

Ian McConnell
Contador Público
C.P. No: 64.212
Los Tréboles 64
Ruta Interbalnearia km 23,5
Solymer Norte, Canelones,
Uruguay

INFORME DE COMPILACION DE ESTADOS FINANCIEROS

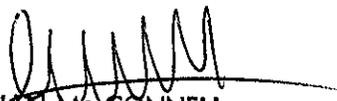
De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Pronunciamiento Nro.7 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, he compilado el Estado de Situación Financiera intermedio del Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay al 30 de setiembre de 2013 y el correspondiente Estado de Resultados Integrales a la misma fecha.

Una compilación se limita a la presentación en forma de estados financieros de información que constituye afirmaciones de la Dirección.

No he auditado ni realizado una revisión limitada de los Estados Financieros citados, en consecuencia no expreso opinión ni ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.

Asimismo dejo constancia que durante el presente período he cumplido funciones de Síndico de Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión, Fiduciario del Fideicomiso Financiero objeto de este informe.

A los efectos de ser presentado ante el Banco Central del Uruguay emito este informe en la ciudad de Montevideo a los 29 días del mes de octubre de 2013.


IAN MCCONNELL
Contador Público
CP 64212



Fideicomiso Financiero Fondo
de Tierras Uruguay

Estado de situación financiera intermedio
al 30 de setiembre de 2013

(expresado en pesos uruguayos)

Activo	Nota	30.09.2013
Activo corriente		
Disponibilidades	4.1	49,461,416
Inversiones Temporarias	4.2	1,069,905,093
Deudores por ventas		-
Otros créditos	4.3	26,699,479
Total activo corriente		1,146,065,988
Total activo		1,146,065,988
Pasivo y Patrimonio		
Pasivo corriente		
Deudas comerciales		218,893
Total pasivo corriente		218,893
Total pasivo		218,893
Patrimonio		
Certificados de Participación	4.4	984,341,260
Resultado por conversión		159,900,493
Resultado del período		1,605,341
Total patrimonio		1,145,847,094
Total pasivo y patrimonio		1,146,065,988

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

Fideicomiso Financiero Fondo
de Tierras Uruguay

Estado de resultados integrales intermedio
por el período finalizado el 30 de setiembre de 2013
(expresado en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.09.2013</u>
Ingresos operativos		-
Gastos de administración	5.1	(1,252,472)
Resultados financieros	5.2	2,857,813
Resultado del período antes de impuesto a la renta		<u>1,605,341</u>
Impuesto a la renta	5.3	-
Resultado del período		<u><u>1,605,341</u></u>
Otros resultados integrales		
Ajuste por conversión		159,900,493
Resultado integral del período		<u><u>161,505,834</u></u>

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

Fideicomiso Financiero Fondo
de Tierras Uruguay

Estado de flujo de efectivo intermedio
por el período finalizado el 30 de setiembre de 2013
(expresado en pesos uruguayos)

	<u>30.09.2013</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas	
Resultado del semestre antes del impuesto a la renta	1,605,341
Ajustes	
Resultado por conversión	<u>159,900,493</u>
	<u>161,505,834</u>
Variaciones de rubros operativos	
Otros créditos	(26,699,479)
Deudas comerciales	<u>218,893</u>
	<u>(26,480,586)</u>
Efectivo aplicado a actividades operativas	<u>135,025,249</u>
Flujo de efectivo relacionado con las actividades de financiamiento	
Aportes de propietarios	<u>984,341,260</u>
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>984,341,260</u>
Variación neta de efectivo	1,119,366,509
Efectivo al inicio del período	0
Efectivo al fin del período	<u><u>1,119,366,509</u></u>

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

Fideicomiso Financiero Fondo
de Tierras Uruguay

Estado de cambios en el patrimonio intermedio
por el período finalizado el 30 de setiembre de 2013

(expresado en pesos uruguayos)

Al 30 de setiembre de 2013

	Capital	Ajustes al Patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos iniciales					
Certificados de Participación	-		-	-	-
Reserva legal			-	-	-
Resultados acumulados	-		-	-	-
Movimientos del semestre					
Aportes de propietarios	984,341,260		-	-	984,341,260
Otros resultados integrales - ajuste por conversión		159,900,493			159,900,493
Resultado del período	-		-	1,605,341	1,605,341
Saldos finales	984,341,260		-	1,605,341	1,145,847,094
Certificados de Participación	984,341,260		-	-	984,341,260
Otros resultados integrales - ajuste por conversión		159,900,493			159,900,493
Reserva legal	-		-	-	-
Resultados acumulados	-		-	1,605,341	1,605,341
	984,341,260	159,900,493	-	1,605,341	1,145,847,094

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

Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

Notas a los estados contables intermedios por el período finalizado el 30 de setiembre 2013

(expresado en pesos uruguayos)

Nota 1 - Información básica sobre el Fideicomiso

Mediante contrato celebrado el 19 de noviembre de 2012 entre Farm Forestry Management Services S.R.L. ("Fideicomitente") y Winterbotham Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos de Inversión ("Fiduciario") se constituyó el Fideicomiso Financiero de Oferta Pública Fondo de Tierras Uruguay ("el Fideicomiso").

El Banco Central del Uruguay, mediante la comunicación 2013/024 del 04 de marzo 2013 aprobó la inscripción de los Certificados de Participación en el Registro de Mercado de Valores.

Mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso Financiero, se constituye el Fideicomiso Financiero denominado Fondo de Tierras Uruguay, cuyo objeto principal será: (i) la emisión de los Certificados de Participación y su suscripción por parte de los Beneficiarios ("Emisión") según términos y condiciones que surgen del Contrato de Fideicomiso Financiero 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 Titulares de Certificados de Participación, en la forma que se establece en el Contrato de Fideicomiso Financiero.

Los Certificados de Participación escriturales fueron ofrecidos públicamente el día 24 de abril de 2013 de acuerdo con las condiciones del mercado a dicha fecha. Dichos certificados cotizan en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. (BEVSA). Al día siguiente, y de acuerdo a lo establecido en el contrato de Fideicomiso, los Beneficiarios integraron al Fideicomiso el total de efectivo por U\$S 52.010.000.

El proyecto ha sido elaborado y será ejecutado por el Operador, por encargo del Fiduciario bajo el Contrato de Operación. El Proyecto consiste en un proyecto de Adquisición de inmuebles rurales de tipo ganaderos, agrícola-ganaderos, agrícolas y arroceros, ubicados en Uruguay, para el desarrollo de diversas actividades productivas que se llevarán a cabo a través de los Arrendamientos, y bajo ciertas condiciones mediante la Explotación Excepcional (de corresponder) y eventualmente la Enajenación de los Inmuebles.

Nota 2 - Estados contables

Los estados contables son de carácter intermedio y se refieren al período transcurrido desde el 25 de abril 2013 y el 30 de setiembre de 2013. En función de que el Fideicomiso comienza sus actividades el 25 de abril de 2013 no corresponde presentar información comparativa.

Nota 3 - Bases de preparación de los Estados Financieros Intermedios

3.1 Bases de preparación de los Estados Financieros intermedios

El decreto 124/11 del 1 de abril de 2011 establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública, para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptados por el International Accounting Standard Board (IASB) traducidas al idioma español.

En consecuencia, los Estados Financieros del Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay han sido preparados de acuerdo a 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.

Estos Estados Financieros comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo, y las Notas.

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 a venta.

La Sociedad clasifica los gastos aplicando el método de la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujo de Efectivo muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el período proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. El Estado de Flujo de efectivo es preparado utilizando el método indirecto.

3.2 Normas, enmiendas e interpretaciones a las normas vigentes aprobadas por el IASB no adoptadas por la entidad

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a las normas han sido emitidas por el IASB pero no son efectivas para el período finalizado el 30 de setiembre de 2013 y no han sido aplicadas al preparar los presentes estados contables.

No se esperan efectos significativos por la aplicación de las nuevas normas en los estados contables del Fideicomiso.

3.3 La moneda funcional y la moneda de presentación de los Estados Contables

Los Estados Contables han sido preparados en dólares estadounidenses, que a su vez es la moneda funcional, y se presentan en pesos uruguayos.

Los registros contables del Fideicomiso son mantenidos simultáneamente en pesos uruguayos, moneda de curso legal en Uruguay, y en dólares estadounidenses.

Los Estados Contables en pesos uruguayos, surgen de expresar los valores en dólares estadounidenses de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Los activos y pasivos, se presentan en todos los casos, convertidos a la tasa de cambio de cierre del período.
- b) Los ingresos y gastos del estado de resultados se presentan en todos los casos, convertidos a la tasa de cambio de la fecha de cada transacción.
- c) Las cuentas de patrimonio diferentes al resultado neto del ejercicio se presentan convertidas a la tasa de cierre de cada ejercicio excepto por la cuenta de Certificados de Participación que se presenta a tipo de cambio del día de la emisión. La diferencia resultante en la traslación de las cuentas de resultados del ejercicio se lleva directamente al patrimonio.

3.4 Definición de capital a mantener

Se ha considerado resultado del ejercicio la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades. No se ha hecho ninguna provisión especial para considerar la probable cobertura que podría haberse considerado necesario a efectos de mantener la capacidad operativa de los activos.

3.5 Determinación del beneficio

Los gastos operativos 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.

3.6 Efectivo y equivalentes

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como efectivo las disponibilidades más las Inversiones Temporarias detalladas en la nota 4.1.

3.7 Moneda extranjera

La Moneda Funcional del Fideicomiso es el dólar americano, por lo tanto los saldos de las cuentas en una moneda diferente a la funcional se muestran convertidos al tipo de cambio interbancario comprador del día del cierre del mes, el cual ascendió a \$ 22,060 por dólar.

Las operaciones en una moneda diferente a la funcional son convertidas a los tipos de cambio vigentes al momento en que fue efectuada la transacción.

Las diferencias de cambio por ajuste de saldos en moneda extranjera se imputan en el capítulo Resultados financieros del Estado de resultados.

3.8 Bienes de Uso

Al 30 de setiembre de 2013 el Fideicomiso no cuenta con Bienes de Uso.

3.9 Impuesto a la Renta

El gasto de impuestos representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente a pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son imponibles o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imponibles o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal, son valorados por las cantidades que se espera pagar a la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tipos impositivos que se hayan aprobado, o estén a punto de aprobarse, a la fecha de cierre de ejercicio económico.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión a la fecha de cada balance. La empresa debe reducir el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte, de los beneficios que comporta el activo por impuestos diferidos. Esta reducción deberá ser objeto de reversión, siempre que la empresa recupere la expectativa de suficiente ganancia fiscal futura, como para poder utilizar los saldos dados de baja.

3.10 Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en los estados contables de la Sociedad al momento en que ésta se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

Créditos

Los créditos se expresan a su valor nominal más intereses devengados.

Cuentas a pagar

Las cuentas a pagar se expresan a su valor nominal.

Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por los valores históricos en pesos uruguayos recibidos.

3.12 Cambios en Políticas Contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período finalizado el 30 de setiembre de 2013, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

3.13 Uso de Estimaciones Contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la Dirección de la Sociedad 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 contables, como así también los ingresos y egresos registrados en el período.

La Dirección de la Sociedad realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, el valor recuperable de los activos no corrientes y las provisiones. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

Nota 4 - Información referente a partidas del estado de situación financiera

4.1 Disponibilidades

La composición del saldo es la siguiente:

	<u>30.09.2013</u>
Cuenta corriente Banco Plaza – Cuenta Recaudadora	49.393.049
Cuenta corriente Banco Plaza – Cuenta Gastos	<u>68.367</u>
	<u>49.461.416</u>

4.2 Inversiones Temporarias

De acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los fondos excedentes pueden ser invertidos de acuerdo al Anexo de Inversiones permitidas. Al 30.09.2013 se han constituido dos Depósitos a Plazo Fijo en un Banco de Plaza, el primero a 30 días, y el segundo a 180 días.

4.3 Otros créditos

El saldo de Otros créditos corrientes incluye por un lado el IVA Compras al 30.09.2013, que por no existir a esta fecha IVA Ventas, el saldo se expone como un crédito a utilizar y descontar de futuras ventas gravadas, y por otro lado el adelanto por la compra de un campo cuya compraventa final no ha sido firmada al 30.09.2013.

4.4 Certificados de Participación

El saldo de Certificados de Participación representa el total de Certificados escriturales emitidos por el Fideicomiso.

Nota 5 - Información referente a partidas del estado de resultados integrales

5.1 Gastos de administración

	<u>30.09.2013</u>
Honorarios profesionales	(739.226)
Publicidad	(120.700)
Otros	<u>(392.546)</u>
	<u>(1.252.472)</u>

5.2 Resultados financieros

	<u>30.09.2013</u>
Intereses ganados	2.870.928
Gastos bancarios	(7.001)
Diferencia de cambio	<u>(6.114)</u>
	<u>2.857.813</u>

Nota 6 - Políticas de gestión del riesgo

A continuación se detallan los principales tipos de riesgo a los que se encuentran expuestos los activos financieros y otras exposiciones crediticias del Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

a. Riesgo crediticio

El Fideicomiso está expuesta 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 disponibilidades, deudores por ventas.

El riesgo crediticio de los saldos bancarios es limitado debido a que las contrapartes son bancos estatales o internacionales de primera línea.

b. Riesgo de precio

b.1 Riesgo de tipo de cambio

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

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar, al tipo de cambio vigente al 30 de setiembre de 2013 son:

	\$
Activo	
Disponibilidades	48.181
Otros créditos	27.138
	<u>75.319</u>
Pasivo	
Otros créditos	(1.807)
	<u>73.332</u>

b.2 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene activos que generen interés pero no pasivos que generen interés, por lo tanto este riesgo se considera bajo.

b.3 Riesgo de mercado

El Fideicomiso no mantiene al 30.09.2013 activos financieros que se encuentran sujetos a riesgos en la variación del precio de mercado.

c. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el tipo de operativa que realiza el Fideicomiso. Los fondos están invertidos en Depósitos a Plazo Fijo en Bancos de Plaza a corto plazo por lo que el riesgo de liquidez se considera bajo.