

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

**Fideicomiso Financiero de Oferta
Pública "Tierras del Litoral"**
Estados Financieros correspondientes al
ejercicio finalizado el 31 de diciembre
de 2019

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

**Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2019**

CONTENIDO

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019

- . Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019
- . Estado de Resultados correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019
- . Estado de Resultados Integrales correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019
- . Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019
- . Estado de Cambios en el Patrimonio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019
- . Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de
Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fideicomiso Financiero de Oferta Pública “Tierras del Litoral” (el “Fideicomiso”), los que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el ejercicio económico anual terminado en esa fecha y sus notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otra información complementaria.

En nuestra opinión, en base a la auditoría que hemos realizado, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fideicomiso Financiero de Oferta Pública “Tierras del Litoral” al 31 de diciembre de 2019, los resultados integrales de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el ejercicio económico anual terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay.

Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquéllos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de error material más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

A continuación, se presentan los aspectos considerados más relevantes de la auditoría y la respuesta a los mismos:

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
1. <i>Reconocimiento de los ingresos por arrendamientos</i>	<i>Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:</i>
Tal como se describe en la Nota 3.12 de los estados financieros adjuntos, los arrendamientos en los que el arrendador retiene una porción significativa de los	<ul style="list-style-type: none">• Análisis de todos los contratos de arrendamientos vigentes durante el ejercicio.

riesgos y beneficios del propietario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo este concepto son cargados a resultados en forma lineal durante el período de arrendamiento. La cuantificación de dichos arrendamientos implica la consideración de precios fijos y variables según se estipula en cada contrato.

Dada la importancia de los arrendamientos para el Fideicomiso, es un área significativa, particularmente en lo que refiere a ingresos devengados y reconocidos al cierre del ejercicio, en relación con la adecuada imputación temporal de los mismos.

2. Valuación de las propiedades de inversión

Tal como se describe en la Nota 3.8 de los estados financieros adjuntos, Las propiedades de inversión son inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, y que no son utilizados para actividades de producción ni administrativas. Las propiedades de inversión se valúan inicialmente al costo. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

En la medición posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan de acuerdo con el modelo del valor razonable. El valor razonable de una propiedad de inversión es el precio al que podría ser intercambiada, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en el resultado del período en que surjan.

Por lo expresado anteriormente y dada la significatividad del valor contable de las propiedades de inversión en el

- Cálculo global de los ingresos devengados en el ejercicio.
- Obtención de confirmación de los arrendatarios de saldos pendientes de cobro al cierre del ejercicio, u ejecución de procedimientos alternativos de verificación del cobro.
- Verificación del cobro de los arrendamientos de acuerdo con los contratos, en las cuentas bancarias del Fideicomiso.
- Evaluación de la correcta revelación en los estados financieros de la información correspondiente de acuerdo con las normas contables aplicables.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Recibimos y discutimos el informe de valuación de los inmuebles rurales con el tasador. Confirmamos que el enfoque de valuación para cada inmueble rural está de acuerdo con las normas contables aplicables y es adecuado para su uso en la determinación del valor contable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019. También evaluamos la calificación, la experiencia y la objetividad del tasador. No hay evidencia de sesgo o influencia por parte del Fiduciario en el tasador. A partir de nuestras conversaciones con la Dirección del Fiduciario y con el tasador, y de nuestra revisión del informe de valuación, identificamos que se hicieron suposiciones para reflejar las características individuales de cada tierra y su calidad general. Hemos verificado que la información específica de los inmuebles rurales suministrada al tasador por parte del Fiduciario concuerda con los registros en poder del mismo.
- Incorporamos a nuestro equipo de auditoría a nuestro experto de la Firma en valuación, para revisar el trabajo realizado por el tasador y evaluar la razonabilidad de los supuestos utilizados, en base a su conocimiento obtenido al revisar las valuaciones de

patrimonio del Fideicomiso, lo consideramos un aspecto relevante en la auditoría.

- propiedades similares y datos de mercado.
- Debido a la subjetividad involucrada en la determinación de las valuaciones de inmuebles rurales y a la existencia de criterios y métodos de valuación alternativos, determinamos un margen de tolerancia cuando auditamos la valuación de una propiedad de inversión individual aplicada por el Fiduciario. También consideramos si existió o no un sesgo en la determinación de las valuaciones de los inmuebles rurales. Nuestros procedimientos de auditoría no identificaron ningún problema que indicara que las valuaciones contabilizadas por la Dirección del Fiduciario estuvieran fuera de un rango aceptable.
- Evaluación de la correcta revelación en los estados financieros de la información correspondiente de acuerdo con las normas contables aplicables.

Responsabilidad de la Dirección del Fiduciario en relación con los estados financieros

La Dirección del Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, y por el mantenimiento de un sistema de control interno que determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Dirección del Fiduciario 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 del Fiduciario tenga la intención de liquidar el Fideicomiso, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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 dictamen 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 los 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 toda su ejecución.

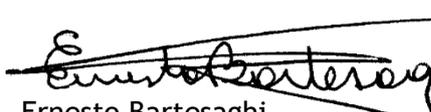
Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo 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 del Fiduciario.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección del Fiduciario 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 del Fiduciario 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la Dirección del Fiduciario, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos. Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Montevideo, 27 de abril de 2020


Ernesto Bartesaghi
Contador Público
C.J. y P.P.U. N° 52.042

BDO Auditores y Consultores S.R.L.



Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(En Pesos Uruguayos)

	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
ACTIVO	2 y 3		
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.1	25.685.185	132.280.463
Activos financieros	4.2	57.728.217	-
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	3.459.131	-
Otros activos no financieros	4.4	387.356	22.655.035
Total del activo corriente		87.259.889	154.935.498
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	7	1.058.625.469	-
Total del activo no corriente		1.058.625.469	-
Total del activo		1.145.885.358	154.935.498
PASIVO Y PATRIMONIO	2 y 3		
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar	4.5	2.732.967	5.393.620
Pasivos financieros	4.6	5.513.680	-
Provisiones	4.7	1.804.239	1.603.472
Total del pasivo corriente		10.050.886	6.997.092
Pasivo no corriente			
Pasivos financieros	4.6	277.371.376	39.106.375
Pasivo por impuesto diferido	8	38.990.900	-
Total del pasivo no corriente		316.362.276	39.106.375
Total del pasivo		326.413.162	46.103.467
Patrimonio	12		
Aportes			
Certificados de participación		774.917.139	123.221.550
Ajustes al patrimonio			
Ajuste por conversión		61.542.857	(1.651.041)
Costos de transacción		(6.434.896)	(6.434.896)
		55.107.961	(8.085.937)
Ganancias retenidas			
Resultados acumulados		(6.303.582)	-
Resultado del ejercicio		(4.249.322)	(6.303.582)
		(10.552.904)	(6.303.582)
Total del patrimonio		819.472.196	108.832.031
Total de pasivo y patrimonio		1.145.885.358	154.935.498

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

ESTADO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(En Pesos Uruguayos)

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	5.1	3.442.025	-
Costos asociados a los arrendamientos	5.2	(5.770.036)	-
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	53.330.403	-
Resultado operativo bruto		<u>51.002.392</u>	<u>-</u>
Gastos de administración	5.3	(6.947.685)	(6.183.380)
Otros gastos	5.4	(227.043)	(48.374)
Resultado operativo		<u>43.827.664</u>	<u>(6.231.754)</u>
Ingresos financieros	5.5	1.667.514	686.931
Costos financieros	5.6	(10.686.750)	(758.433)
Resultados derivados de la posición monetaria neta	5.7	(66.850)	(326)
Resultado antes de impuestos		<u>34.741.578</u>	<u>(6.303.582)</u>
Impuesto a la renta	8	(38.990.900)	-
Resultado del ejercicio		<u>(4.249.322)</u>	<u>(6.303.582)</u>

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(En Pesos Uruguayos)

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Resultado del ejercicio		<u>(4.249.322)</u>	<u>(6.303.582)</u>
Ajuste por conversión		63.193.898	(1.651.041)
Otros resultados integrales		<u>63.193.898</u>	<u>(1.651.041)</u>
Resultado integral del ejercicio		<u>58.944.576</u>	<u>(7.954.623)</u>

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(En Pesos Uruguayos)

	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Flujo de efectivo procedente de actividades de operación			
Resultado del ejercicio		(4.249.322)	(6.303.582)
Ajustes al resultado del ejercicio			
Intereses perdidos		5.284.483	747.471
Impuesto diferido		38.990.900	-
Ajuste por conversión		16.504.722	(1.761.387)
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		(53.330.403)	-
Ajustes por variación en activos y pasivos			
Aumento (Disminución) de cuentas por cobrar		(3.231.879)	-
Aumento (Disminución) de activos no financieros		24.006.621	-
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar		(3.248.141)	5.419.002
Aumento (Disminución) provisiones		(39.042)	1.611.018
Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de operación		20.687.939	(287.478)
Flujo de efectivo procedente de actividades de inversión			
Propiedades de inversión		(958.345.361)	-
Depósito en garantía para reserva de campo		-	(22.761.648)
Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de inversión		(958.345.361)	(22.761.648)
Flujo de efectivo procedente de actividades de financiación			
Aumento (Disminución) procedentes de préstamos		217.084.933	38.542.935
Aportes en certificados de participación		651.695.589	123.221.550
Costos de transacción		-	(6.434.896)
Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de financiación		868.780.522	155.329.589
Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes al efectivo		(68.876.900)	132.280.463
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		132.280.463	-
Efectos de variación de la tasa de cambio y otros sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		20.009.839	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		83.413.402	132.280.463

Las Notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en Pesos Uruguayos)

Notas	CAPITAL	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO
Movimientos del ejercicio				
Aportes en certificados de participación	123.221.550			123.221.550
Costos de transacción		(6.434.896)		(6.434.896)
Otros resultados integrales - ajuste por conversión		(1.651.041)		(1.651.041)
Resultado del ejercicio			(6.303.582)	(6.303.582)
Total movimientos del período	123.221.550	(8.085.937)	(6.303.582)	108.832.031
Saldos al 31.12.2018				
Aportes				
Certificados de participación	12	123.221.550		123.221.550
Ajustes al patrimonio				
Costos de transacción	12	(6.434.896)		(6.434.896)
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	12	(1.651.041)		(1.651.041)
Ganancias retenidas				
Resultados no asignados	12		(6.303.582)	(6.303.582)
Saldos al 31.12.2018	123.221.550	(8.085.937)	(6.303.582)	108.832.031
Movimientos del ejercicio				
Certificados de participación		651.695.589		651.695.589
Otros resultados integrales - ajuste por conversión		63.193.898		63.193.898
Resultado del ejercicio			(4.249.322)	(4.249.322)
Total movimientos del ejercicio	651.695.589	63.193.898	(4.249.322)	710.640.165
Saldos al 31.12.2019				
Aportes				
Certificados de participación	12	774.917.139		774.917.139
Ajustes al patrimonio				
Costos de transacción	12	(6.434.896)		(6.434.896)
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	12	61.542.857		61.542.857
Ganancias retenidas				
Resultados no asignados	12		(10.552.904)	(10.552.904)
Saldos al 31.12.2019	774.917.139	55.107.961	(10.552.904)	819.472.196

Las notas 1 a 15 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero
"Tierras del Litoral"

Notas explicativas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

Notas explicativas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019

Nota 1 - Información básica sobre el Fideicomiso

1.1 Naturaleza jurídica

Mediante contrato celebrado el 8 de noviembre de 2017 entre Agropecuaria del Litoral S.A. ("Operador"), Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. ("Entidad Representante") y Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión ("Fiduciario y Entidad Registrante") se constituyó el Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral" ("el Fideicomiso").

El Banco Central del Uruguay, mediante la comunicación 2018/154 del 08 de agosto de 2019 aprobó la inscripción de los Títulos Mixtos en el Registro de Mercado de Valores.

Mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso Financiero, se constituye el Fideicomiso Financiero denominado Tierras del Litoral, cuyo objeto principal será: (i) la emisión de los Valores de oferta pública por hasta el Monto Máximo de la Emisión, y su suscripción por parte de los Beneficiarios según términos y condiciones que surgen del Contrato de Fideicomiso y del Documento de Emisión, (ii) la implementación del Proyecto, y (iii) la distribución de los fondos resultantes de tal implementación del Proyecto entre los Beneficiarios.

Los Títulos Mixtos fueron ofrecidos públicamente los días 3 y 4 de setiembre de 2018 de acuerdo con las condiciones del mercado a dicha fecha, suscribiéndose el monto máximo de la emisión: US\$ 50.000.000.

Con fecha 11 de setiembre de 2018, los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso la Integración Inicial de US\$ 5.000.000. Dichos valores cotizan en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. (BEVSA).

Con fecha 19 de febrero de 2019, los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso una segunda integración de US\$ 5.000.000.

Con fecha 9 de abril de 2019, los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso una tercera integración de US\$ 10.000.000.

Con fecha 30 de agosto de 2019, los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso una cuarta integración de US\$ 10.000.000.

1.2 Actividad principal

La actividad principal del fideicomiso es llevar a cabo el proyecto elaborado por el Operador, por encargo del Fiduciario bajo el Contrato de Operación. El mismo consiste en un proyecto de adquisición de inmuebles rurales de tipo fundamentalmente agrícola con aptitud de riego ubicados en la zona del litoral suroeste del Uruguay, para el desarrollo de diversas actividades productivas que llevará a cabo el Operador a través de contratos de Aparcería y bajo ciertas condiciones, en zonas de campos que no tengan aptitud agrícola, mediante contratos de arrendamiento ganaderos.

1.3 Beneficios fiscales

El Fideicomiso se encuentra exonerado del Impuesto al Patrimonio por los primeros 5 ejercicios desde la suscripción pública de acciones en bolsa según Artículo 35 del Decreto N°30/015 de 16 de enero del 2015.

1.4 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Fiduciario para su emisión con fecha 27 de abril de 2020.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 2 - Bases de preparación de los Estados Financieros

2.1 Bases para la preparación de los Estados Financieros

El decreto 124/011 del 1 de abril de 2011 establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la International Accounting Standard Board (IASB) traducidas al idioma español.

En consecuencia, los Estados Financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las normas anteriormente citadas. Todas las NIIF emitidas por la International Accounting Standard Board (IASB), vigentes a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros han sido aplicadas.

Los Estados Financieros comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio, el Estado de Flujos de Efectivo y las Notas explicativas correspondientes.

En el Estado de Situación Financiera se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. Se los considera corrientes cuando su fecha de vencimiento es menor a un año o son mantenidos para la venta.

En el Estado de Resultados, se aplican los criterios de clasificación y exposición de gastos según el método de la función de los mismos.

En el Estado de Resultados Integrales, se incluyen todas las variaciones patrimoniales, excluidos los resultados y los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

El Estado de Flujos de Efectivo muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el ejercicio, proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios, se muestran como parte de los préstamos en el pasivo corriente en el balance general. En la Nota 3.15, se muestran las partidas del Estado de Situación Financiera, consideradas como efectivo y equivalente de efectivo a los efectos del Estado de Flujos de Efectivo. El estado de flujos de efectivo es preparado usando el método indirecto.

Los presentes Estados Financieros corresponden al segundo ejercicio económico. Las cifras comparativas corresponden al período comprendido entre el 11 de setiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018. En consecuencia, los importes comparativos para el Estado de Resultado, Estado de Resultados Integrales, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio y las notas relacionadas, no son totalmente comparables.

2.2 Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

2.2.1 Normas nuevas y normas modificadas con vigencia para el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2019.

Las normas y modificaciones a normas más relevantes con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2019 son las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 9 – "Instrumentos financieros", de aplicación obligatoria para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.
- NIIF 16 – "Arrendamientos", vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2019.
- Modificaciones a la NIC 19 – "Beneficios a empleados", de aplicación obligatoria para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

- Modificaciones a la NIC 28 – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, de aplicación obligatoria para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.
- CINIIF 23 – “La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias”, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2019.
- Modificaciones introducidas a diversas Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera por el Proyecto de mejoras emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en 2015 – 2017 y que rige para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23).

No hay NIIF o interpretación de CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2019, que hayan tenido un efecto significativo sobre los Estados Financieros del Fideicomiso.

2.2.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2019, y no adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso.

Una serie de nuevas normas y modificaciones de normas e interpretaciones son efectivas para los ejercicios anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, y aún no han sido aplicadas en forma anticipada en la preparación de estos Estados Financieros.

Las normas, modificaciones a normas e interpretaciones más relevantes con vigencia a partir de próximos ejercicios son las siguientes:

- Modificaciones a la NIC 1 – “Presentación de Estados Financieros”, de aplicación obligatoria para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.
- Modificaciones a la NIC 8 – “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, de aplicación obligatoria para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.
- Modificaciones a la NIIF 3 – “Combinaciones de Negocios” de aplicación obligatoria para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.
- NIIF 17 – “Contratos de seguro”, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2021.

Si bien el Fideicomiso no ha completado un análisis detallado del impacto de estas normas, modificaciones a normas e interpretaciones, no se espera que tengan un efecto significativo en los Estados Financieros del Fideicomiso.

2.3 Bases de medición de los Estados Financieros

En la preparación de los presentes Estados Financieros se ha seguido la convención contable del costo histórico, con excepción de los rubros valuados al valor razonable según se explica en la Nota 3.

Consecuentemente, salvo por lo expresado, activos, pasivos, ingresos y egresos son valuados a los importes en dinero efectivamente acordados en las transacciones que les han dado origen.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación de los Estados Financieros

La Dirección del Fiduciario ha decidido adoptar como moneda funcional de los Estados Financieros el dólar estadounidense y no la moneda local de Uruguay, considerando que la primera refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para la misma.

La Norma Internacional de Contabilidad N° 21 establece que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Fideicomiso. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida por el Fideicomiso o tiene un impacto importante sobre la misma, puede ser la apropiada como moneda funcional. Una determinada moneda puede ser considerada como la moneda funcional según la norma cuando:

- influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios,

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

- es la moneda del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios,
- influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios.

Los siguientes factores también pueden suministrar evidencia acerca de la moneda funcional de una entidad:

- la moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación,
- la moneda en que se mantienen los importes cobrados por las actividades de explotación.

La Dirección del Fiduciario debe utilizar como moneda de presentación, para cumplir con la resolución de la Auditoría Interna de la Nación de fecha 19 de mayo de 2005, el peso uruguayo.

Según la NIC 21, para convertir sus Estados Financieros desde la moneda funcional (el dólar estadounidense) a la moneda de presentación (el peso uruguayo) se debe:

- convertir sus activos y pasivos al tipo de cambio de cierre.
- convertir sus ingresos y egresos al tipo de cambio vigente a la fecha de las respectivas transacciones.
- reconocer los resultados por conversión en el Estado de Resultados Integrales sin afectar los resultados del ejercicio.

Los Estados Financieros en pesos uruguayos resultan de convertir todos los activos, pasivos y patrimonio, con excepción del resultado del ejercicio, expresados en dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre (1 US\$ = \$ 37,308 al 31 de diciembre de 2019 y 1 US\$ = \$ 32,406 al 31 de diciembre de 2018), quedando por resultado de esta operación el Patrimonio expresado al tipo de cambio de cierre.

Los rubros del Estado de Resultados, y en consecuencia el Resultado del Ejercicio, expresados en dólares estadounidenses, se deben convertir a pesos uruguayos al tipo de cambio efectivo de la fecha de cada transacción.

La diferencia surgida por la utilización de tipo de cambio de cierre para la conversión de activos y pasivos y tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el Resultado del Ejercicio y los rubros patrimoniales, se expone directamente en el Patrimonio bajo Ajuste por Conversión del capítulo Ajustes al Patrimonio y en el Estado de Resultados Integrales.

2.5 Uso de estimaciones contables y juicios críticos

La preparación de los Estados Financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fiduciario realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Los supuestos y las incertidumbres de estimación, entre otros, que tienen un riesgo significativo de ocasionar ajustes están referidas a:

- las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar
- el valor y deterioro de las inversiones
- el valor recuperable de las propiedades de inversión
- la determinación del impuesto a la renta diferido
- la medición del valor razonable de activos y pasivos financieros.
- reconocimiento y medición de provisiones y contingencias: supuestos claves acerca de la probabilidad y magnitud de la salida de recursos.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros.

2.6 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para un activo o pasivo, ya sea directa (es decir precisos) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para activos o pasivos que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

No se han realizado transferencias entre los diferentes niveles en el ejercicio.

2.7 Definición de capital

El capital a mantener, a efectos de determinar el resultado del ejercicio, ha sido definido como el capital financiero invertido o recibido bajo la forma de aportes de capital.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 3 - Principales políticas contables aplicables

Las principales políticas contables aplicadas en la presentación de los presentes Estados Financieros se resumen seguidamente. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en ambos años presentados, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera (monedas diferentes a la moneda funcional) son convertidas a la moneda funcional, a la cotización vigente a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda diferente a la moneda funcional son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de cierre de los Estados Financieros.

Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de Resultados.

El siguiente es el detalle de las cotizaciones de las monedas diferentes a la moneda funcional operadas por el Fideicomiso respecto al dólar estadounidense, al promedio y al cierre del ejercicio contable correspondiente:

	Promedio		Cierre	
	Dic-19	Set - Dic 18	Dic-19	Dic-18
Peso uruguayo	34,857	32,559	37,308	32,406

3.2 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso del Fideicomiso, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar, activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como medidos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio del Fideicomiso para administrarlos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales el Fiduciario ha aplicado la solución práctica, se mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra a valor razonable con cambios en resultados, costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales el Fiduciario ha aplicado la solución práctica, se miden al precio de la transacción.

Para que un activo financiero se clasifique y mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés)" sobre el importe del capital pendiente. Esta evaluación se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de activos financieros se refiere a cómo gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

efectivo resultarán de la cobranza de flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros, o ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o convención en el mercado (operaciones regulares) se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en el reconocimiento inicial como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar.

Instrumentos financieros compuestos

El Fideicomiso ha emitido Títulos Mixtos. Estos títulos son instrumentos financieros no derivados compuestos, es decir que contiene componente de pasivo y de patrimonio. Estos componentes se clasifican por separado como pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Los certificados de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de los mismos son reconocidos como una deducción de patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

3.3 Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Para fines de medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral con reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda)
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral sin reclasificación de ganancias y pérdidas acumuladas tras la baja en cuentas (instrumentos de patrimonio)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

(i) Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para el Fideicomiso. El Fideicomiso mide los activos financieros a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

Los activos financieros del Fideicomiso a costo amortizado incluyen efectivo y cuentas por cobrar comerciales.

(ii) *Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda)*

El Fideicomiso mide los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantenerlo a fin de cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o venderlo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los ingresos por intereses, la revaluación cambiaria y las pérdidas por deterioro o sus reversiones se reconocen en el estado de resultados y se calculan de la misma manera que para los activos financieros medidos a costo amortizado. Los cambios del valor razonable restante se reconocen en otro resultado integral. Tras la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en otro resultado integral se reclasifica a resultados.

El Fiduciario no ha designado ningún activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumento de deuda).

(iii) *Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de patrimonio)*

Tras el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede elegir clasificar irrevocablemente sus inversiones en instrumentos de patrimonio como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando cumplen con la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina instrumento por instrumento.

Las ganancias y pérdidas en estos activos financieros nunca se reclasifican a resultados. Los dividendos se reconocen como otros ingresos en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho de pago, excepto cuando el Fideicomiso se beneficia de tales ingresos como una recuperación de una parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, tales ganancias son registradas en otro resultado integral. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral no están sujetos a evaluación de deterioro.

El Fideicomiso no ha designado ningún activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumento de patrimonio).

(iv) *Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatoriamente requeridos para ser medidos a valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio. Sin perjuicio de los criterios para que los instrumentos de deuda se clasifiquen a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describió anteriormente, los instrumentos de deuda se pueden designar a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o reduce significativamente, una asimetría contable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera a valor razonable con cambios netos en el valor razonable reconocidos en el estado de resultados.

Esta categoría incluye inversiones en instrumentos de deuda cotizados que el Fiduciario no había elegido irrevocablemente clasificar a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

3.4 Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Para fines de medición posterior, los pasivos financieros se clasifican en dos categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por pagar

(i) *Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprarlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados celebrados por el Fideicomiso que no están designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura definidas por la NIIF 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de la NIIF 9.

El Fiduciario no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

(ii) *Préstamos y cuentas por pagar*

Esta es la categoría más relevante para el Fideicomiso. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos que devengan intereses se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando los pasivos se dan de baja en cuentas, así como por el proceso de amortización de la tasa de interés efectiva.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y honorarios o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como gastos financieros en el estado de resultados.

Esta categoría generalmente se aplica a préstamos y cuentas por pagar que devenguen intereses.

3.5 Deterioro de activos financieros

El Fiduciario reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantienen a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales de conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo procedentes de la venta de garantías mantenidas u otras mejoras crediticias que sean parte integrante de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para exposiciones crediticias para las cuales no ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen para eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los próximos 12 meses (una pérdida crediticia esperada de 12 meses). Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se requiere una previsión por pérdida crediticia esperada durante la vida restante de la exposición, independientemente del momento del incumplimiento (una pérdida crediticia esperada de por vida).

(i) *Cuentas por cobrar y activos contractuales*

Para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, el Fiduciario aplica un enfoque simplificado al calcular las pérdidas crediticias esperadas (PCE) a cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales que no contienen un componente de financiamiento significativo y cuentas por cobrar por arrendamiento. Por lo tanto, el Fiduciario no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una previsión basada en la pérdida crediticia esperada de por vida en cada fecha de presentación. El Fiduciario ha establecido una matriz de previsiones que se basa en su experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Para las otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas, el Fiduciario aplica el método general. El modelo general definido en la NIIF 9 se basa en el análisis de la calidad crediticia del deudor. A diferencia de la NIC 39, exige prever las PCE antes de que exista evidencia objetiva de deterioro. El modelo general se estructura a través de 3 fases que se basan en el grado de riesgo crediticio y en la circunstancia que se haya producido un incremento significativo del mismo.

(ii) *Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral*

Para los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, el Fiduciario aplica la simplificación de riesgo crediticio bajo. En cada fecha de presentación, el Fiduciario evalúa si se considera que el instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo utilizando toda la información razonable y soportable que está disponible sin costo o esfuerzo indebido. Al hacer esa evaluación, el Fiduciario vuelve a evaluar la calificación crediticia interna del instrumento de deuda. Además, el Fiduciario considera que ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de vencimiento.

El Fideicomiso no ha designado ningún activo financiero a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumento de deuda).

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

Aumento significativo del riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo crediticio en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fiduciario compara el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, el Fiduciario considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y confiable, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo ni esfuerzo indebido. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información económica real y pronosticada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

En particular, la siguiente información se tiene en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- un deterioro significativo real o esperado en la calificación crediticia externa (si está disponible) o interna del instrumento financiero;
- deterioro significativo en los indicadores de riesgo de crédito del mercado externo para un instrumento financiero en particular, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o el tiempo o la medida en que el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- cambios adversos existentes o previstos en las condiciones comerciales, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones de deuda;
- un deterioro significativo real o esperado en los resultados operativos del deudor;
- aumentos significativos en el riesgo crediticio en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- un cambio adverso significativo real o esperado en el entorno regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulte en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones de deuda.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fiduciario supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen vencimiento de más de 30 días, a menos que el Fiduciario tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Fiduciario asume que el riesgo crediticio en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si i) el instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento, ii) el prestatario tiene una gran capacidad para cumplir con sus obligaciones de flujo de efectivo contractuales en el corto plazo y iii) cambios adversos en las condiciones económicas y comerciales a más largo plazo pueden, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo. El Fiduciario considera que un activo financiero tiene un bajo riesgo crediticio cuando tiene una calificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" según la definición entendida globalmente.

3.6 Deterioro de activos no financieros

Los valores contables de los activos no financieros, diferentes de impuesto diferido, son revisados a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe un indicativo de deterioro. En tal circunstancia el valor recuperable del activo es estimado como el mayor entre el valor razonable menos los costos para

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

la venta y el valor de utilización económica, reconociéndose una pérdida por deterioro en el Estado de Resultados cuando el valor contable del activo excede su valor recuperable.

Se define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

El valor de utilización económica se estima como el valor actual de los flujos de efectivo proyectados que se espera surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil, así como de su enajenación o abandono al final de la misma.

Para la determinación del valor de utilización económica, los flujos de efectivo son descontados a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja la evolución actual del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que soporta el activo que se está valorando.

Si se estima que el valor recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor registrado, el valor registrado del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, reconociéndose en forma inmediata una pérdida por deterioro. Si el activo se registra a su valor revaluado, la pérdida por deterioro es tratada como una disminución de la revaluación.

Durante el ejercicio anual informado no se han registrado pérdidas por deterioro.

3.7 Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales comprenden a los montos adeudados por los arrendamientos.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la previsión por deterioro.

El Fiduciario aplica el enfoque establecido por la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando el modelo de la pérdida esperada de doce meses.

El cargo por la previsión se reconoce en el Estado de Resultados.

3.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, y que no son utilizados para actividades de producción ni administrativas.

Las propiedades de inversión se valúan inicialmente al costo. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

En la medición posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan de acuerdo con el modelo del valor razonable. El valor razonable de una propiedad de inversión es el precio al que podría ser intercambiada, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en el resultado del período en que surjan.

Un detalle y evolución de las propiedades de inversión se muestran en la Nota 7.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

3.9 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se expresan inicialmente a su valor razonable y son subsecuentemente expresadas a su costo.

3.10 Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

3.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de sucesos pasados por el cual es probable que tenga que cancelar dicha obligación y pueda efectuar una estimación fiable del importe a pagar.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres correspondientes a la obligación.

Las provisiones para juicios y contingencias son constituidas con base en la evaluación del riesgo y las probabilidades de ocurrencia de las pérdidas. La evaluación de las probabilidades de perdidas está basada en la opinión de los asesores legales del Fideicomiso.

3.12 Arrendamientos

El Fideicomiso es el arrendador de las propiedades de inversión, inmuebles rurales de tipo ganaderos, agrícola-ganaderos, agrícolas y arroceros, ubicados en Uruguay, para el desarrollo de diversas actividades productivas.

Clasificación

Un arrendador clasificará cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero. Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Los arrendamientos que realiza el Fideicomiso son operativos.

Plazo del arrendamiento

Una entidad determinará el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento, junto con:

- (a) los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; e
- (b) los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción;

Al evaluar si un arrendatario va a ejercer con razonable certeza una opción de ampliar un arrendamiento, o no va a ejercer una opción de terminar un arrendamiento, una entidad considerará todos los hechos y circunstancias relevantes que creen un incentivo económico para que el arrendatario ejerza la opción de ampliar el arrendamiento o bien no ejerza la opción de terminar el arrendamiento.

Fideicomiso Financiero

"Tierras del Litoral"

Al 31 de diciembre de 2019, el Fiduciario no tiene conocimiento de si el arrendatario ejercerá la opción de ampliar o terminar el arrendamiento al vencimiento de los contratos pactados.

Una entidad modificará el plazo del arrendamiento si hay un cambio en el periodo no cancelable de un arrendamiento. Por ejemplo, el periodo no cancelable de un arrendamiento cambiará si:

- (a) el arrendatario ejerce una opción no incluida anteriormente en la determinación por la entidad del plazo del arrendamiento;
- (b) el arrendatario no ejerce una opción incluida anteriormente en la determinación por la entidad del plazo del arrendamiento;
- (c) ocurre un suceso que obliga contractualmente al arrendatario a ejercer una opción no incluida en la determinación previa que la entidad haya hecho del plazo del arrendamiento;
o
- (d) ocurre un suceso que prohíbe contractualmente al arrendatario ejercer una opción incluida en la determinación previa por la entidad del plazo del arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fiduciario no tiene la intención de modificar el plazo de los contratos existentes.

Reconocimiento y medición

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática, cargando los mismos al resultado del período. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa del patrón con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

Con fecha 22 de julio de 2019, se firman contratos de aparcería y arrendamiento con destino ganadero con Agropecuaria del Litoral S.A (ADL) de los primeros tres campos adquiridos. El 3 de setiembre de 2019, se firmó el contrato para el ultimo campo adquirido. En los 4 casos, los contratos tienen vigencia retroactiva a la toma de posesión de cada inmueble por parte del Operador.

Los plazos de los contratos se extienden hasta el 3 de setiembre de 2033 para los 4 campos, ó hasta la fecha de finalización del Contrato de Fideicomiso.

En el caso del contrato de aparcería, se acordó una distribución del 20% del importe correspondiente a la producción bruta de invierno y del 27% de la producción bruta de verano a favor del Fideicomiso.

En el contrato de arrendamiento con destino ganadero, el precio será el equivalente en dólares estadounidenses al valor de 50 kilogramos de vaca gorda por hectárea por año.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso solo posee arrendamientos operativos, los que se detallan en la Nota 5.1

3.13 Impuesto a la renta

El Fiduciario contabiliza el Impuesto a la Renta aplicando el método de pasivo (criterio de registrar el efecto del impuesto), de acuerdo con lo establecido por la NIC 12.

Dicho criterio contable refleja las consecuencias fiscales en los ejercicios futuros provenientes de diferencias temporales entre los activos y pasivos valuadas según criterios fiscales y los importes incorporados en los Estados Financieros.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

El impuesto a la renta sobre los resultados del periodo comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el Estado de Resultados.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancia para el ejercicio, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los Estados Financieros y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el Estado de Situación Financiera, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales.

El importe del impuesto diferido calculado está basado en la forma esperada de realización o liquidación de los activos y pasivos a valores contables, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los Estados Financieros.

Un activo por impuesto diferido es reconocido solamente hasta el importe que es probable que futuras ganancias imponibles estarán disponibles, contra las cuales el activo pueda ser utilizado. Los activos por impuesto diferido son reducidos por el importe que no es probable que los beneficios relacionados con impuestos puedan estar realizados.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el contribuyente pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

3.14 Determinación del resultado

El Fiduciario aplica el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y para la imputación de los costos y gastos.

Los ingresos operativos corresponden a ingresos por arrendamientos. Un arrendador reconocerá los cobros por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa del patrón con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el período contable en el cual se devengan.

Los gastos operativos y de administración representan los importes que el Fideicomiso ha pagado o comprometido pagar.

Los resultados financieros susceptibles de ser imputados a períodos han sido computados siguiendo dicho criterio.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido según se indica en la Nota 3.13.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

3.15 Definición de fondos

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se definió fondos igual a efectivo y equivalentes de efectivo. La siguiente es la conciliación del importe de efectivo y equivalentes de efectivo del Estado de Situación Financiera y el Estado de Flujos de Efectivo:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
<i>En pesos uruguayos</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo en estado de situación financiera		
Disponibilidades	25.685.185	132.280.463
Activos financieros	57.728.217	
Efectivo y equivalentes de efectivo en estado flujos de efectivo	<u>83.413.402</u>	<u>132.280.463</u>

3.16 Información por segmento de negocio

Los activos y operaciones del Fideicomiso se encuentran sujetos a riesgos y retornos similares, por lo que no se presenta información discriminada por segmentos de negocio.

El Fideicomiso está domiciliado y realiza sus operaciones en Uruguay, y todos sus activos no corrientes están localizados en el país.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 4 - Información referente a partidas del Estado de Situación Financiera

	31.12.2019	31.12.2018
4.1 Efectivo y equivalentes al efectivo		
Cuenta fiduciaria	24.649.595	128.314.320
Cuenta reserva	150.535	135.338
Cuenta gastos	885.055	3.830.805
	25.685.185	132.280.463
4.2 Activos financieros		
Bonos	57.728.217	-
	57.728.217	-
4.3 Cuentas comerciales por cobrar		
Arrendamientos por cobrar (Nota 11)	3.459.131	-
	3.459.131	-
4.4 Otros activos no financieros		
Depósito en garantía	275.432	22.655.035
Adelantos a proveedores	111.924	-
	387.356	22.655.035
4.5 Cuentas comerciales por pagar		
C&C Servicios Agrícolas	79.835	-
Entis Ltda	67.591	-
Guyer & Regules	15.482	23.214
Juan Manuel Silveira	655.750	-
Linsu S.A	273.095	-
Federico Nuñez	205.995	-
Luciano Nuñez	259.424	-
Marcos Oelher	1.170.912	-
Winterbotham Fiduciaria S.A. (Nota 11)	4.883	189.489
Agroclaro	-	118.606
Agropecuaria del Litoral (ADL) (Nota 11)	-	4.747.461
José Cerdeira Gonzalez	-	65.287
Laboratorio analítico agro industrial	-	200.295
NYD Ltda - Tasar	-	46.652
Winterbotham Trust Company Limited	-	2.616
	2.732.967	5.393.620
4.6 Pasivos financieros		
	31.12.2019	31.12.2018
Corriente		
Intereses a pagar (Nota 11)	5.513.680	-
	5.513.680	-
No corriente		
Componente de deuda (Nota 11)	279.810.000	40.507.500
Intereses a pagar (Nota 11)	-	739.123
Ajuste a costo amortizado	(2.438.624)	(2.140.248)
	277.371.376	39.106.375
4.7 Provisiones		
Agropecuaria del Litoral (Nota 11)	1.119.240	779.803
Provisiones comerciales	684.999	823.669
	1.804.239	1.603.472

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Los valores emitidos son Títulos Mixtos escriturales, compuestos por un Componente de Deuda, en donde el Fideicomiso se compromete a pagar a los Beneficiarios al final del plazo del contrato (en la Fecha de Pago Final) una suma de US\$ 250 por cada Título con valor US\$ 1.000, más un interés compensatorio del 6,00% anual pagadero anualmente, siempre que existieran fondos disponibles suficientes. A su vez, el Fideicomiso, en cada nueva integración, debe liquidar los intereses devengados desde el último pago hasta el día anterior a la misma.

Acreedores	Capital	Intereses a pagar	31.12.2019	
			Total en US\$	Equivalente en pesos
Minorista Nobilis	3.750	74	3.824	142.662
AFAP SURA	3.493.551	68.841	3.562.392	132.905.708
UNION CAPITAL AFAP	2.687.162	52.951	2.740.113	102.228.138
INTEGRACION AFAP	940.612	18.535	959.147	35.783.842
ADL	374.925	7.388	382.313	14.263.330
	7.500.000	147.788	7.647.788	285.323.680

Acreedores	Capital	Intereses a pagar	31.12.2018	
			Total en US\$	Equivalente en pesos
Minorista Nobilis	3.750	68	3.818	123.726
AFAP SURA	580.802	10.598	591.400	19.164.948
UNION CAPITAL AFAP	446.740	8.151	454.891	14.741.198
INTEGRACION AFAP	156.377	2.853	159.230	5.160.007
ADL	62.331	1.137	63.468	2.056.744
	1.250.000	22.807	1.272.807	41.246.623

Durante el 2019, se realizaron integraciones por US\$ 25.000.000; de los cuales US\$ 6.250.000 son Componente de Deuda, totalizando el pasivo por componente de deuda USD 7.500.000 al 31 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2018, se había realizado la integración inicial por US\$ 5.000.000; de los cuales US\$ 1.250.000 son Componente de Deuda.

(*) El total de costos de transacción fue de US\$ 264.862, de los cuales el 25% corresponde al instrumento de pasivo, que se ajusta a costo amortizado vía la tasa de interés efectiva. El costo amortizado al 31 de diciembre de 2019 asciende a U\$S 65.365 (equivalentes a \$ 2.438.624) y al 31 de diciembre de 2018 asciende a U\$S 66.215 (equivalentes a \$ 2.140.248).

4.7 Provisiones

	31.12.2019	31.12.2018
Agropecuaria del litoral (Nota 11)	1.119.240	779.803
Provisiones comerciales	684.999	823.669
	1.804.239	1.603.472

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 5 - Información referente a partidas del Estado de Resultados

5.1 Ingresos por actividades ordinarias	31.12.2019	31.12.2018
Ingreso por arrendamientos operativos (Nota 11)	<u>3.442.025</u>	<u>-</u>
	3.442.025	-
 5.2 Costos asociados a los arrendamientos	 31.12.2019	 31.12.2018
Contribución inmobiliaria	(415.621)	-
Honorarios operador	(1.100.919)	-
Honorarios asesoramiento agronómico	(429.602)	-
Estudios técnicos agrícolas	(1.318.157)	-
Búsqueda de campos	(578.489)	-
Análisis preliminar	(526.372)	-
Análisis intermedio	(159.890)	-
Análisis en profundidad	(208.337)	-
Gastos informes de adquisición	(204.252)	-
Gastos para compra	(612.757)	-
Costo de almacenamiento	(64.767)	-
Costo de fletes	(150.873)	-
	<u>(5.770.036)</u>	<u>-</u>
 5.3 Gastos de administración	 31.12.2019	 31.12.2018
Honorarios fiduciarios (Nota 11)	(2.744.596)	(860.366)
Honorarios profesionales	(3.796.482)	(4.941.498)
Tasaciones	(116.924)	-
Seguridad y medio ambiente	(240.299)	-
Impuestos	(49.384)	-
Honorarios del operador	-	(381.516)
Otros gastos	-	-
	<u>(6.947.685)</u>	<u>(6.183.380)</u>
 5.4 Otros gastos	 31.12.2019	 31.12.2018
Matenimiento Software	(113.828)	-
Otros gastos	(113.215)	(48.374)
	<u>(227.043)</u>	<u>(48.374)</u>
 5.5 Ingresos financieros	 31.12.2019	 31.12.2018
Intereses ganados bonos	1.667.514	686.931
	<u>1.667.514</u>	<u>686.931</u>

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

5.6 Costos financieros

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Intereses perdidos	(10.537.503)	(742.754)
Intereses devengados por componente de deuda (*)	(24.216)	(4.717)
Gastos bancarios	<u>(125.031)</u>	<u>(10.962)</u>
	(10.686.750)	(758.433)

(*) Se devengaron a la tasa efectiva en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la suma de US\$ 680, equivalentes a \$ 24.216

5.7 Resultados derivados de la posición monetaria neta

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Diferencia de cambio	<u>(66.850)</u>	<u>(326)</u>
	(66.850)	(326)

Nota 6 - Activos financieros

De acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los fondos excedentes pueden ser invertidos de acuerdo al Anexo de Inversiones permitidas.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo se compone de "US Treasury Bills" por US\$ 1.547.341,50 con vencimientos el 30 de enero de 2020 y 27 de febrero de 2020, que convertidas al tipo de cambio de cierre equivalen a \$ 57.728.217.

Nota 7 - Propiedades de inversión

Un detalle y evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 se muestra a continuación:

RUBRO	31.12.2019					Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)
	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Ajuste por conversión (5)	
PROPIEDAD DE INVERSION						
Inmuebles rurales			958.345.361	53.330.403	46.949.705	1.058.625.469
TOTALES			958.345.361	53.330.403	46.949.705	1.058.625.469

Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$ 28.375.294.

El valor razonable de las tierras incluidas en Propiedades de Inversión medido de acuerdo con la metodología indicada en la Nota 2.6, fue determinado al 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con los trabajos realizados por profesionales que cuentan con todos los conocimientos apropiados y la experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Los referidos valores razonables han sido determinados usando fuentes de información correspondientes al Nivel 3 de jerarquía. La fuente de información más significativa usada en la determinación de este valor razonable son los precios de bienes comparables y los rendimientos de mercado tomando como referencia los valores de arrendamiento.

El Fiduciario, que realiza en oportunidad de cada cierre anual las mediciones de los valores razonables de las tierras y en consecuencia las pruebas de deterioro de valor de las mismas, entiende que las mediciones realizadas recogen sustancialmente las variaciones de valor de mercado de las tierras ocurridas durante el período reportado.

Los ingresos por arrendamientos derivados de las propiedades de inversión son incluidos en el Estado de Resultados.

Nota 8 - Impuesto a la renta

8.1 Componentes del impuesto a la renta reconocidos en el Estado de Resultados.

	31.12.2019	31.12.2018
Gasto por impuesto corriente		
Impuesto corriente		
Gasto por impuesto diferido	38.990.900	
Gasto / (ingreso)	<u>38.990.900</u>	<u>-</u>

8.2 Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

	31.12.2019		31.12.2018	
	%	\$	%	\$
Resultado antes de impuestos		34.741.578		(6.303.582)
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	8.685.395	25%	(1.575.896)
Otros ajustes	87%	30.305.505	-25%	1.575.896
Tasa y gasto / (ingreso) por impuesto a la renta	112%	38.990.900	0%	-

8.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los siguientes son los principales activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos en el Fideicomiso y sus movimientos durante el ejercicio actual:

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>Activo/(Pasivo)</u>	<u>Activo/(Pasivo)</u>
Propiedades de inversión	(38.990.900)	
Impuesto diferido neto	<u>(38.990.900)</u>	<u>-</u>

	Saldos al 1/1/2019	Reconocido en Resultados	Saldos al 31/12/2019
Propiedades de inversión		(38.990.900)	(38.990.900)
Impuesto diferido neto	-	<u>(38.990.900)</u>	<u>(38.990.900)</u>

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 9 - Instrumentos financieros

El siguiente cuadro muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero. Se incluye una reconciliación con el total de activos y pasivos del Estado de Situación Financiera en la columna Activos no financieros y Pasivos no financieros.

31 de diciembre de 2019						
	A costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	A valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos						
Efectivo y equivalente al efectivo	25.685.185			25.685.185		25.685.185
Activos financieros		57.728.217		57.728.217		57.728.217
Cuentas comerciales por cobrar	3.459.131			3.459.131		3.459.131
Otros activos no financieros				-	387.356	387.356
Propiedades de inversión				-	1.058.625.469	1.058.625.469
Total	29.144.316	57.728.217		86.872.533	1.059.012.825	1.145.885.358
Pasivos						
Cuentas comerciales por pagar	2.732.967			2.732.967		2.732.967
Provisiones	1.804.239			1.804.239		1.804.239
Pasivos financieros	282.885.056			282.885.056		282.885.056
Pasivo por impuesto diferido					38.990.900	38.990.900
Total	287.422.262			287.422.262	38.990.900	326.413.162
31 de diciembre de 2018						
	A costo amortizado	A valor razonable con cambios en resultados	A valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos						
Efectivo y equivalente al efectivo	132.280.463			132.280.463		132.280.463
Otros activos no financieros				-	22.655.035	22.655.035
Total	132.280.463			132.280.463	22.655.035	154.935.498
Pasivos						
Cuentas comerciales por pagar	5.393.620			5.393.620		5.393.620
Provisiones	1.603.472			1.603.472		1.603.472
Pasivos financieros	39.106.375			39.106.375		39.106.375
Total	46.103.467			46.103.467		46.103.467

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de los instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros y, por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros a dichas fechas.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 10 - Administración de riesgos financieros

10.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precios, y riesgo de tasa de interés sobre los flujos de caja), riesgo de crédito y riesgo financiero de contraparte y riesgo de liquidez.

En esta nota se presenta información respecto de la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo y para la administración del capital. Los Estados Financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Las políticas de administración de riesgo del Fideicomiso son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fideicomiso.

La administración del riesgo es ejecutada en general por el Operador, bajo la observancia del Fiduciario y la opinión del Comité de Vigilancia en aquellos casos taxativamente dispuestos en el Contrato. El Operador, a la luz de lo indicado en el Contrato del Fideicomiso y el Contrato de Operación, establece las políticas generales para la administración del riesgo, así como políticas para áreas específicas tales como riesgo de cotización cambiaria, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y para la inversión de los excedentes de liquidez.

10.1.1 Riesgo de mercado

i) Riesgo cambiario

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

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, son:

	31.12.2019	31.12.2018
	\$	\$
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes al efectivo	392.861	185.877
Otros activos no financieros	275.432	
Total ACTIVO	668.293	185.877
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas comerciales por pagar	861.745	22.372
Provisiones	40.318	
Total PASIVO	902.063	22.372
Posición Neta	(233.770)	163.505

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Tanto al 31 de diciembre de 2019 como al 31 de diciembre 2018, el Fideicomiso no cuenta con operaciones de cobertura de cambio.

Al 31 de diciembre de 2019, si el peso uruguayo se hubiera apreciado/devaluado un 10% respecto al dólar estadounidense y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la diferencia de cambio del ejercicio hubiera resultado \$ 23.377 mayor/menor (por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 \$ 16.351 mayor/menor).

ii) Riesgo de precios

El Fideicomiso no mantiene al 31 de diciembre de 2019 activos financieros que se encuentran sujetos a riesgos en la variación del precio de mercado, excepto por el saldo de "Arrendamientos a cobrar". En este caso, dicho activo pudiera verse afectado por la evolución futura del precio de los bienes en base al cual se fijó el precio del arrendamiento.

iii) Riesgo de tasa de interés sobre flujos de caja

Los préstamos obtenidos a tasas variables de interés exponen al Fideicomiso a riesgos de variaciones en sus flujos de fondos, en tanto los obtenidos a tasas fijas de intereses exponen al mismo a riesgo de variaciones en los valores razonables de dichos pasivos financieros. No se han pactado operaciones de cobertura de riesgo de tasas de interés.

El detalle de los activos y pasivos financieros que devengan intereses, presentados de acuerdo con su exposición al riesgo de tasa de interés, detallando las tasas de interés y su fecha más temprana de modificación, es el siguiente:

ACREEDOR	MONEDA	Tasa	31.12.2019		
			Menor a 1 año	TOTAL US\$	TOTAL \$
Minorista Nobilis	US\$	6%	-	3.750	139.905
AFAP SURA	US\$	6%	-	3.493.551	130.337.398
UNION CAPITAL AFAP	US\$	6%	-	2.687.162	100.252.651
INTEGRACION AFAP	US\$	6%	-	940.612	35.092.344
ADL	US\$	6%	-	374.925	13.987.701
				7.500.000	279.810.000

ACREEDOR	MONEDA	Tasa	31.12.2018		
			Menor a 1 año	TOTAL US\$	TOTAL \$
Minorista Nobilis	US\$	6%	-	3.750	121.523
AFAP SURA	US\$	6%	-	580.802	18.821.470
UNION CAPITAL AFAP	US\$	6%	-	446.740	14.477.056
INTEGRACION AFAP	US\$	6%	-	156.377	5.067.553
ADL	US\$	6%	-	62.331	2.019.898
				1.250.000	40.507.500

10.1.2 Riesgo de crédito y riesgo financiero de contraparte

El Fideicomiso está expuesto a riesgo crediticio en relación a las pérdidas que podrían tener que ser reconocidas si las contrapartes incumplen las disposiciones contractuales. La exposición al riesgo crediticio se refiere a efectivo y equivalentes, a activos financieros y a las cuentas comerciales a cobrar.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

El Fiduciario tiene un estricto control sobre los clientes del Fideicomiso basados en políticas y procedimientos relacionados. No se prevén cambios significativos en la evolución de los créditos y los eventuales incumplimientos son cubiertos razonablemente por las provisiones consideradas.

En el caso de equivalentes de efectivo y activos financieros, las colocaciones se realizan en instituciones que cumplen niveles definidos de calidad crediticia. El riesgo se minimiza utilizando instituciones financieras de primera línea, así como un continuo monitoreo.

10.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el tipo de operativa que realiza el Fideicomiso. Los fondos están invertidos en activos financieros de corto plazo por lo que el riesgo de liquidez se considera bajo.

10.2 Administración del riesgo de capital

El objetivo de la administración del riesgo de capital es salvaguardar su capacidad de continuar como negocio en marcha, manteniendo una estructura óptima de capital para reducir el costo del mismo.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 11 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

11.1 Saldos con empresas relacionadas

Los saldos mantenidos con empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Cuentas comerciales por cobrar	31.12.2019	31.12.2018
Agropecuaria del Litoral S.A (ADL)	3.459.131	
	3.459.131	-
Cuentas comerciales por pagar	31.12.2019	31.12.2018
Agropecuaria del Litoral S.A (ADL)		4.747.461
Winterbotham Fiduciaria S.A.	4.883	189.489
	4.883	4.936.950
Pasivos financieros	31.12.2019	31.12.2018
Minorista Nobilis	142.662	123.726
AFAP SURA	132.905.708	19.164.948
UNION CAPITAL AFAP	102.228.138	14.741.198
INTEGRACION AFAP	35.783.842	5.160.007
Agropecuaria del Litoral S.A (ADL)	14.263.330	2.056.744
	285.323.680	41.246.623
Provisiones	31.12.2019	31.12.2018
Agropecuaria del Litoral S.A (ADL)	1.119.240	779.803
	1.119.240	779.803

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

11.2 Transacciones con empresas relacionadas

El Fideicomiso realiza transacciones con empresas relacionadas como parte del curso normal de sus negocios. El siguiente es el detalle de las transacciones al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

Ingresos por actividades ordinarias	31.12.2019	31.12.2018
Agropecuaria del Litoral S.A (ADL)	3.442.025	
	3.442.025	-
Costos asociados a los arrendamientos	31.12.2019	31.12.2018
Agropecuaria del Litoral S.A (ADL)	3.377.448	
Winterbotham Fiduciaria S.A.	13.569	
	3.391.017	-
Gastos de administración	31.12.2019	31.12.2018
Agropecuaria del Litoral S.A (ADL)		171.180
Winterbotham Fiduciaria S.A.	2.744.596	860.366
	2.744.596	1.031.546
Otros gastos	31.12.2019	31.12.2018
Winterbotham Fiduciaria S.A.	26.097	
	26.097	-

Nota 12 - Patrimonio

12.1 Certificado de participación

Los valores emitidos son Títulos Mixtos escriturales, compuestos por un Componente de Deuda y un Componente de Participación, este último equivalente a US\$ 750 por cada Título Mixto suscrito e integrado de US\$ 1.000.

El Componente Participación dará derecho a sus Titulares a recibir en proporción a su participación en el Patrimonio Fiduciario: (i) en forma anual los Fondos Netos Anuales Distribuibles (si existen) en cada Fecha de Pago Anual, (ii) al momento de extinción del Fideicomiso, los Fondos Netos Remanentes (si existen) en la Fecha de Pago Final; (iii) su proporción en las Sumas Excedentes provenientes de cada Distribución Anticipada.

Durante el ejercicio 2019, se integraron US\$ 25.000.000 de los cuales US\$ 18.750.000 son Componentes de Participación, equivalentes a \$ 651.695.589.

Al 31 de diciembre de 2018, se realizó la integración inicial al Fideicomiso, por US\$ 5.000.000; de los cuales US\$ 3.750.000 son Componente de Participación, equivalentes a \$ 123.221.550.

12.2 Ajustes al patrimonio

Los ajustes al patrimonio corresponden a la diferencia surgida por la utilización de tipo de cambio de cierre para la conversión de activos, pasivos y patrimonio y el tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el resultado del ejercicio.

Los costos de transacción corresponden al 75% de los costos de emisión.

Fideicomiso Financiero "Tierras del Litoral"

Nota 13 - Contingencias

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada solo si llegan a ocurrir sucesos futuros que no están enteramente bajo el control del Fideicomiso.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se registran en los estados financieros y se revelan en notas a los estados financieros sólo cuando existe una obligación posible.

En el curso ordinario de sus negocios el Fideicomiso puede estar sujeto a reclamos, litigios y contingencias. El Fiduciario constituye provisiones en los casos en que estima probable que se incurra en pérdidas para el mismo.

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, en base a la información disponible, no se anticipa que existan situaciones que deriven en efectos patrimoniales significativos para el Fideicomiso.

Nota 14 - Riesgos derivados del entorno económico

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ha declarado como una pandemia a la propagación del Coronavirus COVID-19. Las diferentes medidas adoptadas a nivel mundial han tenido un impacto significativo en aspectos tales como la vida cotidiana, así como en la economía mundial, nacional y la de las propias empresas. La evolución de la pandemia es altamente incierta.

Este contexto nacional y macroeconómico mundial podría afectar directa o indirectamente la situación financiera del Fideicomiso en el futuro. A la fecha de emisión de estos estados financieros, no es posible estimar de manera confiable el impacto que esta situación tendrá en la situación financiera del Fideicomiso y en el resultado de sus operaciones. En consecuencia, los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables adecuadas en Uruguay, en base a las condiciones existentes a la fecha de cierre del ejercicio económico.

Nota 15 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, 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 que surgen de los presentes estados financieros.