

**Ian McConnell**  
**Contador Público**  
**Los Tréboles 64**  
**Ruta Interbalnearia km 23,5**  
**Solymar Norte, Canelones,**  
**Uruguay**

---

## INFORME DE COMPILACION DE ESTADOS FINANCIEROS

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Pronunciamiento Nro.18 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 2019 y el correspondiente Estado de Resultados Integrales por el período cerrado 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, declaro emitir el presente informe en calidad de Contador Público, dejando constancia de mi calidad de síndico del fiduciario del fideicomiso en cuestión.

A los efectos de ser presentado ante el Banco Central del Uruguay emito este informe en la ciudad de Canelones a los 22 días del mes de octubre de 2019.



---

Ian McConnell  
Contador Público

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

## **Fideicomiso Financiero de Oferta Pública “Fondo de Tierras Uruguay” Estados Financieros intermedios correspondientes al período: 1 de enero de 2019 al 30 de setiembre de 2019**

### **CONTENIDO**

#### Estados Financieros al 30 de setiembre de 2019

- . Estado de Situación Financiera al 30 de setiembre de 2019
- . Estado de Resultados intermedios por el período: 1 de enero de 2019 al 30 de setiembre de 2019
- . Estado de Resultados Integrales intermedios por el período: 1 de enero de 2019 al 30 de setiembre de 2019
- . Estado de Flujos de Efectivo intermedio por el período: 1 de enero de 2019 al 30 de setiembre de 2019
- . Estado de Cambios en el Patrimonio intermedio por el período: 1 de enero de 2019 al 30 de setiembre de 2019
- . Notas a los Estados Financieros intermedios por el período: 1 de enero de 2019 al 30 de setiembre de 2019

Estados Financieros intermedios  
al 30 de setiembre de 2019

Fideicomiso Financiero Fondo  
de Tierras Uruguay

Estado de situación financiera intermedia  
al 30 de setiembre de 2019

(expresado en pesos uruguayos)

	<u>Notas</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.1	5,047,244	8,739,189
Inversiones financieras	4.2	66,490,200	64,812,000
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	17,740,303	12,436,364
Otros activos no financieros	4.4	2,581,898	1,305,881
<b>Total activo corriente</b>		<b><u>91,859,645</u></b>	<b><u>87,293,434</u></b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	858,090	-
Propiedades de inversión	6	1,428,761,366	1,251,368,772
<b>Total activo no corriente</b>		<b><u>1,429,619,456</u></b>	<b><u>1,251,368,772</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>1,521,479,101</u></b>	<b><u>1,338,662,206</u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar	4.5	1,949,480	1,557,710
Provisiones	4.6	-	840,824
Otros pasivos no financieros	4.7	1,962,936	5,085,815
<b>Total pasivo corriente</b>		<b><u>3,912,416</u></b>	<b><u>7,484,349</u></b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>3,912,416</u></b>	<b><u>7,484,349</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
	8		
<b>Aportes</b>			
Certificados de participación		984,341,260	984,341,260
<b>Ajustes al patrimonio</b>			
Ajustes por conversión		835,092,858	649,057,305
<b>Ganancias retenidas</b>			
Resultados acumulados		(302,220,708)	(295,690,265)
Resultado del período		353,275	(6,530,443)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>1,517,566,685</u></b>	<b><u>1,331,177,857</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>1,521,479,101</u></b>	<b><u>1,338,662,206</u></b>

El anexo y las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

## Estado de resultados

correspondiente al periodo intermedio al 30 de setiembre de 2019

(expresado en pesos uruguayos)

	Notas	30 de setiembre de 2019	30 de setiembre de 2018
Ingresos por actividades ordinarias	5.1	15,617,513	13,153,251
Costos asociados a los arrendamientos	5.2	(4,282,265)	(5,462,404)
<b>Resultado operativo bruto</b>		<b>11,335,248</b>	<b>7,690,847</b>
Gastos de administración	5.3	(6,880,261)	(7,100,585)
Otros egresos	5.4	(1,430,893)	(68,178)
Otros ingresos		-	25,006,669
<b>Resultado operativo</b>		<b>3,024,094</b>	<b>25,528,753</b>
Resultados financieros	5.5	1,378,527	935,889
Resultados derivados de la posición monetaria neta	5.5	(24,502)	(302,207)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>4,378,119</b>	<b>26,162,435</b>
Impuesto a la renta	4.8	(4,024,844)	(582,964)
<b>Resultado del período</b>		<b>353,275</b>	<b>25,579,471</b>

El anexo y las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

## Estado de resultados

correspondiente al periodo intermedio al 30 de setiembre de 2019

(expresado en pesos uruguayos)

	30 de setiembre de 2019	30 de setiembre de 2018
<b>Resultado del período</b>	<b>353,275</b>	<b>25,579,471</b>
Ajuste por conversión	186,035,553	183,142,553
<b>Otros resultados integrales</b>	<b>186,035,553</b>	<b>183,142,553</b>
<b>Resultado integral del período</b>	<b>186,388,828</b>	<b>208,722,024</b>

Las notas 1 a 13 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero Fondo  
de Tierras Uruguay

Estado de flujos de efectivo intermedio  
correspondiente al periodo intermedio al 30 de setiembre de 2019

(expresado en pesos uruguayos)

	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
<b>Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación</b>		
<b>Resultado del período</b>	353,275	25,579,471
<b>Ajustes al resultado del período</b>		
Impuesto a la renta	-	582,964
Resultado por conversión	(348,075)	1,395,694
	<u>5,200</u>	<u>27,558,129</u>
<b>Ajustes por variación en activos y pasivos</b>		
(Aumento) Disminución de cuentas por cobrar	(4,151,062)	3,788,221
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros	(1,026,263)	21,778
(Aumento) Disminución en cuentas por pagar	(356,812)	93,254
(Aumento) Disminución en otros pasivos no financieros	(3,603,009)	(2,279,356)
(Aumento) Disminución en provisiones	(899,632)	(873,715)
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de operación</b>	<u>(10,031,577)</u>	<u>28,308,311</u>
<b>Flujo de efectivo procedente de actividades de inversión</b>		
(Aumento) Disminución en propiedades de inversión	(2,270,619)	-
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de inversión</b>	<u>(2,270,619)</u>	<u>-</u>
<b>Flujo de efectivo procedente de actividades de financiación</b>		
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de financiación</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(12,302,196)</b>	<b>28,308,311</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período</b>	<b>73,551,189</b>	<b>39,496,158</b>
<b>Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo</b>	<b>10,288,451</b>	<b>6,042,266</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<u><u><b>71,537,444</b></u></u>	<u><u><b>73,846,735</b></u></u>

El anexo y las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

## Estado de Cambios en el Patrimonio

intermedio por el período 1 de enero de 2019 al 30 de setiembre de 2019

(expresado en pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al Patrimonio	Reservas	Resultados Acumulados	Patrimonio total
<b>Saldos al 31.12.2018</b>					
<b>Aportes</b>					
Certificados de Participación	984,341,260	-	-	-	984,341,260
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	-	649,057,305	-	-	649,057,305
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados acumulados	-	-	-	(302,220,708)	(302,220,708)
	<u>984,341,260</u>	<u>649,057,305</u>	<u>-</u>	<u>(302,220,708)</u>	<u>1,331,177,857</u>
<b>Movimientos del período</b>					
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	-	186,035,553	-	-	186,035,553
Resultado del período	-	-	-	353,275	353,275
	<u>-</u>	<u>186,035,553</u>	<u>-</u>	<u>353,275</u>	<u>186,388,828</u>
<b>Saldos al 30.09.2019</b>					
<b>Aportes</b>					
Certificados de Participación	984,341,260	-	-	-	984,341,260
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	-	835,092,858	-	-	835,092,858
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados acumulados	-	-	-	(301,867,433)	(301,867,433)
	<u>984,341,260</u>	<u>835,092,858</u>	<u>-</u>	<u>(301,867,433)</u>	<u>1,517,566,685</u>

El anexo y las notas que acompañan a estos Estados Financieros Intermedios forman parte integrante de los mismos.

## Estado de Cambios en el Patrimonio

intermedio por el período 1 de enero de 2018 al 30 de setiembre de 2018

(expresado en pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al Patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Patrimonio total
<b>Saldos al 31.12.2017</b>					
<b>Aportes</b>					
Certificados de Participación	984,341,260	-	-	-	984,341,260
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	-	499,983,137	-	-	499,983,137
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados acumulados	-	-	-	(295,690,265)	(295,690,265)
	<u>984,341,260</u>	<u>499,983,137</u>	<u>-</u>	<u>(295,690,265)</u>	<u>1,188,634,132</u>
<b>Movimientos del período</b>					
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	-	183,142,553	-	-	183,142,553
Resultado del período	-	-	-	25,579,471	25,579,471
	<u>-</u>	<u>183,142,553</u>	<u>-</u>	<u>25,579,471</u>	<u>208,722,024</u>
<b>Saldos al 30.09.2018</b>					
<b>Aportes</b>					
Certificados de Participación	984,341,260	-	-	-	984,341,260
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	-	683,125,690	-	-	683,125,690
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados acumulados	-	-	-	(270,110,794)	(270,110,794)
	<u>984,341,260</u>	<u>683,125,690</u>	<u>-</u>	<u>(270,110,794)</u>	<u>1,397,356,156</u>

Las notas que acompañan a estos Estados Financieros Intermedios forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero Fondo  
de Tierras Uruguay

Notas a los Estados Financieros intermedios por el período: 1 de enero  
de 2019 al 30 de setiembre de 2019

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

## Notas a los estados financieros intermedios por el período: 1 de enero de 2019 al 30 de setiembre de 2019

### 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.

Es el proyecto que ha sido elaborado y que 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 Financieros

Los estados financieros se refieren al periodo transcurrido desde el 1 de enero 2019 y el 30 de setiembre de 2019.

### Nota 3 - Principales políticas contables aplicadas

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

#### 3.1 Bases de presentación 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 Intermedios de Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay han sido preparados de acuerdo con las normas anteriormente citadas. Todas las NIIF emitidas

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

por la International Accounting Standard Board (IASB), vigentes a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios han sido aplicadas.

Estos Estados Financieros Intermedios comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio, el Estado de Flujos 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 la venta.

El Fideicomiso clasifica los gastos aplicando el método de la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujos de Efectivo muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el ejercicio económico, provenientes de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. El estado de flujos de efectivo es preparado usando el método indirecto.

## 3.2 Nuevas normas e interpretaciones

### 3.2.1 Normas nuevas y normas modificadas con vigencia para el período económico iniciado el 1 de enero de 2019.

- NIIF 16 -- "Arrendamientos", 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).

### 3.2.2 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 2021, 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:

- 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.

## 3.3 La moneda funcional y la moneda de presentación

La Dirección del Fiduciario ha decidido adoptar como moneda funcional de los Estados Financieros Intermedios 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:

## Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

- influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios,
- 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 Intermedios 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\$ = \$ 36,939 al 30 de setiembre de 2019 y 1 US\$ = \$ 32,406 al 31 de diciembre de 2018).

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

Los rubros del Estado de Resultados Integrales, 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, se expone directamente en el Patrimonio bajo Ajuste por Conversión del capítulo Ajustes al Patrimonio.

## **3.4 Bases de medición**

Los Estados Financieros Intermedios se han preparado sobre la base de costos históricos, excepto las propiedades de inversión que fueron presentadas a su valor razonable.

## **3.5 Definición de capital a mantener**

Para la determinación de los resultados del ejercicio se adoptó el concepto de capital financiero.

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.

## **3.6 Determinación del beneficio**

El Fideicomiso aplicó 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. Los mismos se reconocen en el período contable en el cual se devengan.

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 4.9.

## **3.7 Definición de fondos**

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 4.2.

## **3.8 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 extranjera son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de los Estados Financieros Intermedios.

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

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

El tipo de cambio al cierre del periodo es de 1 US\$ = \$ 36,939.

## 3.9 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.
- 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 razonables de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonables, entonces la medición del valor razonables se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variables de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

No se han realizado transferencias entre los diferentes niveles durante el ejercicio 2019 y 2018.

## 3.10 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros incluyen el efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar, otros activos financieros, cuentas por pagar y otros pasivos no financieros.

El efectivo y equivalente de efectivo, las inversiones temporarias y otros créditos están valuados al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro (Nota 3.13).

Las deudas comerciales y diversas están valuadas al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable. Posteriormente al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valuados al valor razonable, y sus cambios son registrados en resultados.

Dado su corto plazo, los valores contables de las cuentas por cobrar y pagar se aproximan a sus valores razonables.

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

## 3.11 Uso de estimaciones contables y juicios críticos

La preparación de estados financieros intermedios a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fideicomiso 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 intermedios, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio económico.

La Dirección del Fideicomiso 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 financieros intermedios.

## 3.12 Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador retiene una porción significativa de los riesgos y beneficios del propietario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos son cargados a los resultados en forma lineal durante el período del arrendamiento. Al 30 de setiembre de 2019, el Fideicomiso solo posee arrendamientos operativos.

## 3.13 Deterioro

### *Activos financieros*

Un activo financiero es revisado a la fecha de cada estado financiero para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro de valor. Un activo financiero se considera deteriorado si existe evidencia indicativa de que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Las pérdidas por deterioro de valor en relación con los activos financieros registrados al costo amortizado son calculadas como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros individualmente significativos se evalúan de forma individual para analizar su deterioro. El resto de los activos financieros se evalúan en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en resultados.

Una pérdida por deterioro de valor se revierte si la reversión puede asignarse a un evento ocurrido con posterioridad al reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

## 3.14 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 Fondo de Tierras Uruguay

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

### 4.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del saldo expresado en \$ es la siguiente:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cuenta corriente Banco Plaza - Cuenta Recaudadora U\$\$	2,747,600	6,096,654
Cuenta corriente Banco Plaza - Cuenta Recaudadora \$	110,726	110,014
Cuenta corriente Banco Plaza - Cuenta Gastos U\$\$	1,956,372	2,412,982
Cuenta corriente Banco Plaza - Cuenta Gastos \$	232,546	119,539
	<b>5,047,244</b>	<b>8,739,189</b>

### 4.2 Inversiones financieras

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

Al 30 de setiembre de 2019, el saldo se compone de "US Treasury Bills" por US\$ 1,800.000 con vencimientos 3 de octubre de 2019 y 14 de noviembre de 2019, que convertidas al tipo de cambio de cierre del periodo equivalen a \$ 66.490.200.

Al 31 de diciembre 2018, el saldo se componía de "US Treasury Bills" por US\$ 2.000.000 con vencimiento 17 de enero de 2019 y 21 de febrero de 2019 que convertidas al tipo de cambio de cierre equivalían a \$ 64.812.000.

### 4.3 Cuentas comerciales por cobrar

El saldo corresponde al devengamiento de ingresos de los campos. A su vez, incluye el devengamiento y los respectivos intereses de la multa por rescisión del contrato de un campo localizado en Tacuarembó e intereses por cesión de crédito de un campo de Paysandú.

### 4.4 Otros activos no financieros

El saldo de otros créditos representa los anticipos correspondientes al IRAE y al IP.

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

## 4.5 Cuentas comerciales por pagar

El saldo de cuentas comerciales por pagar expresado en \$ es el siguiente:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
FMS - Operador	311,629	158,647
Comité de vigilancia	63,091	52,174
Bragard y Durán - Asesor legal	74,697	50,605
Bolsa Electrónica de Valores S.A	56,332	49,413
Winterbotham Fiduciaria S.A	385,537	332,334
Ma. De los Angeles Povigna	-	1,525
Mario J. Fernández Vergara	-	828,000
Guyer & Regules	70,092	-
Viola Esteva Francisco Andrés	140,368	-
La Cuchilla	115,065	-
José Cujo S.A.	558,222	-
Orawon S.A.	174,447	-
Serviciosde Auditoría Agropecuaria SRL	-	85,012
	<b>1,949,480</b>	<b>1,557,710</b>

## 4.6 Provisiones

La composición del saldo expresado en \$ es la siguiente:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Provisiones comerciales	-	840,824
	-	<b>840,824</b>

## 4.7 Otros pasivos no financieros

La composición del saldo expresado en \$ es la siguiente:

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Arrendamientos cobrados por anticipado	1,675,209	1,944,435
Acreedores fiscales	4,226	6,879
Provisión de impuestos	283,501	3,134,501
	<b>1,962,936</b>	<b>5,085,815</b>

## 4.8 Impuesto a la renta

El Fideicomiso 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 Norma Internacional de Contabilidad N° 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.

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

## Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancia del 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.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión a la fecha de cada estado financiero. El Fideicomiso 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 el Fideicomiso recupere la expectativa de suficiente ganancia fiscal futura, como para poder utilizar los saldos dados de baja.

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

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

### 5.1 Ingresos por actividades ordinarias

Corresponden a ingresos por arrendamiento de los campos.

### 5.2 Costos asociados a los arrendamientos

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Honorarios administrador	(2,161,464)	(2,010,577)
Otros gastos operativos	-	(1,576,068)
Contribución inmobiliaria	(2,120,801)	(1,875,759)
<b>Total costos asociados a los arrendamientos</b>	<b>(4,282,265)</b>	<b>(5,462,404)</b>

### 5.3 Gastos de administración

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Honorarios profesionales	(1,943,969)	(3,060,053)
Honorario del Fiduciario	(3,232,224)	(2,778,968)
Comité de vigilancia	(532,387)	(465,476)
Gastos de representación	(628,428)	(502,507)
Impuesto a las Ejecuciones judiciales	(29,108)	-
BPS	(418,788)	(293,581)
Gastos de mantenimiento	(95,357)	-
<b>Total gastos de administración</b>	<b>(6,880,261)</b>	<b>(7,100,585)</b>

### 5.4 Otros egresos

Corresponde a gastos de mantenimiento de los campos y otros gastos.

### 5.5 Resultados financieros

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Intereses ganados	1,431,199	968,682
Gastos bancarios	(52,672)	(32,793)
Diferencia de cambio	(24,502)	(302,207)
<b>Total resultados financieros</b>	<b>1,354,025</b>	<b>633,682</b>

Los intereses ganados corresponden a los intereses del período por la financiación de la multa por rescisión del contrato de arrendamiento de un campo y los intereses ganados de los US Treasury Bills.

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

## Nota 6 - Propiedades de inversión

El saldo de US\$ 38.678.940 (equivalente a \$1.428.761.366 a tipo de cambio del cierre del período intermedio) corresponde a la adquisición de ocho campos.

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo se conformaba de ocho campos valuados a valor razonable: US\$ 38.615.342 equivalente a \$1.251.368.772 a tipo de cambio de cierre del período.

### Cuadro de Propiedades de Inversión correspondiente al periodo intermedio al 30 de setiembre de 2019

(expresado en pesos uruguayos)

RUBRO	VALORES ORIGINALES 2019					
	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Notas Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Ajuste por conversión (5)	Valores al cierre del período (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)
<b>PROPIEDAD DE INVERSION</b>						
Inmuebles	1,251,368,772	-	2,270,619	-	175,121,975	1,428,761,366
<b>TOTALES</b>	<b>1,251,368,772</b>	<b>-</b>	<b>2,270,619</b>	<b>-</b>	<b>175,121,975</b>	<b>1,428,761,366</b>

### Cuadro de Propiedades de Inversión correspondiente al periodo intermedio al 30 de setiembre de 2018

(expresado en pesos uruguayos)

RUBRO	30.09.2018					
	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Notas Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Ajuste por conversión (5)	Valores al cierre del período (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)
<b>PROPIEDAD DE INVERSION</b>						
Inmuebles	1,138,099,823	-	-	-	174,110,665	1,312,210,488
<b>TOTALES</b>	<b>1,138,099,823</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>174,110,665</b>	<b>1,312,210,488</b>

## Nota 7 - 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 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 disponibilidades y deudores por ventas.

## Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

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, corresponden a pesos uruguayos:

	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
<b>Activo</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	343,272	249,907
Otros activos no financieros	2,581,898	2,070,919
<b>Total Activo</b>	<b>2,925,170</b>	<b>2,320,826</b>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas comerciales por pagar	22,486	5,000
Provisiones y otros pasivos no financieros	287,727	622,430
<b>Total Pasivo</b>	<b>310,213</b>	<b>627,430</b>
<b>Posición Neta</b>	<b>2,614,957</b>	<b>1,693,396</b>

#### 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 de setiembre de 2019 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 activos financieros de corto plazo por lo que el riesgo de liquidez se considera bajo.

# Fideicomiso Financiero Fondo de Tierras Uruguay

## Nota 8 - Patrimonio

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

El ajuste por conversión corresponde a la diferencia de cambio surgida por la utilización de tipo de cambio de cierre para la conversión de activos y pasivos y el tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el resultado del período.