

FIDEICOMISO FINANCIERO FORESTAL BOSQUES DEL URUGUAY IV

Estados financieros correspondientes al período
comprendido entre el 10 de abril y el 31 de
diciembre de 2019 e informe de auditoría
independiente

FIDEICOMISO FINANCIERO FORESTAL BOSQUES DEL URUGUAY IV

Estados financieros correspondientes al período comprendido entre el 10 de abril y el 31 de diciembre de 2019 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros

Informe de auditoría independiente

Señores Directores y Accionistas de
EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Financiero Forestal Bosques del Uruguay IV expresados en dólares estadounidenses que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los correspondientes estados del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto por el período comprendido entre el 10 de abril de 2019 y esa fecha y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros, que se adjuntan.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Financiero Forestal Bosques del Uruguay IV al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 10 de abril de 2019 y esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos para la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

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

Valuación a valor razonable de tierras y bosques

Para determinar el valor razonable de tierras y bosques, el Fiduciario, ha optado como técnica de valuación, el enfoque del costo de adquisición (en base a que este es el primer ejercicio económico del Fideicomiso y que la transacción de adquisición realizada por el mismo se realizó entre partes independientes conocedoras del mercado). La determinación de estos valores implica una aplicación de juicio profesional, dado que, tanto en el caso de las tierras como en la valuación de los bosques, se efectuó el supuesto que no existieron cambios materiales desde la fecha de adquisición hasta la fecha de cierre de ejercicio económico.

Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión clave de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría fueron los siguientes:

- Evaluamos el procedimiento adoptado por el Fiduciario para la adopción del valor razonable y su adecuación al costo histórico de la transacción de compra.
- Evaluamos la idoneidad técnica de los expertos contables.
- Contrastamos los datos relevantes de base utilizados en la determinación del costo histórico de la transacción con la documentación legal disponible por el Fideicomiso (escrituras notariales de compra-venta).
- Verificamos la consistencia del costo histórico pagado en la transacción con el modelo de negocio del Fideicomiso.

Otros asuntos

Nuestra auditoría también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos uruguayos y, en nuestra opinión, dicha conversión ha sido realizada de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 2.2. La conversión de los estados financieros a pesos uruguayos ha sido realizada a efectos de cumplir con normas vigentes en Uruguay en relación a la presentación de estados financieros.

Tal como se expresa en las notas 1 y 11, el Fideicomiso fue constituido el 17 de diciembre 2018 y los certificados de participación se emitieron el 10 de abril de 2019; por tratarse del primer ejercicio económico, no se presenta información comparativa.

Responsabilidades de la Dirección por los Estados Financieros

La Dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A., fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el sistema de control interno que la Dirección 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 es responsable por evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar la Entidad, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

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

Responsabilidades del Auditor por 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 informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

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

Adicionalmente:

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

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

27 de abril 2020


Héctor Cuello
Socio, Deloitte S.C.



FIDEICOMISO FINANCIERO FORESTAL BOSQUES DEL URUGUAY IV

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2019

(en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	31/12/2019	
		US\$	Equivalente en \$
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5	139.531.415	5.205.638.043
Activos biológicos- plantaciones	4	182.085.661	6.793.251.857
Total activo no corriente		321.617.076	11.998.889.900
Activo corriente			
Inventarios	3.1	410.203	15.303.860
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.2	197.486	7.367.806
Otros activos no financieros	3.3	1.576.763	58.825.876
Otros activos financieros	3.4	3.898.365	145.440.201
Efectivo y equivalente de efectivo	3.5	492.852	18.387.335
Total activo corriente		6.575.669	245.325.078
Total activo		328.192.745	12.244.214.978
Patrimonio			
Certificados de participación	7	330.000.000	11.932.965.000
Ajustes al patrimonio	7	(309.720)	364.138.179
Resultados acumulados		(3.541.590)	(129.147.846)
Total patrimonio		326.148.690	12.167.955.333
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Impuesto diferido	2.15	200.543	7.481.862
Total pasivo no corriente		200.543	7.481.862
Pasivo corriente			
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.6	1.843.512	68.777.783
Total pasivo corriente		1.843.512	68.777.783
Total pasivo		2.044.055	76.259.645
Total pasivo y patrimonio		328.192.745	12.244.214.978

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

El informe fechado el 27 de abril de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

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

FIDEICOMISO FINANCIERO FORESTAL BOSQUES DEL URUGUAY IV

Estado del resultado integral
por el período comprendido entre el 10 de abril y 31 de diciembre de 2019
(en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

		31/12/2019	
		US\$	Equivalente en \$
	Notas		
Ingresos operativos	3.7	242.627	9.066.145
Costo de los bienes vendidos		(68.772)	(2.560.363)
Resultado bruto		173.855	6.505.782
Gastos de administración y ventas	3.8	(3.834.356)	(139.670.636)
Resultados financieros	3.9	426.355	15.330.087
Resultado del período antes del impuesto a la renta		(3.234.146)	(117.834.767)
Impuesto a la renta	2.15	(307.444)	(11.313.079)
Resultado del ejercicio		(3.541.590)	(129.147.846)
Otro resultado integral			
Costos de emisión	7	(309.720)	(10.723.512)
Reserva por conversión	7	-	374.861.691
Resultado integral del período		(3.851.310)	234.990.333

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

<p>El informe fechado el 27 de abril de 2020 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.</p>

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

Estado de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 10 de abril y 31 de diciembre de 2019

(en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	<u>Notas</u>	31/12/2019	
		US\$	Equivalente en \$
Flujo de fondos provenientes de actividades operativas			
Resultado del período antes del impuesto a la renta		(3.234.146)	(117.834.767)
Ajustes			
Depreciaciones	5	164.020	6.129.557
Intereses devengados no cobrados		(18.581)	(693.224)
		(3.088.707)	(112.398.434)
Cambios en activos y pasivos			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(197.486)	(7.138.033)
Inventarios		(410.203)	(14.826.582)
Otros activos no financieros		(1.683.664)	(60.855.193)
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.843.512	66.632.819
Ajuste por conversión		-	116.034.446
		(3.536.548)	(12.550.977)
Flujo de fondos aplicado a actividades de inversión			
Costos incurridos en el activo biológico	4	(182.085.661)	(6.647.291.264)
Inversiones en otros activos financieros	3.4	(3.381.536)	(126.158.345)
Compras de propiedades, planta y equipo	5	(139.695.435)	(5.099.201.510)
		(325.162.632)	(11.872.651.119)
Flujo de fondos de actividades de financiamiento			
Emisión de certificados de participación	7	330.000.000	11.932.965.000
Pagos por emisión inicial	7	(309.720)	(10.723.512)
		329.690.280	11.922.241.488
Variación en el flujo de efectivo y equivalente de efectivo		991.100	37.039.392
Saldo inicial de efectivo y equivalente de efectivo		-	-
Efecto asociado al mantenimiento y conversión de efectivo y equivalentes		-	(63.425)
Saldo final de efectivo y equivalente de efectivo		991.100	36.975.967

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

<p>El informe fechado el 27 de abril de 2020 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.</p>

Estado de cambios en el patrimonio neto
por el período comprendido entre el 10 de abril y 31 de diciembre de 2019
(en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Ajuste al patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto</u>
Saldos al 10 de abril de 2019		-	-	-	-
Emisión de certificados de participación	7	330.000.000			330.000.000
Costos de emisión	7		(309.720)		(309.720)
Resultado del período				(3.541.590)	(3.541.590)
Al 31 de diciembre de 2019		330.000.000	(309.720)	(3.541.590)	326.148.690

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

		<u>Certificados de participación</u>	<u>Ajuste al patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto</u>
Saldos al 10 de abril de 2019		-	-	-	-
Emisión de certificados de participación	7	11.932.965.000			11.932.965.000
Costos de emisión	7		(10.723.512)		(10.723.512)
Reserva por conversión	7		374.861.691		374.861.691
Resultado del período				(129.147.846)	(129.147.846)
Al 31 de diciembre de 2019		11.932.965.000	364.138.179	(129.147.846)	12.167.955.333

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

<p>El informe fechado el 27 de abril de 2020 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.</p>

FIDEICOMISO FINANCIERO FORESTAL BOSQUES DEL URUGUAY IV

Notas a los estados financieros por el período comprendido entre el 10 de abril y el 31 de diciembre de 2019

Nota 1 - Información Básica sobre el Fideicomiso Forestal Bosques del Uruguay IV

Con fecha 17 de diciembre de 2018 se celebra el contrato, en la ciudad de Montevideo, entre EF ASSET MANAGEMENT Administradora de Fondos de Inversión S.A. en calidad de "Fiduciario", Agroempresa Forestal S.A. en calidad de "Administrador" y los Suscriptores Iniciales de los Valores en calidad de "Fideicomitentes", constituyendo el Fideicomiso Financiero Forestal Bosques del Uruguay IV.

El 18 de marzo de 2019 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores (Comunicación N° 2019/067).

El fideicomiso se integró con los importes pagados por los Fideicomitentes en su carácter de suscriptores iniciales de los Valores, en las condiciones que se establecen en el Contrato y para ser destinados al cumplimiento de los fines del mismo.

Con los fondos provenientes de la colocación de los Valores (Certificados de Participación), el Fiduciario invirtió en la compra y/o arrendamiento de inmuebles rurales, situados dentro del territorio de la República Oriental del Uruguay, para el posterior desarrollo de la actividad forestal, integrando el patrimonio del Fideicomiso.

El Plan de negocios establece el marco dentro del cual se desarrollará la estrategia del Fideicomiso para cumplir con su fin, y específicamente indica los requisitos generales que han de reunir los inmuebles a efectos de que el Fideicomiso pueda realizar dichas inversiones.

El Fideicomiso podrá incurrir en endeudamiento, hasta por un máximo equivalente al 25% del total del patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso podrá otorgar garantías hasta por un monto máximo equivalente al doble del endeudamiento contraído. Este tendrá como objetivo optimizar la rentabilidad del Fideicomiso y facilitar la operatividad de las transacciones.

El Fiduciario designa al Administrador, por medio del Contrato de Administración, para cumplir la tarea de administrar los Bienes Fideicomitados y llevar adelante la implementación del Plan de Negocios, con respecto al presente Fideicomiso y el Contrato de Administración. Sin perjuicio de esto, el Fiduciario mantendrá la responsabilidad por la gestión del Administrador por las tareas subcontratadas a éste.

El Fideicomiso no podrá invertir sus recursos en valores no permitidos para los Fondos de Ahorro Previsional.

El patrimonio del Fideicomiso estará constituido por los activos y por todos los derechos económicos, presentes y futuros que generen los mismos. Quedará afectado única y exclusivamente a los fines que se destina y sólo podrán ejercitarse respecto a él, los derechos y acciones que se refieran a dichos bienes.

Los certificados de participación darán a los Titulares derechos de participación sobre el resultado del Fideicomiso, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas.

El fideicomiso se mantendrá vigente por un plazo máximo de 30 años o hasta el momento que se liquiden todos los Activos del Fideicomiso y se cancelen todas las obligaciones.

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Según comunicación N° 2019/067 de fecha 19 de marzo de 2019, el BCU autorizo, en el marco del Fideicomiso Financiero, la emisión de Certificados de participación por un monto de hasta US\$ 330.000.000.

Los Certificados de participación darán a los Titulares derechos de participación sobre el resultado del Fideicomiso, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 330 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay el Fideicomiso cierra su ejercicio contable al 31 de diciembre de cada año. El cierre de ejercicio fiscal del Fideicomiso es el 30 de junio de cada año.

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A., fiduciario del Fideicomiso con fecha 27 de abril de 2020.

Nota 2 – Bases de preparación y políticas contables significativas

2.1 Normas contables aplicadas

El Decreto 124/2011 emitido por el Poder Ejecutivo el 1° de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública por los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – IASB), traducidas al idioma español.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("NIIF" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2019

- NIIF 16 – Arrendamientos

Esta norma es de aplicación para ejercicios iniciados el 1° de enero de 2019 o con posterioridad. Los cambios clave que introduce esta norma afectan básicamente la contabilidad de la entidad como arrendataria en aquellos contratos previamente evaluados como arrendamientos operativos. Bajo esta norma las entidades deberán reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo por el total remanente del contrato; por oposición a lo establecido en la NIC 17 en la cual se establecía que los derechos y obligaciones por los contratos operativos en la contabilidad del arrendatario no eran reconocidos en el estado de situación financiera.

Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019

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

- Modificaciones a NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa.
- Modificaciones a NIC 28: Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017: Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto a las ganancias, NIC 23 - Costos por préstamos, NIIF 3 - Combinaciones de negocios y NIIF 11 - Acuerdos conjuntos.

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios a empleados.
- CINIIF 23 - Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias.

Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas emitidas que no están vigentes a la fecha

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

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

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

A continuación, se presentan las principales políticas contables aplicadas:

2.2 Moneda funcional y criterios utilizados para la conversión de los estados financieros a pesos uruguayos

La NIC 21 establece que la moneda funcional debe proporcionar información sobre el Fideicomiso que sea útil y refleje la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para el Fideicomiso.

Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida en el Fideicomiso o tiene un impacto importante sobre el Fideicomiso, puede ser apropiada como moneda funcional. Una moneda puede ser considerada funcional según la norma cuando:

- las compras son financiadas en esa moneda;
- las cobranzas de los deudores comerciales son realizadas en esa moneda;
- los precios por los bienes o servicios vendidos están nominados en esa moneda;
- el costo de los bienes vendidos o servicios prestados está nominado en esa moneda.

El Fideicomiso utiliza el dólar estadounidense como su moneda funcional basada en que sus principales ingresos y egresos están nominados en esa moneda.

El Fideicomiso para cumplir con las disposiciones vigentes, debe utilizar el peso uruguayo como moneda de presentación de sus estados financieros.

Según lo establecido en dicha normativa el Fideicomiso para convertir sus estados financieros desde la moneda funcional a la moneda de presentación 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;
- convertir el patrimonio, con excepción de los resultados del ejercicio, al tipo de cambio de cierre;
- reconocer los resultados por conversión directamente en el patrimonio sin afectar los resultados del ejercicio;

Los rubros patrimoniales han sido reexpresados de la siguiente manera: 1) el capital se presenta a su valor en pesos uruguayos históricos, incluyéndose la diferencia entre dicho valor y el que resultaría de la aplicación del criterio general de conversión como ajustes al patrimonio.

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La diferencia surgida por la utilización del tipo de cambio de cierre para la conversión de activos, pasivos y patrimonio y tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el resultado del ejercicio, se expone directamente en el patrimonio en el rubro ajustes al patrimonio y en el estado de resultados integrales como "Reserva por conversión".

2.3 Saldos en monedas distintas a la funcional

Los activos y pasivos en moneda distinta a la funcional son valuados a los tipos de cambio de cierre del período. Las diferencias de cambio son imputadas a resultados. Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda distinta a la funcional al cierre del período se resumen en Nota 6.

2.4 Criterio general de valuación de activos y pasivos

Los activos y pasivos han sido valuados sobre la base del costo que inicialmente se desembolsó o del compromiso asumido respectivamente y posteriormente medido al costo amortizado. En todos los casos dichos importes fueron ajustados según se expresa en el numeral anterior.

2.5 Efectivo y equivalente de efectivo

Se consideran efectivo y equivalente de efectivo a los depósitos en cuenta corriente y a la vista mantenidos en instituciones financieras.

2.6 Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado.

2.7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se presentan a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Gerencia del Fiduciario no ha constituido una previsión por deudores incobrables basándose en el método de las pérdidas de créditos esperadas teniendo presente la probabilidad de default y el monto que espera recuperarse en dicho escenario, entendiéndose que el efecto de la aplicación no tiene un efecto significativo sobre los estados financieros del Fideicomiso.

2.8 Otros activos no financieros

Los activos no financieros se presentan a su valor nominal y corresponden principalmente a créditos fiscales.

2.9 Activos biológicos

Las plantaciones forestales se presentan en el estado de situación financiera a su valor de adquisición al 28 de agosto de 2019, más los costos incurridos entre dicha fecha y el 31 de diciembre de 2019. La Dirección estima que dicho valor no difiere significativamente del valor razonable.

El Fideicomiso determinará anualmente el valor de sus plantaciones forestales de acuerdo a una tasación de sus bosques a ser realizada por consultores forestales independientes. Al 31 de diciembre de 2019, no se ha realizado aún una tasación de los bosques del Fideicomiso por perito independiente.

2.10 Inventarios

Los inventarios se presentan valuados al costo de adquisición.

El costo se determina con base en el método de valuación FIFO para la imputación de las salidas.

El Fideicomiso estima que los valores contables de los bienes de cambio no superan su valor neto de realización.

2.11 Propiedad, planta y equipo

La composición y evolución de los saldos de propiedad, planta y equipo durante el período comprendido entre el 10 de abril y el 31 de diciembre de 2019 se expone en la Nota 5 a los presentes estados financieros.

De acuerdo a lo estipulado en el contrato, anualmente se realizará una valuación de las tierras por un perito independiente. Al 31 de diciembre de 2019, las mismas están valuadas al costo de adquisición. La Dirección estima que dicho valor no difiere significativamente del valor razonable.

Dichos importes fueron convertidos a pesos uruguayos según lo expresado en la Nota 2.2.

Las mejoras y maquinaria se presentan a su costo histórico de adquisición en dólares estadounidenses, deducida la correspondiente de depreciación acumulada.

Los desembolsos posteriores a la adquisición de propiedades, planta y equipo son incluidos al importe en libros del activo cuando sea probable que de los mismos se deriven beneficios económicos futuros, adicionales a los originalmente evaluados.

Las depreciaciones del período han sido imputadas a gastos de administración y ventas.

2.12 Criterio de lo devengado y reconocimiento de ingresos

Las ganancias son reconocidas cuando se realizan y las pérdidas cuando se incurren, independientemente del momento en que se cobran o pagan, respectivamente. Los ingresos en general son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos futuros ingresen al patrimonio del Fideicomiso como consecuencia de las transacciones llevadas a cabo por el mismo.

Los ingresos por ventas de bienes y servicios prestados se contabilizan cuando los riesgos más significativos relacionados con la propiedad de los bienes se transfieren al comprador o una vez que los servicios hayan sido devengados y su monto pueda ser determinado en forma confiable.

Los ingresos y egresos incluidos en el estado de resultados integrales se muestran por el importe que originalmente se obtuvo o se desembolsó por los bienes o servicios.

Los gastos de administración y ventas, resultados financieros y otros han sido tratados de acuerdo con el principio de lo devengado

2.13 Concepto de capital utilizado

Se ha considerado resultado del período a la diferencia de valor que arroja el patrimonio al 31 de diciembre de 2019 respecto a la cifra de capital que debía mantenerse. El concepto de capital a mantener utilizado es el de capital financiero.

2.14 Concepto de fondos

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se utilizó el concepto de fondos igual a efectivo y equivalentes al efectivo incluyendo inversiones con vencimiento menor a tres meses desde la fecha de adquisición.

Concepto	US\$	Equivalente en \$
Efectivo y equivalente	492.852	18.387.335
Otros activos financieros	498.248	18.588.632
	991.100	36.975.967

2.15 Impuestos, impuesto a la renta corriente e impuesto diferido

El Fideicomiso es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado, Impuesto a la Renta de la Actividad Económica y del Impuesto al Patrimonio. También es agente de retención del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas.

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El Fideicomiso es contribuyente de IRAE por todas las rentas de fuente uruguaya que obtenga y en la medida que no estén dentro de las exoneraciones otorgadas por la Ley 15.939 de promoción del sector forestal.

Será contribuyente de Impuesto al Patrimonio, siendo exentos del impuesto los bosques de rendimientos plantados en zonas declaradas de prioridad forestal, así como los terrenos afectados a dichas plantaciones.

Respecto de este último tributo, en el 2013 la Ley 19.088 modificó la exoneración que regula al sector agropecuario e incorporó la aplicación de una sobretasa a dichos contribuyentes.

Por su parte, el Decreto 293/013, reglamentario de la mencionada Ley, introdujo una modificación por la cual se hace extensiva a los fideicomisos la exoneración de Impuesto al Patrimonio que ya existía para determinadas sociedades que cotizan en bolsa. La exoneración es aplicable por cinco ejercicios desde el de la propia suscripción. Por lo que, para el período finalizado el 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso goza de dicha exoneración sobre el Impuesto al Patrimonio y sobre la Sobretasa.

La venta de productos agropecuarios en estado natural se encuentra sujeta al régimen de IVA en suspenso. La venta de rolos descortezados y talado de montes implantados por el propio Fideicomiso o que hayan sido adquiridos en pie, se consideran venta de productos agropecuarios en estado natural. En consecuencia, el IVA permanecerá en suspenso pudiendo recuperar el impuesto incluido en las adquisiciones que integren el costo. Los ingresos por pastoreo están exentos de IVA, con lo cual una porción del IVA compras indirecto no podrá recuperarse por asociarse a este tipo de ingresos.

El Fideicomiso deberá tributar la Contribución Inmobiliaria Rural sobre los padrones adquiridos para la explotación. Sin embargo, en virtud de la Ley 18.245, se exonera de la Contribución Inmobiliaria Rural los padrones que el Fideicomiso afecte a las plantaciones de bosques incluidos en los proyectos de Madera de Calidad definidos por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

Asimismo, el Fideicomiso determinará el impuesto a la renta por el método del impuesto diferido, el cual consiste en el reconocimiento (como crédito o deuda) del efecto impositivo de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la fiscal de los activos y pasivos, determinado a la tasa vigente del 25%, y su posterior imputación a los resultados de los ejercicios en los cuales se produce la reversión de las mismas.

Impuesto a la renta

a. Componentes del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados integrales

	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
<u>Gastos por impuesto a la renta</u>		
Impuesto corriente	106.901	3.831.217
Impuesto diferido	200.543	7.481.862
	307.444	11.313.079

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

b. Impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos que generan diferencias temporarias al 31 de diciembre de 2019 son atribuibles según el siguiente detalle:

	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Propiedad, planta y equipos - Tierras	141.274	5.270.636
Propiedad, planta y equipos - Otros bienes agropecuarios	8.598	320.782
Activos biológicos	50.671	1.890.444
Pasivo por impuesto diferido	200.543	7.481.862

c. Movimientos de impuesto diferido durante el período

	USD		
	Saldos al 31/12/2018	Ajuste a resultados	Saldos al 31/12/2019
Propiedad, planta y equipos - Tierras	-	141.274	141.274
Propiedad, planta y equipos - Otros bienes agropecuarios	-	8.598	8.598
Activos biológicos	-	50.671	50.671
Pasivo neto por impuesto diferido	-	200.543	200.543

	Equivalente en \$		
	Saldos al 31/12/2018	Ajuste a resultados	Saldos al 31/12/2019
Propiedad, planta y equipos - Tierras	-	5.270.636	5.270.636
Propiedad, planta y equipos - Otros bienes agropecuarios	-	320.782	320.782
Activos biológicos	-	1.890.444	1.890.444
Pasivo neto por impuesto diferido	-	7.481.862	7.481.862

d. Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Resultado contable antes de IRAE	(3.234.146)	(117.834.767)
	25%	25%
Impuesto a la renta según tasa aplicable	(808.537)	(29.458.692)
<u>Ajuste que no generan diferencia temporaria:</u>		
Renta no gravada	(642.007)	(23.205.017)
Gastos asociados a ingresos no gravados	1.736.173	62.753.096
Otros conceptos netos	21.815	1.223.692
	307.444	11.313.79

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

2.16 Provisiones

Las provisiones se reconocen contablemente cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o contractual) como resultado de un suceso pasado, es probable que se deban afectar recursos para cancelar tales obligaciones en el futuro y las mismas puedan estimarse en forma fiable.

2.17 Instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso están compuestos por depósitos en cuentas corrientes bancarias, inversiones y créditos. El principal propósito de mantener activos más líquidos es el de proporcionar disponibilidades financieras a el Fideicomiso para hacer frente a sus necesidades operativas. El Fideicomiso no ha contratado instrumentos financieros derivados en el ejercicio.

2.18 Estimaciones y supuestos realizados en la aplicación de políticas contables

La preparación de los estados financieros requiere que el Fiduciario haga estimaciones y suposiciones que afectan los montos informados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

Las políticas contables significativas, estimaciones y supuestos más importantes para la determinación de los valores contables de los activos y pasivos son los siguientes:

(a) Valor razonable de las tierras de propiedad, planta y equipo y de los activos biológicos

El Fideicomiso contrata tasadores expertos independientes para determinar anualmente el valor razonable de las tierras (Nota 2.11) y de los activos biológicos (Nota 2.9).

Los métodos utilizados para determinar el valor razonable requieren realizar estimaciones y supuestos, basados en información objetiva y conocimiento del negocio. Dichas estimaciones son altamente sensibles, y una variación en las mismas puede determinar una variación significativa en los valores razonables reconocidos en los estados financieros para los activos biológicos. Es por esta razón que las estimaciones son revisadas periódicamente, ajustándose en consecuencia si es necesario.

(b) Impuesto a la renta

El Fideicomiso reconoce los efectos por impuesto diferido basado en estimaciones y suposiciones sobre la forma de realización y cancelación, respectivamente, de sus activos y pasivos. Cambios en dichas estimaciones y supuestos podrían modificar en forma significativa, en el ejercicio en que dichas modificaciones se produzcan, los saldos por activos y pasivos por impuesto diferido contabilizados. Los activos y pasivos por impuesto diferidos no se descuentan.

Los activos por impuesto diferido son revisados a cada fecha de reporte y no reconocidos en la medida que no existan ganancias fiscales futuras de las que puedan descontarse las diferencias temporarias deducibles que dan lugar al activo. Adicionalmente, para la determinación de la porción de activos por impuesto diferido que se reconocerá en el Estado de situación financiera se debe considerar la existencia de futuras diferencias temporarias imponibles con las que se pueden compensar las diferencias temporarias deducibles que dan lugar al activo. Para estos fines el Fiduciario considera la proyección de las reversiones de las diferencias temporarias y de los futuros resultados fiscales, y las oportunidades de planificación fiscal disponibles (Nota 2.15).

Nota 3 - Apertura de rubros

3.1 Inventarios

<i>Concepto</i>	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Madera	368.773	13.758.182
Hormiguicida	15.900	593.197
Herbicida	25.530	952.481
	410.203	15.303.860

3.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

<i>Concepto</i>	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Deudores comerciales	80.613	3.007.510
Deudores por pastoreo	116.873	4.360.296
	197.486	7.367.806

3.3 Otros activos no financieros

<i>Concepto</i>	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Créditos fiscales	1.337.686	49.906.397
Seguros pagados por adelantado	172.346	6.429.884
Otros Créditos no financieros	66.731	2.489.595
	1.576.763	58.825.876

3.4 Otros activos financieros

La composición de otros activos financieros al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Letras de tesorería en US\$

Fecha	Vto.	Valor Nominal	Importe en \$	Importe en US\$
16/9/2019	9/1/2020	3.400.000	126.158.345	3.381.536
18/10/2019	9/1/2020	500.000	18.588.632	498.248
		3.900.000	144.746.977	3.879.784
		Intereses	693.224	18.581
		Total	145.440.201	3.898.365

3.5 Efectivo y equivalente de efectivo

<i>Concepto</i>	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Bancos	492.852	18.387.335
	492.852	18.387.335

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

3.6 Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Concepto	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Acreedores comerciales	1.248.299	46.571.539
Acreedores fiscales	237.786	8.871.319
Otras cuentas por pagar	206.542	7.705.700
Provisiones	150.885	5.629.225
	1.843.512	68.777.783

3.7 Ingresos operativos

Concepto	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Ingreso venta de madera	170.729	6.368.390
Ingreso por pastoreo	71.898	2.697.755
	242.627	9.066.145

3.8 Gastos de administración y ventas

Concepto	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Honorario de operador forestal (Nota 9)	2.740.829	99.189.291
Otros honorarios	532.713	19.550.724
Gastos de campo	157.840	5.893.902
Depreciación	164.020	6.129.557
Diversos	238.954	8.907.162
	3.834.356	139.670.636

3.9 Resultados financieros

Concepto	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Intereses ganados	456.892	16.432.363
Intereses y gastos bancarios	(2.409)	(85.608)
Diferencia de cambio	(28.128)	(1.016.668)
	426.355	15.330.087

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 4 – Activos biológicos

Los activos biológicos están compuestos por plantaciones forestales ubicadas principalmente en los departamentos de Cerro Largo, Treinta y Tres, Rivera y Tacuarembó, cuyas principales especies corresponden a Eucaliptus Grandis, Eucaliptus Dunnii y Pino Taeda alcanzando a 36.636 hectáreas plantadas en una superficie total aproximada de 61.300 hectáreas al 31 de diciembre de 2019.

El movimiento del activo biológico en el período comprendido entre el 10 de abril y el 31 de diciembre de 2019 se detalla a continuación:

	US\$	Equivalente en \$
	31/12/2019	31/12/2019
Costo de adquisición de activos biológicos	181.378.065	6.620.712.859
Incremento por costos incorporados a los activos biológicos	707.596	26.578.405
Ajuste por conversión	-	145.960.593
	182.085.661	6.793.251.857

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La composición de la propiedad, planta y equipo es la siguiente:

En dólares estadounidense:

31/12/2019									
Rubro	Valores de origen				Depreciaciones				Valores netos
	Valores al inicio del ejercicio	Altas	Ajuste por conversión	Valores al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre del ejercicio	
Tierras	-	116.174.882	-	116.174.882	-	-	-	-	116.174.882
Mejoras	-	23.240.553	-	23.240.553	-	154.687	-	154.687	23.085.866
Maquinaria	-	280.000	-	280.000	-	9.333	-	9.333	270.667
Total	-	139.695.435	-	139.695.435	-	164.020	-	164.020	139.531.415

Equivalente en pesos uruguayos:

31/12/2019									
Rubro	Valores de origen				Depreciaciones				Valores netos
	Valores al inicio del ejercicio	Altas	Ajuste por conversión	Valores al cierre del ejercicio	Acumuladas al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre del ejercicio	
Tierras	-	4.240.648.059	93.604.449	4.334.252.508	-	-	-	-	4.334.252.508
Mejoras	-	848.333.171	18.725.383	867.058.554	-	5.780.771	(9.720)	5.771.051	861.287.503
Maquinaria	-	10.220.280	225.960	10.446.240	-	348.786	(579)	348.207	10.098.033
Total	-	5.099.201.510	112.555.792	5.211.757.302	-	6.129.557	(10.299)	6.119.258	5.205.638.044

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 6 – Activos y pasivos en moneda distinta a la funcional

El estado de situación financiera incluye los siguientes saldos en monedas distintas a su moneda funcional:

	31 de diciembre de 2019	
	\$	Equivalente en US\$
Activo		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	570.000	15.278
Otros activos no financieros	49.906.398	1.337.686
Efectivo y equivalente de efectivo	211.319	5.664
Total activo	50.687.717	1.358.628
Pasivo		
Impuesto diferido	7.481.862	200.543
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	28.995.316	777.188
Total pasivo	36.477.178	977.731
Posición neta	14.210.539	380.897

La cotización del dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2019 es de \$ 37,308.

Nota 7 - Patrimonio

Se inscribieron en el Registro del Mercado de Valores Certificados de Participación Escriturales por un valor nominal de US\$ 330.000.000. El valor nominal de cada certificado de participación es de US\$ 1.

La integración de los Certificados de participación se realizó en forma diferida de acuerdo a procedimientos y cronogramas establecidos en el contrato.

Detalle de integraciones realizadas al 31 de diciembre del 2019:

Fecha	Importe US\$	Equivalente \$
11/04/2019	39.600.000	1.342.162.800
19/08/2019	6.600.000	238.913.400
26/08/2019	283.800.000	10.351.888.800
Total de Integraciones	330.000.000	11.932.965.000

El saldo de ajustes al patrimonio incluye los costos de emisión inicial al 31 de diciembre de 2019, que ascienden a US\$ 309.720, equivalente a \$ 10.723.512. Además, incluye la reserva por conversión del patrimonio al presentar los estados financieros en pesos uruguayos, la misma asciende a \$ 374.861.691 al 31 de diciembre de 2019.

Nota 8 - Compromisos asumidos

El Fideicomiso tiene compromisos asumidos al 31 de diciembre de 2019 por contratos de pastoreo en tierras de su propiedad que asciende a US\$ 186.728, correspondiente a 14.518 hectáreas pastoreadas.

Nota 9 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

a) Los saldos de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar con partes vinculadas se componen de la siguiente forma:

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2019</u>
Agroempresa Forestal S.A.	399.600	14.908.277
	399.600	14.908.277

b) Las transacciones con partes relacionadas se componen de la siguiente forma:

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2019</u>
Honorarios devengados		
Agroempresa Forestal S.A.	2.740.829	99.189.291
	2.740.829	99.189.291

Nota 10 - Administración de riesgo financiero

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros del Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

10.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un deudor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

El Fideicomiso se encuentra expuesto a un riesgo bajo dado que los instrumentos financieros en los cuales puede invertir tienen las mismas restricciones que para los Fondos de Ahorro Previsional.

10.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. Su principal obligación es la cancelación de los certificados de participación. De acuerdo a lo indicado en la Nota 1, dichos certificados otorgan a los titulares el derecho de participación sobre los resultados.

El Fideicomiso está expuesto a este riesgo en forma poco significativa, en virtud del plan de negocios establecido en el contrato de Fideicomiso y las limitaciones sobre los activos a invertir.

10.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en el tipo de cambio y en las tasas de interés y en los precios de los activos, afecten los ingresos del Fideicomiso o valor de los instrumentos financieros que mantiene.

a) Riesgo de moneda

El Fideicomiso está expuesto a este riesgo por su posición monetaria en pesos (Nota 6). A continuación, se detalla la sensibilidad del Fideicomiso a un incremento y decremento del 10% en el peso uruguayo frente al dólar estadounidense. En el análisis de sensibilidad fueron incluidas las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera. Ante un fortalecimiento del 10% del peso uruguayo ante el dólar estadounidense el resultado integral del período aumentaría US\$ 34.627 equivalentes a \$1.421.054. Si se presentara un debilitamiento de 10%, el resultado integral del período se vería disminuido en US\$ 42.322 equivalentes a \$ 1.421.054.

El informe fechado el 27 de abril de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

b) Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso está expuesto a un riesgo bajo de tasa de interés. No mantiene endeudamiento financiero.

c) Riesgo de precio

Es el riesgo que los cambios en los precios de mercado relevantes para la actividad a desarrollar afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantenga.

Los principales activos expuestos a este riesgo al cierre del período de los estados financieros son los siguientes:

	31/12/2019	
	US\$	Equivalente en \$
Inventario	410.203	15.303.860
Propiedad, Planta y Equipo (Tierras)	116.174.882	4.334.252.508
Activo biológico	182.085.661	6.793.251.857
	298.670.746	11.142.808.225

Nota 11 – Permanencia de criterios contables

En función de que los certificados de participación se suscribieron el 10 de abril de 2019 y por tratarse del primer ejercicio económico, no se presenta información comparativa.

Nota 12 – Hechos posteriores

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

Este contexto podría afectar la volatilidad en el corto plazo de los valores observados en el mercado de algunos activos relevantes para el Fideicomiso (tierras). No obstante lo anterior, tal lo expresado en la Nota 1; el contrato de Fideicomiso prevé un plan de negocios a 30 años; por lo cual las oscilaciones en los valores razonables de corto plazo no necesariamente afectarían el valor de realización de los principales activos (tierras) una vez que se liquiden los mismos al finalizar el plazo contractual.

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

En el mes de febrero de 2020 se contrajo un préstamo con el Banco ITAU por un capital de US\$ 8.000.000 a cancelar en 36 de cuotas mensuales, iguales y consecutivas.

A excepción de lo mencionado anteriormente, a la fecha de presentación de los presentes estados financieros no existen hechos que puedan afectar la situación existente al 31 de diciembre de 2019 en forma significativa.

