

**Fideicomiso Financiero  
Tierras Irrigadas**

Estados financieros correspondientes al ejercicio  
finalizado el 31 de diciembre de 2020 e informe  
de auditoría independiente.

Fideicomiso Financiero Tierras Irrigadas

# Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 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 2020 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 2020, 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 2020 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 influyeran 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.

Asimismo, declaramos a la Dirección que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes relacionados a la independencia, y comunicado todas nuestras relaciones y otros asuntos que razonablemente podrían afectar nuestra independencia, y si aplicara, las salvaguardas correspondientes.

Entre los asuntos que han sido comunicados a la Dirección, hemos determinado aquellos que resultaron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y, por lo tanto, son asuntos claves de auditoría. Describimos dichos asuntos en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente un asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que el asunto no debe ser incluido en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo podrían, razonablemente, superar los beneficios de interés público de su revelación.

26 de marzo de 2021

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



Estado de situación financiera  
al 31 de diciembre de 2020

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Activo corriente</b>					
Disponibilidades	5	27.466	781.812	1.162.891	29.167.828
Deudores comerciales	6	464.869	290.968	19.682.539	10.855.443
Otros activos corriente	7	138.168	835.020	5.850.002	31.152.911
<b>Total activo corriente</b>		<b>630.503</b>	<b>1.907.800</b>	<b>26.695.432</b>	<b>71.176.182</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Propiedades de inversión	8	55.611.906	56.788.656	2.354.608.103	2.118.671.162
Otros activos no corriente	7	-	189.895	-	7.084.608
<b>Total activo no corriente</b>		<b>55.611.906</b>	<b>56.978.551</b>	<b>2.354.608.103</b>	<b>2.125.755.770</b>
<b>Total de activo</b>		<b>56.242.409</b>	<b>58.886.351</b>	<b>2.381.303.535</b>	<b>2.196.931.952</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	326.158	1.907.939	13.809.533	71.181.411
Deudas financieras	10	-	300.000	-	11.192.400
<b>Total de pasivo corriente</b>		<b>326.158</b>	<b>2.207.939</b>	<b>13.809.533</b>	<b>82.373.811</b>
<b>Pasivo no corriente</b>					
Deudas financieras	10	650.000	900.000	27.521.000	33.577.200
Pasivo por impuesto diferido	11	3.105.109	3.041.541	131.470.330	113.473.808
<b>Total de pasivo no corriente</b>		<b>3.755.109</b>	<b>3.941.541</b>	<b>158.991.330</b>	<b>147.051.008</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>4.081.267</b>	<b>6.149.480</b>	<b>172.800.863</b>	<b>229.424.819</b>
<b>Patrimonio neto fiduciario</b>					
Certificados de participación	12	50.000.000	50.000.000	1.439.559.082	1.439.559.082
Ajustes al patrimonio	12	(219.630)	(219.630)	(6.333.794)	(6.333.794)
Reservas por conversión	14	-	-	698.428.155	432.309.115
Resultados acumulados		2.380.772	2.956.501	76.849.229	101.972.730
<b>Total de patrimonio neto fiduciario</b>		<b>52.161.142</b>	<b>52.736.871</b>	<b>2.208.502.672</b>	<b>1.967.507.133</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>		<b>56.242.409</b>	<b>58.886.351</b>	<b>2.381.303.535</b>	<b>2.196.931.952</b>

Las notas 1 a 17 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 26 de marzo de 2021 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.
--

Estado de resultados por el ejercicio  
finalizado el 31 de diciembre de 2020

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Ingresos</b>					
Ingresos por aparcería		900.783	729.275	37.478.195	25.591.429
Ingresos por arrendamiento		192.177	75.220	8.082.072	2.761.527
Resultado por valuación de propiedad de inversión		(1.285.539)	3.970.000	(54.429.727)	148.112.775
Otros ingresos		427.912	8.000	18.595.032	295.512
		<b>235.333</b>	<b>4.782.495</b>	<b>9.725.572</b>	<b>176.761.243</b>
<b>Costos operativos</b>					
Costo de ventas		(424.412)	-	(18.444.521)	-
		<b>(424.412)</b>	<b>-</b>	<b>(18.444.521)</b>	<b>-</b>
<b>Gastos de administración</b>					
Honorarios profesionales		(176.498)	(253.509)	(7.404.061)	(8.961.149)
Amortizaciones		(35.717)	(10.248)	(1.521.937)	(377.013)
Impuestos		(68.829)	(108.028)	(2.933.702)	(3.843.290)
Otros gastos		(150.780)	(98.580)	(6.395.294)	(3.523.722)
		<b>(431.824)</b>	<b>(470.365)</b>	<b>(18.254.994)</b>	<b>(16.705.174)</b>
<b>Resultado operativo</b>		<b>(620.903)</b>	<b>4.312.130</b>	<b>(26.973.943)</b>	<b>160.056.069</b>
<b>Resultados financieros</b>					
Gastos y comisiones bancarias		(1.636)	(1.373)	(68.172)	(48.975)
Ingresos por intereses		23	1.715	984	64.409
Diferencia de cambio y cotización		121.551	(84.994)	5.050.708	(2.988.597)
		<b>119.938</b>	<b>(84.652)</b>	<b>4.983.520</b>	<b>(2.973.163)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>(500.965)</b>	<b>4.227.478</b>	<b>(21.990.423)</b>	<b>157.082.906</b>
Impuesto a la renta	11	(74.764)	(1.817.275)	(3.133.078)	(73.857.855)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(575.729)</b>	<b>2.410.203</b>	<b>(25.123.501)</b>	<b>83.225.051</b>

Las notas 1 a 17 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 26 de marzo de 2021  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Estado de resultados integral por el ejercicio  
finalizado el 31 de diciembre de 2020

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Resultado del período</b>		<b>(575.729)</b>	<b>2.410.203</b>	<b>(25.123.501)</b>	<b>83.225.051</b>
<b>Otros resultados integrales que no serán reclasificados con posterioridad a través del estado de resultados</b>					
Efecto por conversión a moneda de presentación	14	-	-	266.119.040	253.396.078
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<b>(575.729)</b>	<b>2.410.203</b>	<b>240.995.539</b>	<b>336.621.129</b>

Las notas 1 a 17 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 26 de marzo de 2021  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

## Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

	Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>					
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta		(500.965)	4.227.478	(21.990.423)	157.082.906
Ajustes					
Resultado por valuación de propiedad de inversión		1.285.539	(3.970.000)	54.429.727	(148.112.775)
Depreciación de propiedad de inversión	8	35.715	10.248	1.521.937	377.013
Variaciones en rubros operativos:					
Otros activos	7	506.957	311.636	25.302.909	10.996.932
Deudores comerciales	6	(173.901)	(17.692)	(8.827.096)	(624.319)
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	(1.592.977)	371.527	(57.845.915)	13.110.349
<b>Efectivo proveniente de / (aplicado a) actividades operativas</b>		<b>(439.632)</b>	<b>933.197</b>	<b>(7.408.861)</b>	<b>32.830.106</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>					
Adquisición en propiedades de inversión	8	(144.504)	(1.491.031)	(7.223.847)	(53.267.364)
Anticipo por compra de sistema de riego		379.790	(125.737)	7.084.608	(5.005.504)
<b>Efectivo proveniente de / (aplicado a) actividades de inversión</b>		<b>235.286</b>	<b>(1.616.768)</b>	<b>(139.239)</b>	<b>(58.272.868)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>					
Cancelación de préstamos obtenidos	10	(550.000)	(1.000.015)	(23.245.350)	(35.288.276)
Préstamos obtenidos		-	2.200.015	-	77.633.573
<b>Efectivo proveniente de / (aplicado a) actividades de financiamiento</b>		<b>(550.000)</b>	<b>1.200.000</b>	<b>(23.245.350)</b>	<b>42.345.297</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>		<b>(754.346)</b>	<b>516.429</b>	<b>(30.793.450)</b>	<b>16.902.535</b>
<b>Efectivo y equivalente al inicio del ejercicio</b>		<b>781.812</b>	<b>265.383</b>	<b>29.167.828</b>	<b>8.600.001</b>
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	14	-	-	2.788.513	3.665.292
<b>Efectivo y equivalente al final del ejercicio</b>	3.4	<b>27.466</b>	<b>781.812</b>	<b>1.162.891</b>	<b>29.167.828</b>

Las notas 1 a 17 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 26 de marzo de 2021  
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 2020

(en dólares estadounidenses)

	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>50.000.000</b>	<b>(219.630)</b>	<b>546.298</b>	<b>50.326.668</b>
<b>Movimientos del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019</b>				
Resultado del ejercicio	-	-	2.410.203	2.410.203
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>50.000.000</b>	<b>(219.630)</b>	<b>2.956.501</b>	<b>52.736.871</b>
<b>Movimientos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020</b>				
Resultado del ejercicio	-	-	(575.729)	(575.729)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>50.000.000</b>	<b>(219.630)</b>	<b>2.380.772</b>	<b>52.161.142</b>

Las notas 1 a 17 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 26 de marzo de 2021  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario  
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

(equivalente en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>1.439.559.082</b>	<b>(6.333.794)</b>	<b>178.913.037</b>	<b>18.747.679</b>	<b>1.630.886.004</b>
<b>Movimientos del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019</b>						
Reserva por conversión	14	-	-	253.396.078	-	253.396.078
Resultado del ejercicio		-	-	-	83.225.051	83.225.051
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>1.439.559.082</b>	<b>(6.333.794)</b>	<b>432.309.115</b>	<b>101.972.730</b>	<b>1.967.507.133</b>
<b>Movimientos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020</b>						
Reserva por conversión	14	-	-	266.119.040	-	266.119.040
Resultado del ejercicio		-	-	-	(25.123.501)	(25.123.501)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>1.439.559.082</b>	<b>(6.333.794)</b>	<b>698.428.155</b>	<b>76.849.229</b>	<b>2.208.502.672</b>

Las notas 1 a 17 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 26 de marzo de 2021  
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 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 integrará con los importes a ser pagados por los Fideicomitentes en su carácter de suscriptores iniciales de los Valores, en las condiciones que se establecen en el Contrato y para ser destinados al cumplimiento de los fines 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

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 26 de marzo de 2021.

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

## Nota 3 - Principales políticas contables

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

### 3.1 Normas contables aplicadas

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo a lo establecido en el Decreto 124/11. Este Decreto, emitido por el Poder Ejecutivo el 1 de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB), traducidas al idioma español.

### Nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB que entraron en vigencia durante el presente ejercicio

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

- Modificaciones a las NIIF 3 – Definición de un negocio.
- Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 – Definición de materialidad.
- Marco Conceptual de las NIIF – modificaciones a las referencias en las normas NIIF.
- Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reforma de la tasa de interés de referencia.
- Impacto de la aplicación de modificaciones (concesiones) en contratos de arrendamientos en la NIIF 16 relacionada con Covid-19

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.
- Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- Modificaciones a la NIIF 3 – Referencias al Marco Conceptual de las NIIF.
- Modificaciones a la NIC 16 – Productos obtenidos antes del uso previsto.
- Modificaciones a la NIIF 16 – Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19.
- Modificaciones a la NIIF 4 – Ampliación de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 para empresas aseguradoras.
- Modificaciones a la NIC 37 – Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato.
- Ciclo de mejoras anuales 2018-2020 – Modificaciones a la NIIF 1, NIIF 9.
- Ciclo de mejoras anuales 2018-2020 – Ejemplos ilustrativos que acompañan a la NIIF 16 y a la NIIF 41.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros la Dirección evalúa que las normas y modificaciones anteriormente mencionadas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

### 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 ejercicio el capital considerado como inversión en dinero.

### 3.4 Definición de fondos

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

La composición del efectivo y equivalentes se detalla a continuación:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Disponibilidades	27.466	781.812	1.162.891	29.167.828
<b>Total activo</b>	<b>27.466</b>	<b>781.812</b>	<b>1.162.891</b>	<b>29.167.828</b>

### 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 \$ 42,34 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2020 y \$ 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.

### **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. 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 ejercicio en que se producen.

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

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

#### **e. Impuestos**

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

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son imponibles o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imponibles o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes al Fideicomiso son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

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

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

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

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

#### **f. Reconocimiento de resultados**

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

#### **g. Determinación del beneficio**

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

#### **h. Costos de emisión de certificados de participación**

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

### **3.6 Uso de estimaciones**

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que el Fiduciario realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del ejercicio.

Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas por el Fiduciario.

## **Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo**

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

### **4.1 Riesgo de crédito**

Se define como el riesgo por pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un deudor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

El Fideicomiso se encuentra expuesto en forma acotada a este riesgo al cierre del presente ejercicio 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:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Propiedades de inversión	55.611.906	56.788.656	2.354.608.103	2.118.671.162
	<b>55.611.906</b>	<b>56.788.656</b>	<b>2.354.608.103</b>	<b>2.118.671.162</b>

#### 4.4 Riesgo de tipo de cambio

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

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalente a efectivo	8.213	194	1.572	42
Otros activos	5.312.167	125.464	30.678.996	822.317
Propiedades de inversión	365.571	8.634	-	-
<b>Total activo</b>	<b>5.685.951</b>	<b>134.292</b>	<b>30.680.568</b>	<b>822.359</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(773.050)	(18.258)	(979.175)	(26.246)
Pasivo por impuesto diferido	(131.470.330)	(3.105.109)	(113.473.808)	(3.041.541)
<b>Total pasivo</b>	<b>(132.243.380)</b>	<b>(3.123.367)</b>	<b>(114.452.983)</b>	<b>(3.067.787)</b>
<b>Posición neta</b>	<b>(126.557.429)</b>	<b>(2.989.075)</b>	<b>(83.772.415)</b>	<b>(2.245.428)</b>

#### 4.5 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a este riesgo de tasa de interés dado que no posee pasivos financieros con tasa de interés al cierre de los presentes estados financieros.

### Nota 5 - Disponibilidades

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes y caja de ahorro que al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay.

## Nota 6 - Deudores comerciales

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

<b>Concepto</b>	<b>Campo</b>	<b>Monto US\$</b>	<b>Ref.</b>
Aparcería	Santa Elena, Selva Negra, Las Acacias	432.032	(1)
Arrendamiento agrícola	Santa Elena, Selva Negra	17.677	(2)
Refacturación Honorarios legales	Santa Elena	11.238	(3)
Otros	Santa Elena, Selva Negra, Las Acacias	3.922	
<b>Total</b>		<b>464.869</b>	

- (1) Corresponde a la estimación de los créditos generados por aparcería, por una siembra de maíz del 23% sobre una producción aproximada de 13.118 toneladas y por una siembra de soja del 23% sobre una producción aproximada de 5.583 toneladas (Nota 14).
- (2) Corresponde al crédito por el arrendamiento agrícola por colza y cebada de aproximadamente 164 hectáreas del predio Santa Elena y 114 del predio Selva Negra.
- (3) corresponde a la refacturación de honorarios legales a Bearing Agro S.A. por litigio con el vecino lindero del 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.

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

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

- (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 14 y por una cosecha de soja del 23% sobre una producción aproximada de 7.480 toneladas.
- (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:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Corto plazo</b>				
Créditos fiscales	125.442	822.270	5.311.220	30.677.245
Otros	12.726	12.750	538.782	475.666
	<b>138.168</b>	<b>835.020</b>	<b>5.850.002</b>	<b>31.152.911</b>
<b>Largo plazo</b>				
Anticipo a proveedores (*)	-	189.895	-	7.084.608
	-	<b>189.895</b>	-	<b>7.084.608</b>
	<b>138.168</b>	<b>1.024.915</b>	<b>5.850.002</b>	<b>38.237.519</b>

(\*) El saldo al 31 de diciembre de 2019 corresponde a anticipos a proveedores relacionados con el proyecto 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 2020 (en dólares estadounidenses):

	Tierras y sistema			Total
	Obras en curso	de riego	Mejoras	
<b>Valores brutos</b>				
<b>Saldos al 1° de enero de 2020</b>	<b>7.563.504</b>	<b>48.958.101</b>	<b>277.298</b>	<b>56.798.903</b>
Adiciones por compra	5.013	-	139.491	144.504
Culminación de obras en curso	(7.568.517)	7.568.517	-	-
Ajuste por valuación	-	(1.285.539)	-	(1.285.539)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>-</b>	<b>55.241.079</b>	<b>416.789</b>	<b>55.657.868</b>
<b>Depreciación acumulada</b>				
<b>Saldos al 1° de enero de 2020</b>	-	-	<b>(10.247)</b>	<b>(10.247)</b>
Amortización del ejercicio	-	-	(35.715)	(35.715)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(45.962)</b>	<b>(45.962)</b>
<b>Valores netos</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>-</b>	<b>55.241.079</b>	<b>370.827</b>	<b>55.611.906</b>

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 (en dólares estadounidenses):

	<b>Tierras y sistema</b>			
	<b>Obras en curso</b>	<b>de riego</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Total</b>
<b>Valores brutos</b>				
<b>Saldos al 1° de enero de 2019</b>	<b>6.305.461</b>	<b>44.988.101</b>	<b>44.310</b>	<b>51.337.872</b>
Adiciones por compra	1.258.044	-	232.988	1.491.032
Ajuste por valuación	-	3.970.000	-	3.970.000
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>7.563.505</b>	<b>48.958.101</b>	<b>277.298</b>	<b>56.798.904</b>
<b>Depreciación acumulada</b>				
<b>Saldos al 1° de enero de 2019</b>	-	-	-	-
Amortización del ejercicio	-	-	(10.248)	(10.248)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	-	-	<b>(10.248)</b>	<b>(10.248)</b>
<b>Valores netos</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>7.563.505</b>	<b>48.958.101</b>	<b>267.050</b>	<b>56.788.656</b>

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

	<b>Tierras y sistema</b>			
	<b>Obras en curso</b>	<b>de riego</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Total</b>
<b>Valores brutos</b>				
<b>Saldos al 1° de enero de 2020</b>	<b>282.179.206</b>	<b>1.826.528.838</b>	<b>10.345.446</b>	<b>2.119.053.490</b>
Adiciones por compra	1.394.837	-	5.829.010	7.223.847
Ajuste por valuación	-	(54.429.727)	-	(54.429.727)
Resultado por conversión	38.655.585	244.578.563	1.472.391	284.706.539
Culminación de obras en curso	(322.229.628)	322.229.628	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	-	<b>2.338.907.302</b>	<b>17.646.847</b>	<b>2.356.554.149</b>
<b>Depreciación acumulada</b>				
<b>Saldos al 1° de enero de 2020</b>	-	-	(382.328)	(382.328)
Amortización del ejercicio	-	-	(1.521.937)	(1.521.937)
Resultado por conversión	-	-	(41.781)	(41.781)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	-	-	<b>(1.946.046)</b>	<b>(1.946.046)</b>
<b>Valores netos</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	-	<b>2.338.907.302</b>	<b>15.700.801</b>	<b>2.354.608.103</b>

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
<b>Valores brutos</b>				
<b>Saldos al 1° de enero de 2019</b>	<b>204.334.769</b>	<b>1.457.884.401</b>	<b>1.435.910</b>	<b>1.663.655.080</b>
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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>282.179.207</b>	<b>1.826.528.832</b>	<b>10.345.451</b>	<b>2.119.053.490</b>
<b>Depreciación acumulada</b>				
<b>Saldos al 1° de enero de 2019</b>	-	-	-	-
Amortización del ejercicio	-	-	(377.013)	(377.013)
Resultado por conversión	-	-	(5.315)	(5.315)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	-	-	<b>(382.328)</b>	<b>(382.328)</b>
<b>Valores netos</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>282.179.207</b>	<b>1.826.528.832</b>	<b>9.963.123</b>	<b>2.118.671.162</b>

El 30 de junio de 2020 finalizaron las obras del Proyecto de Inversión N° 82.885, el Proyecto de Inversión N° 81.610 fue culminado el 30 noviembre de 2018; ambos Proyectos se encuentran incluidos en el saldo de tierras y sistema de riego.

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 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 la Oficina de Estadísticas Agropecuarias y los valores de ofrecimientos del Instituto Nacional de Colonización.

El saldo de tierras (incluyendo los proyectos de inversión en riego) 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	10.792
Santa Elena	2.784	8.622
Selva Negra	1.400	8.942

## Nota 9 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Honorarios profesionales a pagar	5.181	19.646	219.369	732.961
Acreedores por proyecto de riego	264.641	928.625	11.204.911	34.646.081
Otras cuentas por pagar	45.140	947.975	1.911.216	35.366.124
Impuestos a pagar	11.196	11.693	474.037	436.245
	<b>326.158</b>	<b>1.907.939</b>	<b>13.809.533</b>	<b>71.181.411</b>

## Nota 10 - Deudas financieras

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 al menos 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.

Con fecha 29 de junio de 2020 se realizó el pago de la primera cuota por U\$S 300.000.

Con fecha 21 de setiembre de 2020 se realizó un pago parcial de la segunda cuota, por U\$S 150.000.

Con fecha 14 de octubre de 2020 se realizó un pago parcial de la segunda cuota por U\$S 100.000.

A la fecha del Informe queda pendiente un saldo por la segunda cuota de U\$S 650.000, cuyo vencimiento es el 31 de julio de 2021.

La evolución de deudas financieras es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Saldo inicial</b>	1.200.000		44.769.600	-
Cancelación de préstamos obtenidos	(550.000)	(1.000.015)	(23.245.350)	(35.288.276)
Prestamos obtenidos	-	2.200.015	-	77.633.573
Ajuste por conversión	-	-	5.996.750	2.424.303
<b>Saldo final</b>	<b>650.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>27.521.000</b>	<b>44.769.600</b>

## Nota 11 - Impuesto a la renta

Composición del gasto por impuesto a la renta:

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Impuesto corriente	(11.196)	(11.813)	(469.178)	(440.455)
Impuesto diferido	(63.568)	(1.805.462)	(2.663.900)	(73.417.400)
<b>Pérdida por impuesto a la renta</b>	<b>(74.764)</b>	<b>(1.817.275)</b>	<b>(3.133.078)</b>	<b>(73.857.855)</b>

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 diciembre de 2020, son los siguientes:

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	Monto Imponible	Impuesto (25%)	Monto Imponible	Impuesto (25%)
Resultado contable antes de impuesto a la renta	(500.965)	125.241	(21.990.423)	5.497.606
Diferencia de cambio adelantos	(7.900)	1.975	(334.486)	83.622
Ajuste por conversión	4.942.644	(1.235.661)	209.921.516	(52.480.379)
Revaluación Bienes de Uso	(3.718.845)	929.711	(157.455.907)	39.363.977
Gastos no deducibles	134	(34)	5.684	(1.421)
Revaluación pérdidas fiscales	(12.960)	3.240	(548.724)	137.181
Utilización Proyecto de Inversión		100.764		4.266.336
<b>Pérdida por impuesto a la renta</b>		<b>(74.764)</b>		<b>(3.133.078)</b>

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

	US\$		
	31.12.2019	Reconocido en resultados	31.12.2020
Propiedad de inversión	(3.058.300)	(46.809)	(3.105.109)
Pérdida fiscal	16.759	(16.759)	-
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(3.041.541)</b>	<b>(63.568)</b>	<b>(3.105.109)</b>

  

	Equivalente en \$			
	31.12.2019	Reconocido en resultados	Reserva por conversión	31.12.2020
Propiedad de inversión	(114.099.056)	(2.008.652)	(15.362.622)	(131.470.330)
Pérdida fiscal	625.248	(625.248)	-	-
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(113.473.808)</b>	<b>(2.633.900)</b>	<b>(15.362.622)</b>	<b>(131.470.330)</b>

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 por el Proyecto N° 81.610 una exoneración del impuesto a la renta por UI 15.180.315 correspondiente al 57% de la inversión elegible por un plazo de 8 años.

Respecto al proyecto de Santa Elena y Selva Negra (Expediente Nº 82.885), la exoneración de IRAE potencial es de UI 34.727.325, correspondiente al 57,33% de la inversión comprometida, a aprovecharse en un plazo de 8 años.

## Nota 12 - Patrimonio neto fiduciario

El 9 de setiembre de 2016 se llevó a cabo en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. la colocación de 50.000 Certificados de Participación a ser emitidos por el Fideicomiso por un valor nominal de US\$ 1.000 cada uno.

De la totalidad de dichos certificados, 46.250 fueron adjudicados a beneficiarios institucionales y 3.750 fueron adjudicados a Bearing Agro S.A., con quienes se celebraron los correspondientes Compromisos de Integración, en los cuales se establecen los montos, plazos y condiciones para la integración de estos.

Con fecha 13 de septiembre 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 2020 y al 31 de diciembre de 2018 contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación según el siguiente detalle:

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

## Nota 13 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	<u>US\$</u>		<u>Equivalente en \$</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.</b>				
Honorarios profesionales	72.686	73.526	3.029.739	2.582.244
Reembolso de gastos	1.742	2.055	71.660	74.051
	<u><b>74.428</b></u>	<u><b>75.581</b></u>	<u><b>3.101.399</b></u>	<u><b>2.656.295</b></u>
<b>Transacciones con Bearing Agro S.A.</b>				
Sistema de riego – obras en curso	144.504	1.491.031	7.223.847	53.267.365
	<u><b>144.504</b></u>	<u><b>1.491.031</b></u>	<u><b>7.223.847</b></u>	<u><b>53.267.365</b></u>

	US\$		Equivalente en \$	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Saldos con Bearing Agro S.A.</b>				
Deudas Financieras	650.000	1.200.000	27.521.000	44.769.600
Otros activos	(11.238)	(11.238)	(475.827)	(419.267)
	<b>638.762</b>	<b>1.188.762</b>	<b>27.045.173</b>	<b>44.350.333</b>

En la Nota 15 se revelan transacciones y acuerdos adicionales con estas partes relacionadas.

## Nota 14 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos

### 14.1 Generalidades

Tal como se expresa en la Nota 3.2, 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\$ = \$ 42,34 al 31 de diciembre 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 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 US\$ 1.200.000 acreditado en el Fideicomiso el 2 de octubre de 2019. El crédito será cancelado en dos cuotas por US\$ 300.000 y US\$ 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.

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\$ 100 por hectárea efectivamente plantada, pagando un costo de US\$ 20 por hectárea efectivamente plantada a Bearing Agro S.A. en su rol de Aparcero.

## Nota 16 - Contexto actual

Durante el año 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. En tal sentido, se han tomado medidas extraordinarias a nivel nacional e internacional para contener la pandemia lo cual ha 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, 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 ejercicios futuros.

## Nota 17 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso.

