

**Fideicomiso Financiero
Tierras Irrigadas**

**Estados Financieros Intermedios por el
período de tres meses finalizado el
31 de marzo de 2020**

TMF Uruguay S.R.L
21 de mayo de 2020
Este informe contiene 22 páginas

Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 31 de marzo de 2020	3
Estado de resultados intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020	5
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020	6
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020	7
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020	8



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 31 de marzo de 2020, 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, 21 de mayo de 2020


Cra. Soledad Jubin
C.J.P.U. N° 92.257



Estado de situación financiera intermedio al 31 de marzo de 2020

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Activo corriente					
Disponibilidades	5	33.409	781.812	1.436.851	29.167.828
Deudores comerciales	6	640.149	290.968	27.531.539	10.855.443
Otros activos corriente	7	752.972	835.020	32.383.839	31.152.911
Total activo corriente		1.426.530	1.907.800	61.352.229	71.176.182
Activo no corriente					
Propiedades de inversión	8	56.867.369	56.788.656	2.445.751.816	2.118.671.162
Otros activos no corriente	7	551.889	189.895	23.735.660	7.084.608
Total activo no corriente		57.419.258	56.978.551	2.469.487.476	2.125.755.770
Total de activo		58.845.788	58.886.351	2.530.839.705	2.196.931.952
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	1.685.562	1.907.939	72.492.775	71.181.411
Deudas financieras	10	300.000	300.000	12.902.401	11.192.400
Total de pasivo corriente		1.985.562	2.207.939	85.395.176	82.373.811
Pasivo no corriente					
Deudas financieras		900.000	900.000	38.707.200	33.577.200
Pasivo por impuesto diferido	11	4.064.107	3.041.541	174.789.098	113.473.808
Total de pasivo no corriente		4.964.107	3.941.541	213.496.298	147.051.008
Total de pasivo		6.949.669	6.149.480	298.891.474	229.424.819
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	-	-	750.823.611	432.309.115
Resultados acumulados		2.115.749	2.956.501	47.899.332	101.972.730
Total de patrimonio neto fiduciario		51.896.119	52.736.871	2.231.948.231	1.967.507.133
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		58.845.788	58.886.351	2.530.839.705	2.196.931.952

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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Ingresos					
Ingresos por aparcería		349.181	293.230	14.025.336	9.655.988
Ingresos por arrendamiento		40.515	-	1.623.051	-
		389.696	293.230	15.648.387	9.655.988
Gastos de administración					
Honorarios profesionales		(43.567)	(67.348)	(1.714.828)	(2.228.719)
Amortizaciones		(7.586)	(408)	(331.900)	(13.645)
Impuestos		(20.696)	(60.473)	(905.409)	(2.024.872)
Otros gastos		(21.185)	(20.465)	(874.965)	(676.563)
		(93.034)	(148.693)	(3.827.102)	(4.943.798)
Resultado operativo		296.662	144.537	11.821.285	4.712.190
Resultados financieros					
Gastos y comisiones bancarias		(489)	(310)	(18.538)	(10.166)
Ingresos por intereses		23	-	984	-
Diferencia de cambio y cotización		(113.033)	(39.235)	(4.437.159)	(1.285.427)
		(113.499)	(39.545)	(4.454.713)	(1.295.593)
Resultado antes de impuesto a la renta		183.163	104.992	7.366.572	3.416.597
Impuesto a la renta	11	(1.023.915)	1.734.676	(61.439.970)	56.733.077
Resultado del período		(840.752)	1.839.668	(54.073.398)	60.149.674

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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Resultado del período		(840.752)	1.839.668	(54.073.398)	60.149.674
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión a moneda de presentación	14			318.514.496	55.701.896
Resultado integral del período				<u>264.441.098</u>	<u>115.851.570</u>

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020

(en dólares estadounidenses)

Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2018	50.000.000	(219.630)	546.298	50.326.668
Movimientos del período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2019				
Resultado del período	-	-	1.839.668	1.839.668
Saldos al 31 de marzo de 2019	50.000.000	(219.630)	2.385.966	52.166.336
Movimientos del período de tres meses finalizado al 31 de diciembre de 2019				
Resultado del período	-	-	570.535	570.535
Saldos al 31 de diciembre de 2019	50.000.000	(219.630)	2.956.501	52.736.871
Movimientos del período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2020				
Resultado del período	-	-	(840.752)	(840.752)
Saldos al 31 de marzo de 2020	50.000.000	(219.630)	2.115.749	51.896.119

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020

(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 2018	1.439.559.082	(6.333.794)	178.913.037	18.747.679	1.630.886.004
Movimientos del período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2019					
Reserva por conversión	14	-	55.701.896	-	55.701.896
Resultado del período	-	-	-	60.149.674	60.149.674
Saldos al 31 de marzo de 2019	1.439.559.082	(6.333.794)	234.614.933	78.897.353	1.746.737.574
Movimientos del período de tres meses finalizado al 31 de diciembre de 2019					
Reserva por conversión	14	-	197.694.182	-	197.694.182
Resultado del período	-	-	-	23.075.377	23.075.377
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1.439.559.082	(6.333.794)	432.309.115	101.972.730	1.967.507.133
Movimientos del período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2020					
Reserva por conversión	14	-	318.514.496	-	318.514.496
Resultado del período	-	-	-	(54.073.398)	(54.073.398)
Saldos al 31 de marzo de 2020	1.439.559.082	(6.333.794)	750.823.611	47.899.332	2.231.948.231

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



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 21 de mayo de 2020

Estado de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020

	Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Resultado del período antes de impuesto a la renta		183.163	104.992	7.366.573	3.416.597
Ajustes					
Amortizaciones	8	7.586	-	331.900	-
Variaciones en rubros operativos:					
Otros activos	7	82.048	(32.054)	(1.230.928)	(2.378.532)
Deudores comerciales	6	(349.181)	(232.630)	(16.676.096)	(8.083.974)
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	(223.725)	989.796	1.186.683	34.767.537
Efectivo aplicado a actividades operativas		(300.110)	830.104	(9.021.868)	27.721.628
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Inversión en propiedades de inversión	8	(86.299)	(965.473)	(327.412.554)	(87.670.132)
Anticipo por compra de sistema de riego		(361.994)	-	(16.651.053)	-
Efectivo proveniente de actividades de inversión		(448.293)	(965.473)	(344.063.607)	(87.670.132)
Variación neta de efectivo		(748.403)	(135.369)	(353.085.474)	(59.948.504)
Efectivo y equivalente al inicio del período		781.812	265.383	29.167.828	8.600.001
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	14	-	-	325.354.497	55.701.896
Efectivo y equivalente al final del período	3.4	33.409	130.014	1.436.851	4.353.393

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 correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020

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 21 de mayo de 2020.

Estos estados financieros intermedios 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).


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 21 de mayo de 2020

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 2019, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

3.2 Moneda funcional

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

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

3.3 Concepto de capital utilizado

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

El 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 \$	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Disponible	33.409	781.812	1.436.851	29.167.828
	33.409	781.812	1.436.851	29.167.828

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 de \$ 43,008 por US\$ 1 al 31 de marzo de 2020 y de \$ 37,308 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2019.

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

Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial. Las pérdidas de esta Fase 1 son la porción de la pérdida esperada a lo largo de toda la vida del crédito que se 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.

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. 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 impositivos o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán impositivos 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".

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:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Propiedades de inversión	56.867.369	56.788.656	2.445.751.816	2.118.671.162
	<u>56.867.369</u>	<u>56.788.656</u>	<u>2.445.751.816</u>	<u>2.118.671.162</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:

	31.03.2020		31.12.2019	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Disponible	5.706	132	1.572	42
Otros activos	32.020.302	744.520	30.678.996	822.317
Propiedades de inversión	69.020	1.605	-	-
Total activo	32.095.028	746.257	30.680.568	822.359
Pasivo				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(1.454.901)	(33.829)	(979.175)	(26.246)
Pasivo por impuesto diferido	(174.789.098)	(4.064.107)	(113.473.808)	(3.041.541)
Total pasivo	(176.243.999)	(4.097.936)	(114.452.983)	(3.067.787)
Posición neta	(144.148.971)	(3.351.679)	(83.772.415)	(2.245.428)

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 marzo de 2020 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 marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay (Nota 3.4).

Nota 6 - Deudores comerciales

Al 31 de marzo de 2020, el saldo de deudores comerciales está integrado de la siguiente manera:

Concepto	Campo	Monto US\$	Ref.
Aparcería	Las Acacias, Santa Elena, Selva Negra	628.911	(1)
Reembolso honorarios notariales	Santa Elena	11.238	(2)
Total		640.149	

- (1) 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 y por una cosecha de soja del 23% sobre una producción aproximada de 7.480 toneladas, de acuerdo con los contratos de aparcería detallados en la 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 \$	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Corriente				
Créditos fiscales	744.486	822.270	32.018.845	30.677.245
Otros	8.486	12.750	364.994	475.666
	752.972	835.020	32.383.839	31.152.911
No corriente				
Anticipo a proveedores (*)	551.889	189.895	23.735.660	7.084.608
	551.889	189.895	23.735.660	7.084.608
	1.304.861	1.024.915	56.119.499	38.237.519

(*) 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 marzo de 2020 (en dólares estadounidenses):

	Obras en curso	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
Valores brutos				
Saldo al 1 de enero de 2020	7.563.504	48.958.101	277.298	56.798.903
Adiciones por compra	30.406	-	55.891	86.297
Saldo al 31 de marzo de 2020	7.593.910	48.958.101	333.189	56.885.200
Amortización acumulada				
Saldo al 1° de enero de 2020	-	-	(10.248)	(10.248)
Amortización del período	-	-	(7.583)	(7.583)
Saldo al 31 de marzo de 2020	-	-	(17.831)	(17.831)
Saldo neto al 31 de marzo de 2020	7.593.910	48.958.101	315.358	56.867.369

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 21 de mayo de 2020

Cuadro de evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020 (equivalente en pesos uruguayos):

	Obras en curso	Terrenos	Mejoras	Total
Valores brutos				
Saldos al 1° de enero de 2020	282.179.206	1.826.528.838	10.345.446	2.119.053.490
Adiciones por compra	3.575.771	-	2.176.232	5.752.003
Ajuste por conversión	40.843.903	279.061.177	1.808.116	321.713.195
Saldos al 31 de marzo de 2020	326.598.880	2.105.590.015	14.329.794	2.446.518.689
Depreciación acumulada				
Saldos al 1° de enero de 2020	-	-	(382.328)	(382.328)
Despreciación del período	-	-	(331.900)	(331.900)
Ajuste por conversión	-	-	(52.645)	(52.645)
Saldos al 31 de marzo de 2020	-	-	(766.873)	(766.873)
Saldos netos al 31 de marzo de 2020	326.598.880	2.105.590.015	13.562.921	2.445.751.816

El saldo al 31 de marzo de 2020 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 2019 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:

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


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 21 de mayo de 2020

Nota 9 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 está compuesto por:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Honorarios profesionales a pagar	40.753	19.646	1.752.716	732.961
Acreedores por proyecto de riego (*)	950.881	928.650	40.895.498	34.646.081
Otras cuentas por pagar	680.886	947.950	29.283.636	35.366.124
Impuestos a pagar	13.042	11.693	560.925	436.245
	<u>1.685.562</u>	<u>1.907.939</u>	<u>72.492.775</u>	<u>71.181.411</u>

(*) Corresponde a los saldos de IVA compra por el proyecto de riego a cancelar con certificados de crédito.

Nota 10 - Deudas financieros

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.

Nota 11 - Impuesto a la renta

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

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Impuesto corriente	(1.349)	(5.215)	(124.680)	(192.945)
Impuesto diferido	(1.022.566)	1.739.891	(61.315.290)	56.926.022
Pérdida por impuesto a la renta	<u>(1.023.915)</u>	<u>1.734.676</u>	<u>(61.439.970)</u>	<u>56.733.077</u>

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 por la tasa impositiva aplicable, atendiendo a los conceptos antes mencionados al 31 de marzo de 2020, son los siguientes:


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 21 de mayo de 2020

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	Monto Imponible	Impuesto (25%)	Monto Imponible	Impuesto (25%)
Resultado contable antes de impuesto a la renta	183.163	(45.791)	7.366.572	(1.841.643)
Diferencia de cambio adelantos	(37.973)	9.493	(1.633.161)	408.290
Ajuste por conversión	5.735.428	(1.443.857)	318.514.494	(79.628.624)
Revaluación Bienes de Uso	(1.822.614)	455.654	(78.386.992)	19.596.748
Gastos no deducibles	51	(13)	2.196	(549)
Renta no Gravada y Gastos asociados	(20)	5	(984)	246
Revaluación Perdidas Fiscales	(2.377)	594	(102.248)	25.562
Pérdida por impuesto a la renta		(1.023.915)		(61.439.970)

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

	US\$		
	31.12.2019	Reconocido en resultados	31.03.2020
Propiedad de inversión	(3.058.300)	(1.068.740)	(4.127.040)
Pérdida fiscal	16.759	46.174	62.933
Pasivo por impuesto diferido	(3.041.541)	(1.022.566)	(4.064.107)

	Equivalente en \$		
	31.12.2019	Reconocido en resultados	31.03.2020
Propiedad de inversión	(114.099.056)	(63.396.663)	(177.495.719)
Pérdida fiscal	625.248	2.081.373	2.706.621
Pasivo por impuesto diferido	(113.473.808)	(61.315.290)	(174.789.098)

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.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 21 de mayo de 2020

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 marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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\$		Equivalente en \$	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	18.097	17.428	688.075	570.632
Reembolso de gastos	419	253	15.674	8.331
	18.516	17.681	703.749	578.963

Transacciones con Bearing Agro S.A.

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Sistema de riego – obras en curso	-	965.881	-	32.254.295
	-	965.881	-	32.254.295

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Saldos con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Saldos con Bearing Agro S.A.	1.200.000	1.200.000	51.609.601	44.769.600
	1.200.000	1.200.000	51.609.601	44.769.600

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


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 21 de mayo de 2020

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\$ = \$43,008 al 31 de marzo de 2020, 1 US\$ = \$ 37,308 al 31 de diciembre de 2019), 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

Bearing Agro S.A y TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en su calidad de Fiduciario, mantienen los siguientes contratos firmados:

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

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 21 de mayo de 2020

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.

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.

Con fecha 9 de marzo de 2020 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 130 hectáreas, con un plazo de cinco años a partir de la fecha de la firma. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Selva Negra, se establecerá en forma semestral, por adelantado.

Nota 16 - Hechos posteriores

Con fecha 5 de mayo de 2020, se firmó el contrato de arrendamiento rural con destino agrícola entre el Fideicomiso y Bracar S.R.L, por el cual Bracar S.R.L toma en arrendamiento parte de los bienes rurales por un total de 379 hectáreas de superficie, correspondientes a los padrones 5.682, 10.277, 5.619, 9.078 y 12.809 de los predios Las Acacias y Santa Elena. El contrato se extiende hasta el 31 de diciembre de 2020. La renta del Fideicomiso asociada a este contrato es de US\$ 80 por hectárea efectivamente plantada.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 21 de mayo de 2020