179.168	-	178.179.168
Resultado del ejercicio		-	-	-	28.810.690	28.810.690
Saldos al 31 de diciembre de 2018		1.439.559.082	(6.333.794)	178.913.037	18.747.679	1.630.886.004
Movimientos del ejercicio						
Reserva por conversión	14	-	-	253.396.078	-	253.396.078
Resultado del ejercicio		-	-	-	83.225.051	83.225.051
Saldos al 31 de diciembre de 2019		1.439.559.082	(6.333.794)	432.309.115	101.972.730	1.967.507.133

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

El informe fechado el 30 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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 inicial de los certificados de participación se realizó el 9 de setiembre de 2016 tal como se menciona en la Nota 12.

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

Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, el 30 de marzo de 2020.

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

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

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

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.

Nuevas normas cuya aplicación obligatoria comenzó en el presente ejercicio

Durante el presente ejercicio las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas por el IASB no tuvieron impacto en los estados financieros del Fideicomiso dada su operativa.

- Modificaciones a NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa.
- Modificaciones a NIC 28: Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017: Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto a las ganancias, NIC 23 - Costos por préstamos, NIIF 3 - Combinaciones de negocios y NIIF 11 - Acuerdos conjuntos.
- Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios a empleados.
- CINIIF 23 - Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias.
- NIIF 16 - Arrendamientos (1).

(1) NIIF 16 - Arrendamientos.

Esta norma es de aplicación para ejercicios que inicien el 1º 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.

Por otro lado, a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, las normas e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia son las siguientes:

- NIIF 17 - Contratos de seguros.
- NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones): Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- Modificaciones a NIIF 3: Definición de un negocio.
- Modificaciones a NIC 1 y NIC 8: Definición de materialidad.
- Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- NIIF 9, NIC 39, NIIF 7: Reforma en la tasa de interés de referencia.

El Fiduciario espera que la aplicación de estas modificaciones no afecte en forma significativa los estados financieros.

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

3.2 Moneda funcional

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

El Fideicomiso mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses y utiliza ambas como monedas de presentación. 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 \$	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Disponible	781.812	265.383	29.167.828	8.600.001
	781.812	265.383	29.167.828	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 \$ 37,308 por US\$ 1 al 31 de diciembre 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.

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

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.

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 costo 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.

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.

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

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".

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 desarrollar, afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantenga. Los principales activos expuestos a este riesgo al cierre de los estados financieros son los siguientes:

	<u>US\$</u>		<u>Equivalente en \$</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Propiedades de inversión	56.788.656	51.337.872	2.118.671.162	1.663.655.080
	<u>56.788.656</u>	<u>51.337.872</u>	<u>2.118.671.162</u>	<u>1.663.655.080</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.

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Disponible	1.572	42	6.838	211
Otros activos	30.678.996	822.317	36.771.380	1.134.709
Total activo	30.680.568	822.359	36.778.218	1.134.920
Pasivo				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(979.175)	(26.246)	(802.081)	(24.751)
Pasivo por impuesto diferido	(113.473.808)	(3.041.541)	(40.056.408)	(1.236.080)
Total pasivo	(114.452.983)	(3.067.787)	(40.858.489)	(1.260.831)
Posición neta	(83.772.415)	(2.245.428)	(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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay (Nota 3.4).

Nota 6 - Deudores comerciales

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de deudores comerciales está integrado de la siguiente manera:

Concepto	Campo	US\$	Ref.
Aparcería	Las Acacias, Santa Elena, Selva Negra	279.730	(1)
Reembolso honorarios notariales	Santa Elena	11.238	(2)
Total		290.968	

- (1) Corresponde a la estimación de los créditos generados por aparcería, por una cosecha de maíz del 23% sobre una producción aproximadamente 8.984 toneladas de acuerdo con el contrato de aparcería detallado en la nota 15 y por una cosecha de soja del 23% sobre una producción aproximada de 7.480 toneladas (Nota 15).
- (2) Corresponde a la refacturación de honorarios notariales a Bearing Agro S.A. por litigio relacionado con el establecimiento Santa Elena. Bearing Agro S.A. por contrato de Aparcería y de Obra de Riego es responsable por los reclamos que pudieran existir y los mismos son a costo de Bearing Agro S.A.

Nota 7 - Otros activos

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Corriente				
Créditos fiscales	822.270	1.134.615	30.677.245	36.768.334
Otros	12.750	12.041	475.666	390.201
	835.020	1.146.656	31.152.911	37.158.535
No corriente				
Anticipo a proveedores (*)	189.895	64.158	7.084.608	2.079.104
	189.895	64.158	7.084.608	2.079.104
	1.024.915	1.210.814	38.237.519	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 31 de diciembre de 2019 (en dólares estadounidenses):

	Obras en curso	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
Valores brutos				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.819.838	30.149.178	-	31.969.016
Adiciones por compras	7.803.980	9.370.934	44.310	17.219.224
Culminación de obras en curso	(3.318.357)	3.318.357	-	-
Ajuste por valuación	-	2.149.632	-	2.149.632
Saldos al 31 de diciembre de 2018	6.305.461	44.988.101	44.310	51.337.872
Adiciones por compra	1.258.043	-	232.988	1.491.031
Ajuste por valuación	-	3.970.000	-	3.970.000
Saldos al 31 de diciembre de 2019	7.563.504	48.958.101	277.298	56.798.903
Amortización acumulada				
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-
Depreciación del ejercicio	-	-	(10.248)	(10.248)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	-	(10.248)	(10.248)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2019	7.563.504	48.958.101	267.050	56.788.656

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Cuadro de evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 (equivalente en pesos uruguayos):

	Obras en curso	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
Valores brutos				
Saldos al 31 de diciembre de 2017	52.424.073	868.507.371	-	920.931.444
Adiciones por compras	248.289.575	265.660.720	1.435.910	515.386.205
Culminación de obras en curso	(106.841.140)	106.841.140	-	-
Ajuste por valuación	-	69.660.975	-	69.660.975
Ajuste por conversión	10.462.261	147.214.195	-	157.676.456
Saldos al 31 de diciembre de 2018	204.334.769	1.457.884.401	1.435.910	1.663.655.080
Adiciones por compra	44.724.359	-	8.543.005	53.267.364
Ajuste por valuación	-	148.112.775	-	148.112.775
Ajuste por conversión	33.120.079	220.531.656	366.536	254.018.271
Saldos al 31 de diciembre de 2019	282.179.207	1.826.528.832	10.345.451	2.119.053.490
Depreciación acumulada				
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-
Depreciación del ejercicio	-	-	(377.013)	(377.013)
Ajuste por conversión	-	-	(5.315)	(5.315)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	-	(382.328)	(382.328)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2019	282.179.207	1.826.528.832	9.963.123	2.118.671.162

El saldo al 31 de diciembre 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 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 los peritos que incluyen entre otras, las que publica la Oficina de Estadísticas Agropecuarias y los valores de ofrecimientos del Instituto Nacional de Colonización.

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El saldo de tierras (incluyendo el proyecto de inversión terminado) corresponde a once padrones de aproximadamente 5.918 hectáreas en total, localizadas en el departamento de Soriano según el siguiente detalle:

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

Nota 9 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Honorarios profesionales a pagar	19.646	201.840	732.961	6.540.827
Acreedores por proyecto de riego	928.650	963.008	34.646.081	31.207.237
Otras cuentas por pagar	947.950	342.739	35.366.124	11.106.800
Impuestos a pagar	11.693	17.010	436.245	551.226
	1.907.939	1.524.597	71.181.411	49.406.090

Nota 10 - Deudas financieras

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 fue cancelado el 4 de octubre de 2019.

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, el cual no devenga intereses compensatorios. La suma mencionada fue entregada por Bearing Agro S.A. en un solo desembolso el 2 de octubre de 2019. El préstamo en cuestión debe ser cancelado en dos cuotas, la primera por U\$S 300.000 con vencimiento 31 de julio de 2020 y la segunda por U\$S 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.

La evolución de deudas financieras es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo inicial	-	-	-	-
Cancelación de préstamos obtenidos	(1.000.015)	-	(35.288.276)	-
Préstamos obtenidos	2.200.015	-	77.633.573	-
Ajuste por conversión	-	-	2.424.303	-
Saldo final	1.200.000	-	44.769.600	-

El informe fechado el 30 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Nota 11 - Impuesto a la renta

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

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Impuesto corriente	(11.813)	(16.995)	(440.455)	(550.777)
Impuesto diferido	(1.805.461)	(1.276.185)	(73.417.400)	(41.211.697)
Pérdida por impuesto a la renta	(1.817.274)	(1.293.180)	(73.857.855)	(41.762.474)

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

Los importes que justifican las diferencias existentes entre el gasto por impuesto y el resultado de multiplicar la ganancia contable por la tasa impositiva aplicable, atendiendo a los conceptos antes mencionados al 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	Monto Imponible	Impuesto (25%)	Monto Imponible	Impuesto (25%)
Resultado contable antes de impuesto a la renta	4.500.477	(1.125.119)	165.242.836	(41.310.709)
Diferencia de cambio adelantos	7.414	(1.853)	276.597	(69.149)
Ajuste por conversión	6.122.612	(1.530.653)	255.421.289	(63.855.322)
Renta no gravada y gastos asociados	(6.389)	1.597	(356.762)	89.190
Revaluación pérdidas fiscales y otros ajustes	(3.354)	837	(125.130)	27.071
Proyecto de inversión	-	17.540	-	654.367
Revaluación bienes de uso	(3.281.504)	820.376	(122.426.788)	30.606.697
Pérdida por impuesto a la renta		(1.817.275)		(73.857.855)

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

	US\$		
	31.12.2018	Reconocido en resultados	31.12.2019
Propiedad de inversión	(1.284.705)	(1.773.595)	(3.058.300)
Pérdida fiscal	48.625	(31.866)	16.759
Pasivo por impuesto diferido	(1.236.080)	(1.805.461)	(3.041.541)

	Equivalente en \$		
	31.12.2018	Reconocido en resultados	31.12.2019
Propiedad de inversión	(41.632.151)	(72.466.905)	(114.099.056)
Pérdida fiscal	1.575.743	(950.495)	625.248
Pasivo por impuesto diferido	(40.056.408)	(73.417.400)	(113.473.808)

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.

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

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 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.

El saldo de ajustes al patrimonio al 31 de diciembre 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 inicial	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\$		Equivalente en \$	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	73.526	70.435	2.582.244	2.155.498
Reembolso de gastos	2.055	4.378	74.051	140.654
	75.581	74.813	2.656.296	2.296.152
Transacciones con Bearing Agro S.A.				
Honorarios profesionales	-	33.333	-	946.299
Sistema de riego - obras en curso	1.491.031	-	53.267.365	-
	1.491.031	33.333	53.267.365	946.299

El informe fechado el 30 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldos con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.	-	-	-	-
	-	-	-	-
Saldos con Bearing Agro S.A.	1.200.000	-	44.769.600	-
	1.200.000	-	44.769.600	-

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\$ = \$ 37,308 al 31 de diciembre 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:

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.

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- (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 un tercero, por el cual el tercero 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 345 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 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.

El 14 de octubre de 2019 se firmó contrato de apertura de crédito con Bearing Agro SA, por un monto total de U\$S 1.200.000 acreditado en el Fideicomiso el 2 de octubre de 2019. El crédito será cancelado en dos cuotas por U\$S 300.000 y U\$S 900.000 con vencimiento 31 de julio 2020 y 31 de julio 2021 respectivamente. Dicho préstamo obtenido no devenga intereses compensatorios.

Nota 16 - Hechos posteriores

En el primer trimestre de 2020, se ha propagado en nuestra región el virus Coronavirus COVID-19 que ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Las medidas extraordinarias tomadas a nivel nacional e internacional para contener la pandemia han afectado notoriamente la actividad económica nacional y global. Adicionalmente, la evolución de la pandemia es altamente incierta y, en consecuencia, también lo son las medidas de contención futuras, su duración e impacto en la actividad económica futura.

Este contexto podría afectar la volatilidad en el corto plazo de los valores observados en el mercado de algunos activos relevantes para el Fideicomiso (tierras). No obstante lo anterior, tal lo expresado en la Nota 1; el contrato de Fideicomiso prevé un plan de negocios a 15 años; por lo cual las oscilaciones en los valores razonables de corto plazo no necesariamente afectarían el valor de realización de los principales activos (tierras) una vez que se liquiden los mismos al finalizar el plazo contractual.

Los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables aplicables, en base a las condiciones existentes a fecha de cierre de ejercicio, y, por ende, en un contexto económico previo a la llegada de la citada pandemia al territorio nacional. A la fecha de emisión de estos estados financieros no es posible estimar de manera confiable el impacto que la duración y/o la gravedad de estos desarrollos tendrán en los resultados financieros y la condición del Fideicomiso en períodos futuros.

El informe fechado el 30 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

