

**Fideicomiso Financiero  
Tierras Irrigadas**

**Estados Financieros Intermedios por el  
período de nueve meses finalizado el  
30 de setiembre de 2021**

TMF Uruguay S.R.L  
27 de octubre de 2021  
*Este informe contiene 26 páginas*

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be a personal name.

## Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 30 de setiembre de 2021	3
Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2021	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2021	5
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2021	6
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2021	8
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2021	9



## 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 julio y el 30 de setiembre de 2021, 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.

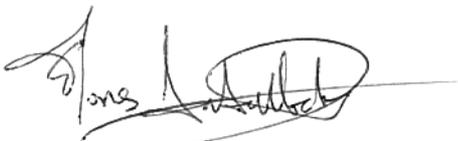
La compilación de estados financieros es el trabajo profesional destinado a presentar en forma de estados financieros la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información indicada en los referidos estados financieros representa las afirmaciones del Fiduciario del Fideicomiso 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 del Uruguay y no está destinado a otro propósito.

Montevideo, 27 de octubre de 2021



Cr. Eduardo Torres  
C.J.P.U. N°



## Estado de situación financiera intermedio al 30 de Setiembre de 2021

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
<b>Activo corriente</b>					
Disponibilidades	5	122.702	27.466	5.268.804	1.162.891
Deudores comerciales	6	64.775	464.869	2.781.435	19.682.539
Otros activos corriente	7	117.710	138.168	5.054.440	5.850.002
<b>Total activo corriente</b>		<b>305.187</b>	<b>630.503</b>	<b>13.104.679</b>	<b>26.695.432</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Propiedades de inversión	8	55.583.775	55.611.906	2.386.767.303	2.354.608.103
<b>Total activo no corriente</b>		<b>55.583.775</b>	<b>55.611.906</b>	<b>2.386.767.303</b>	<b>2.354.608.103</b>
<b>Total de activo</b>		<b>55.888.962</b>	<b>56.242.409</b>	<b>2.399.871.982</b>	<b>2.381.303.535</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	330.389	326.158	14.256.893	13.809.533
<b>Total de pasivo corriente</b>		<b>330.389</b>	<b>326.158</b>	<b>14.256.893</b>	<b>13.809.533</b>
<b>Pasivo no corriente</b>					
Deudas financieras	10	-	650.000	-	27.521.000
Pasivo por impuesto diferido	11	2.640.125	3.105.109	113.366.965	131.470.330
<b>Total de pasivo no corriente</b>		<b>2.640.125</b>	<b>3.755.109</b>	<b>113.366.965</b>	<b>158.991.330</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>2.970.514</b>	<b>4.081.267</b>	<b>127.623.858</b>	<b>172.800.863</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	-	-	730.108.186	698.428.155
Resultados acumulados		3.138.078	2.380.772	108.914.650	76.849.229
<b>Total de patrimonio neto fiduciario</b>		<b>52.918.448</b>	<b>52.161.142</b>	<b>2.272.248.124</b>	<b>2.208.502.672</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>		<b>55.888.962</b>	<b>56.242.409</b>	<b>2.399.871.982</b>	<b>2.381.303.535</b>

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

## Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de Setiembre 2021

(en dólares estadounidenses)

	Nota	US\$		US\$	
		Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
		30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
<b>Ingresos</b>					
Ingresos por aparcería		50.599	102.903	466.216	501.054
Ingresos por arrendamiento		48.790	48.214	156.598	135.668
Otros ingresos		-	-	-	424.412
		<u>99.389</u>	<u>151.117</u>	<u>622.814</u>	<u>1.061.134</u>
<b>Costos operativos</b>					
Costo de ventas		-	-	-	(424.412)
Costos de comercialización		-	28.470	-	-
		<u>-</u>	<u>28.470</u>	<u>-</u>	<u>(424.412)</u>
<b>Gastos de administración</b>					
Honorarios profesionales		(40.749)	(42.772)	(124.056)	(132.320)
Amortizaciones		(10.500)	(9.521)	(31.349)	(25.592)
Impuestos		11.229	29	(116.964)	(55.411)
Otros gastos		(11.296)	(100.550)	(50.871)	(133.355)
		<u>(51.316)</u>	<u>(152.814)</u>	<u>(323.240)</u>	<u>(346.678)</u>
<b>Resultado operativo</b>		<u>48.073</u>	<u>26.773</u>	<u>299.574</u>	<u>290.044</u>
<b>Resultados financieros</b>					
Gastos y comisiones bancarias		185	(374)	(192)	(1.540)
Ingresos por intereses		-	0	-	23
Diferencia de cambio y cotización		1.250	499	(3.536)	121.348
		<u>1.435</u>	<u>125</u>	<u>(3.728)</u>	<u>119.831</u>
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<u>49.508</u>	<u>26.898</u>	<u>295.846</u>	<u>409.875</u>
Impuesto a la renta	11	359.708	96.920	461.460	(518.438)
<b>Résultado del período</b>		<u>409.216</u>	<u>123.818</u>	<u>757.306</u>	<u>(108.563)</u>

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

## Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de Setiembre 2021

(en pesos uruguayos)

	Nota	Equivalente en \$ (Nota 14)		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
		30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
<b>Ingresos</b>					
Ingresos por aparcería		2.154.708	4.379.758	19.916.750	20.465.380
Ingresos por arrendamiento		2.098.336	2.049.232	6.790.364	5.671.618
Otros ingresos		-	-	-	18.444.521
		<b>4.253.044</b>	<b>6.428.990</b>	<b>26.707.114</b>	<b>44.581.519</b>
<b>Costos operativos</b>					
Costo de ventas		-	-	-	(18.444.521)
Costos de comercialización		-	1.209.077	-	-
		-	<b>1.209.077</b>	-	<b>(18.444.521)</b>
<b>Gastos de administración</b>					
Honorarios profesionales		(1.761.269)	(1.825.602)	(5.382.322)	(5.519.811)
Amortizaciones		(450.306)	(404.495)	(1.365.942)	(1.093.258)
Impuestos		482.658	1.225	(5.110.645)	(2.365.599)
Otros gastos		(482.904)	(4.282.858)	(2.214.917)	(5.653.378)
		<b>(2.211.821)</b>	<b>(6.511.730)</b>	<b>(14.073.826)</b>	<b>(14.632.046)</b>
<b>Resultado operativo</b>		<b>2.041.223</b>	<b>1.126.337</b>	<b>12.633.288</b>	<b>11.504.952</b>
<b>Resultados financieros</b>					
Gastos y comisiones bancarias		8.145	(15.896)	(8.364)	(64.076)
Ingresos por intereses		-	-	-	984
Diferencia de cambio y cotización		54.044	86.850	(153.102)	5.003.329
		<b>62.189</b>	<b>70.954</b>	<b>(161.466)</b>	<b>4.940.237</b>
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>2.103.412</b>	<b>1.197.291</b>	<b>12.471.822</b>	<b>16.445.189</b>
Impuesto a la renta	11	15.188.483	2.798.937	19.593.599	(38.092.287)
<b>Resultado del período</b>		<b>17.291.895</b>	<b>3.996.228</b>	<b>32.065.421</b>	<b>(21.647.098)</b>

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

## Estado de resultados integral intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de Setiembre de 2021

Nota	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Resultado del período	409.216	123.818	757.306	(108.563)
Otros resultados integrales				
Efecto por conversión a moneda de presentación	14	-	-	-
<b>Resultado integral del período</b>	<b>409.216</b>	<b>123.818</b>	<b>757.306</b>	<b>(108.563)</b>

## Estado de resultados integral intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de Setiembre de 2021

(en pesos uruguayos)

Nota	Equivalente en \$ (Nota 14)		Equivalente en \$ (Nota 14)	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Resultado del período	17.291.895	3.996.228	32.065.421	(21.647.098)
Otros resultados integrales				
Efecto por conversión a moneda de presentación	14	(33.237.058)	20.334.353	31.680.031
<b>Resultado integral del período</b>	<b>(15.945.163)</b>	<b>24.330.581</b>	<b>63.745.452</b>	<b>273.142.978</b>

## Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de Setiembre de 2021

(en dólares estadounidenses)

Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	50.000.000	(219.630)	2.956.501	52.736.871
<b>Movimientos del período finalizado al 30 de setiembre de 2020</b>				
Resultado del período	-	-	(108.563)	(108.563)
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2020</b>	<u>50.000.000</u>	<u>(219.630)</u>	<u>2.847.938</u>	<u>52.628.308</u>
<b>Movimientos del período finalizado el 31 de diciembre de 2020</b>				
Resultado del período	-	-	(467.166)	(467.166)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>50.000.000</u>	<u>(219.630)</u>	<u>2.380.772</u>	<u>52.161.142</u>
<b>Movimientos del período finalizado el 30 de setiembre de 2021</b>				
Resultado del período	-	-	757.306	757.306
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	<u>50.000.000</u>	<u>(219.630)</u>	<u>3.138.078</u>	<u>52.918.448</u>

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

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de Setiembre de 2021  
(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 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 período finalizado al 30 de setiembre de 2020</b>						
Reserva por conversión	14	-	-	294.790.076		294.790.076
Resultado del período		-	-		(21.647.098)	(21.647.098)
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2020</b>		<b>1.439.559.082</b>	<b>(6.333.794)</b>	<b>727.099.191</b>	<b>80.325.632</b>	<b>2.240.650.111</b>
<b>Movimientos del período finalizado el 31 de diciembre de 2020</b>						
Reserva por conversión	14	-	-	(28.671.036)	-	(28.671.036)
Resultado del período		-	-	-	(3.476.403)	(3.476.403)
<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>
<b>Movimientos del período finalizado el 30 de setiembre de 2021</b>						
Reserva por conversión	14	-	-	31.680.031	-	31.680.031
Resultado del período		-	-	-	32.065.421	32.065.421
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>		<b>1.439.559.082</b>	<b>(6.333.794)</b>	<b>730.108.186</b>	<b>108.914.650</b>	<b>2.272.248.124</b>

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

## Estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de Setiembre de 2021

	Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 14)	
		30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>					
Resultado del período antes de impuesto a la renta		295.846	409.875	12.471.822	16.445.189
Ajustes					
Depreciación de propiedad de inversión	8	31.349	25.592	1.365.942	1.093.258
Variaciones en rubros operativos:					
Otros activos	7	20.458	505.642	795.562	25.214.418
Deudores comerciales	6	400.094	211.176	16.901.104	7.458.313
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	9	711	(1.489.270)	297.721	(53.356.341)
<b>Efectivo aplicado a actividades operativas</b>		<b>748.458</b>	<b>(336.985)</b>	<b>31.832.151</b>	<b>(3.145.163)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>					
Adquisición en propiedades de inversión	8	(3.221)	(126.734)	(147.576)	(6.467.228)
Anticipo por compra de sistema de riego		-	379.790	-	7.084.608
<b>Efectivo proveniente de actividades de inversión</b>		<b>(3.221)</b>	<b>253.056</b>	<b>(147.576)</b>	<b>617.380</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>					
Cancelación de préstamos obtenidos		-	(450.000)	-	(12.838.350)
Devolución cancelación parcial	10	(650.000)	-	(27.521.000)	-
<b>Efectivo aplicado de actividades de financiamiento</b>		<b>(650.000)</b>	<b>(450.000)</b>	<b>(27.521.000)</b>	<b>(12.838.350)</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>		<b>95.236</b>	<b>(533.929)</b>	<b>4.163.575</b>	<b>(15.366.133)</b>
<b>Efectivo y equivalente al inicio del período</b>		<b>27.466</b>	<b>781.812</b>	<b>1.162.891</b>	<b>29.167.828</b>
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	14	-	-	(57.662)	(3.248.072)
<b>Efectivo y equivalente al final del período</b>	3,5	<b>122.702</b>	<b>247.883</b>	<b>5.268.804</b>	<b>10.553.623</b>

Las notas 1 a 17 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 nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2021

### **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 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 27 de octubre 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 3.3).

### **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.

#### **3.2 Permanencia de criterios contables**

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2021, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

#### **3.3 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.

#### **3.4 Concepto de capital utilizado**

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

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

#### **3.5 Definición de fondos**

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

La composición del efectivo y equivalentes se detalla a continuación:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Disponibilidades	122.702	27.466	5.268.804	1.162.891
<b>Total activo</b>	<b>122.702</b>	<b>27.466</b>	<b>5.268.804</b>	<b>1.162.891</b>

### 3.6 Criterios de valuación y exposición

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

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

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización \$ 42,94 por US\$ 1 al 30 de setiembre de 2021, \$ 42,34 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2020 y \$ 42,575 por US\$ al 30 de setiembre de 2020.

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

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

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

#### **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 período en que se producen.

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

#### **e. 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.

#### **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 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.

#### **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.

### **3.7 Uso de estimaciones**

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

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

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

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

##### **4.1 Riesgo de crédito**

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

El Fideicomiso se encuentra expuesto en forma acotada a este riesgo al cierre del presente período dado que los activos financieros se mantenían básicamente en reconocidos bancos de plaza con bajo riesgo crediticio.

##### **4.2 Riesgo de liquidez**

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

##### **4.3 Riesgo de mercado**

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

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Propiedades de inversión	55.583.775	55.611.906	2.386.767.303	2.354.608.103
	<u>55.583.775</u>	<u>55.611.906</u>	<u>2.386.767.303</u>	<u>2.354.608.103</u>

##### **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:

	30.09.2021		31.12.2020	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalente a efectivo	90.266	2.102	8.213	194
Otros activos	5.054.440	117.709	5.312.167	125.464
Propiedades de inversión	336.646	7.840	365.571	8.634
<b>Total activo</b>	<b>5.481.352</b>	<b>127.651</b>	<b>5.685.951</b>	<b>134.293</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(4.755.646)	(110.751)	(773.050)	(18.258)
Pasivo por impuesto diferido	(113.366.965)	(2.640.125)	(131.470.330)	(3.105.109)
<b>Total pasivo</b>	<b>(118.122.611)</b>	<b>(2.750.876)</b>	<b>(132.243.380)</b>	<b>(3.123.368)</b>
<b>Posición neta</b>	<b>(112.641.259)</b>	<b>(2.623.225)</b>	<b>(126.557.429)</b>	<b>(2.989.075)</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 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el Fideicomiso poseía en Scotiabank Uruguay.

#### Nota 6 - Deudores comerciales

Al 30 de setiembre de 2021, el saldo de deudores comerciales está integrado de la siguiente manera:

Concepto	Campo	Monto US\$	Ref.
Aparcería	Santa Elena, Selva Negra, Las Acacias	53.537	(1)
Refacturación Honorarios legales	Santa Elena	11.238	(2)
<b>Total</b>		<b>64.775</b>	

- (1) Corresponde a la estimación de los créditos generados por aparcería (Nota 14).
- (2) 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 2020, el saldo de deudores comerciales está integrado de la siguiente manera:

Concepto	Campo	Monto US\$	Ref.
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	3.928	
<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% del maíz 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 15).
- (2) Corresponde al crédito por el arrendamiento agrícola por colza y cebada de aproximadamente 164 hectáreas de 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 por contrato de aparcería y de Obra de Riego es responsable por los reclamos que pudieran existir y los mismos son a costos de Bearing Agro S.A.

#### Nota 7 - Otros activos

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

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
<b>Corto plazo</b>				
Créditos fiscales	117.703	125.442	5.054.161	5.311.220
Otros	7	12.726	279	538.782
	<b>117.710</b>	<b>138.168</b>	<b>5.054.440</b>	<b>5.850.002</b>

De acuerdo con el plan de negocios, dichos créditos serán recuperables en los próximos doce meses.

#### Nota 8 - Propiedades de inversión

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al período finalizado el 30 de setiembre de 2021 (en dólares estadounidenses):

	Tierras y sistema de riego		
	Mejoras	Total	
<b>Valores brutos</b>			
Saldos al 1° de enero de 2021	55.241.079	416.789	55.657.868
Adiciones por compra	-	3.222	3.222
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	<b>55.241.079</b>	<b>420.011</b>	<b>55.661.090</b>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldos al 1° de enero de 2021	-	(45.962)	(45.962)
Amortización del período	-	(31.353)	(31.353)

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2021

<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	-	<b>(77.315)</b>	<b>(77.315)</b>
<b>Valores netos</b>			
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	<b>55.241.079</b>	<b>342.696</b>	<b>55.583.775</b>

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 (en dólares estadounidenses):

	Obras en curso	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
<b>Valores brutos</b>				
<b>Saldos al 1° de enero de 2020</b>	7.563.504	48.958.101	277.298	56.798.903
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>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>	-	-	(10.247)	(10.248)
Amortización del período	-	-	(35.715)	(35.715)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	-	-	<b>(45.962)</b>	<b>(45.962)</b>
<b>Valores netos</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	-	<b>55.241.079</b>	<b>370.827</b>	<b>55.611.906</b>

A continuación, se presenta la evolución correspondiente al período finalizado el 30 de setiembre de 2021 (equivalente en pesos uruguayos):

	Tierras y sistema de riego	Mejoras	Total
<b>Valores brutos</b>			
<b>Saldos al 1° de enero de 2021</b>	2.338.907.303	17.646.847	2.356.554.150
Adiciones por compra	-	147.576	147.576
Resultado por conversión	33.144.648	240.827	33.385.475
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	<b>2.372.051.951</b>	<b>18.035.250</b>	<b>2.390.087.201</b>
<b>Depreciación acumulada</b>			
<b>Saldos al 1° de enero de 2021</b>	-	(1.946.047)	(1.946.047)
Amortización del período	-	(1.365.942)	(1.365.942)
Resultado por conversión	-	(7.909)	(7.909)
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	-	<b>(3.319.898)</b>	<b>(3.319.898)</b>
<b>Valores netos</b>			
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2021</b>	<b>2.372.051.951</b>	<b>14.715.352</b>	<b>2.386.767.303</b>

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2021

Cuadro de evolución correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 (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 2020</b>	282.179.206	1.826.528.838	10.345.446	2.119.053.490
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	284.706.540
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 período	-	-	(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>

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. En los primeros nueve meses de 2021 no hubo cambios relevantes en dicho valor razonable.

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 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 está compuesto por:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Honorarios profesionales a pagar	6.825	5.181	293.078	219.369
Acreedores por proyecto de riego	105.935	264.641	4.548.837	11.204.911
Provisiones	51.258	22.544	2.201.033	954.532
Adelanto de cliente	71.358	22.309	3.064.095	944.545
Impuestos a pagar	95.013	11.483	4.149.850	486.176
	<b>330.389</b>	<b>326.158</b>	<b>14.256.893</b>	<b>13.809.533</b>

## 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 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.

Con fecha 12 de enero de 2021 se recibió por parte de Bearing Agro U\$S 150.000 por devolución de pagos parciales realizados en 2020.

Con fecha 22 de julio de 2021 se realizó el pago del saldo del préstamo por U\$S 800.000.

La evolución de las deudas financieras es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Saldo inicial	650.000	1.200.000	27.521.000	44.769.600
Cancelación de préstamos obtenidos	(800.000)	(550.000)	(35.049.600)	(23.245.350)
Devolución pago parcial	150.000	-	6.392.850	-
Ajuste por conversión	-	-	1.135.750	5.996.750
Saldo final	-	<b>650.000</b>	-	<b>27.521.000</b>

## Nota 11 - Impuesto a la renta

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

Concepto	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado al		Semestre finalizado al	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Impuesto corriente	(561)	24	(3.991)	(2.929)
Impuesto diferido	359.802	96.896	464.984	(515.509)
<b>Ganancia por impuesto a la renta</b>	<b>359.241</b>	<b>96.920</b>	<b>460.993</b>	<b>(615.358)</b>

Concepto	\$		\$	
	Trimestre finalizado al		Semestre finalizado al	
	30.06.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020
Impuesto corriente	-	-	(171.360)	(124.680)
Impuesto diferido	17.360.840	2.798.937	21.915.596	(37.967.607)
<b>Ganancia por impuesto a la renta</b>	<b>17.360.840</b>	<b>2.798.937</b>	<b>21.744.236</b>	<b>(38.092.287)</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 contable por la tasa impositiva aplicable, atendiendo a los conceptos antes mencionados al 30 de setiembre de 2021, son los siguientes:

Concepto	US\$		Equivalente en \$	
	Monto Imponible	Impuesto (25%)	Monto Imponible	Impuesto (25%)
	Resultado contable antes de impuesto a la renta	276.652	(69.163)	11.647.496
Diferencia de cambio adelantos	1.489	(372)	63.920	(15.980)
Ajuste por conversión	597.520	(149.380)	18.092.692	(4.523.173)
Revaluación Bienes de Uso	(2.847.122)	711.780	(122.255.404)	30.563.851
Impuesto al Patrimonio	111.526	(27.881)	4.788.905	(1.197.226)
Anticipo mínimo		(3.991)		(171.360)
<b>Pérdida por impuesto a la renta</b>		<b>460.993</b>		<b>17.744.236</b>

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

	US\$		
	31.12.2020	Reconocido en resultados	30.09.2021
	Propiedad de inversión	(3.105.109)	464.984
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(3.105.109)</b>	<b>464.984</b>	<b>(2.640.125)</b>

	Equivalente en \$	Reconocido en	
	31.12.2020	resultados	30.09.2021
Propiedad de inversión	(131.470.330)	18.103.365	(113.366.965)
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(131.470.330)</b>	<b>18.103.365</b>	<b>(113.366.965)</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 N° 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 30 de setiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2018 contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación según el siguiente detalle:

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

## Nota 13 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
<b>Transacciones con TFM Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.</b>				
Honorarios profesionales	18.296	18.148	54.761	54.342
Reembolso de gastos	-	-	300	1.139
	<b>18.296</b>	<b>18.148</b>	<b>55.061</b>	<b>55.481</b>

	Equivalente en \$		Equivalente en \$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
<b>Transacciones con TFM Uruguay Administradora de Inversión y Fideicomisos S.A.</b>				
Honorarios profesionales	793.726	774.542	2.374.320	2.248.223
Reembolso de gastos	-	-	12.795	45.965
	<b>793.726</b>	<b>774.542</b>	<b>2.387.115</b>	<b>2.294.188</b>

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
	<b>Saldos con Bearing Agro S.A.</b>			
Deudas Financieras	-	650.000	-	27.521.000
Otros activos	(11.238)	(11.238)	(482.570)	(475.827)
	<b>(11.238)</b>	<b>638.762</b>	<b>(482.570)</b>	<b>27.045.173</b>

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

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

### 14.1 Generalidades

Tal como se expresa en la Nota 3.3, la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense. La presentación de los estados financieros en pesos uruguayos ha sido realizada 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\$ = \$ 42,94 al 30 de setiembre de 2021, 1 US\$ = \$ 42,34 al 31 de diciembre de 2020), 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)
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.

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.

Con fecha 5 de marzo de 2021 el Fideicomiso firmó el contrato de arrendamiento rural con destino ganadero por 105 hectáreas, con un plazo de once meses a contar desde la fecha de la firma. El precio de la hectárea ganadera, en el predio Santa Elena, se establecerá en forma semestral por adelantado.

Con fecha 6 de abril de 2021 el Fideicomiso firmó un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, mediante el cual el arrendatario recibe es Casco de la Estancia Santa, sito en el inmueble padrón 9.113, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la firma. El precio del arrendamiento será de U\$S 11.056 anual, que comenzará a devengarse desde el 1 de enero de 2021, y se pagará en forma semestral por adelantado.

#### **Nota 16 – Contexto actual**

Durante el primer semestre del 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 períodos futuros.

#### **Nota 17 - Hechos posteriores**

Con posterioridad al 30 de setiembre de 2021 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.

