

**Ian McConnell**  
**Contador Público**  
**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.18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, he compilado el Estado de Situación Financiera intermedio del Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral al 31 de marzo de 2020 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 28 días del mes de abril de 2020.

---

Ian McConnell  
Contador Público

Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

**Fideicomiso Financiero Tierras del  
Litoral**  
Estados Financieros intermedios  
correspondientes al período: 1 de enero  
de 2020 al 31 de marzo de 2020

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## **Estados Financieros Intermedios correspondientes al período 1 de enero de 2020 al 31 de marzo de 2020**

### **CONTENIDO**

Estados Financieros al 31 de marzo de 2020

- . Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2020
- . Estado de Resultados intermedios por el período: 1 de enero de 2020 al 31 de marzo de 2020
- . Estado de Resultados Integrales intermedios por el período: 1 de enero de 2020 al 31 de marzo de 2020
- . Estado de Flujos de Efectivo intermedio por el período: 1 de enero de 2020 al 31 de marzo de 2020
- . Estado de Cambios en el Patrimonio intermedio por el período: 1 de enero de 2020 al 31 de marzo de 2020
- . Notas a los Estados Financieros intermedios por el período: 1 de enero de 2020 al 31 de marzo de 2020

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Estados Financieros Intermedios  
al 31 de marzo de 2020

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIA AL 31 DE MARZO DE 2020

(En Pesos Uruguayos)

	<u>Notas</u>	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
<b>ACTIVO</b>	<b>2 y 3</b>		
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.1	5,376,645	25,685,185
Cuentas por cobrar comerciales	4.2	4,918,399	3,459,131
Activos financieros	4.3	38,702,555	57,728,217
Otros activos no financieros	4.4	323,442	387,356
<b>Total del activo corriente</b>		<b>49,321,041</b>	<b>87,259,889</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	6	1,264,993,715	1,058,625,469
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>1,264,993,715</b>	<b>1,058,625,469</b>
<b>Total del activo</b>		<b>1,314,314,756</b>	<b>1,145,885,358</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2 y 3</b>		
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar	4.5	500,731	2,732,967
Pasivos financieros		11,053,379	5,513,680
Provisiones	4.6	831,715	1,804,239
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>12,385,825</b>	<b>10,050,886</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos financieros	4.7	319,764,440	277,371,376
Pasivo por impuesto diferido	7	38,990,900	38,990,900
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>358,755,340</b>	<b>316,362,276</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>371,141,165</b>	<b>326,413,162</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>9</b>		
<b>Aportes</b>			
Certificados de participación		774,917,139	774,917,139
<b>Ajustes al patrimonio</b>			
Ajuste por conversión		191,900,989	61,542,857
Costos de transacción		(6,434,896)	(6,434,896)
		185,466,093	55,107,961
<b>Ganancias retenidas</b>			
Resultado acumulado		(10,552,904)	(6,303,582)
Resultado del ejercicio		(6,656,737)	(4,249,322)
		(17,209,641)	(10,552,904)
<b>Total del patrimonio</b>		<b>943,173,591</b>	<b>819,472,196</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>1,314,314,756</b>	<b>1,145,885,358</b>

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

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## ESTADO DE RESULTADOS correspondiente al periodo intermedio al 31 de marzo de 2020

(En Pesos Uruguayos)

	Notas	Desde 01.01.2020 hasta 31.03.2020	Desde 01.01.2019 hasta 31.03.2019
Ingresos por actividades ordinarias	5.1	836,440	-
Costos asociados a los arrendamientos	5.2	<u>(1,810,467)</u>	<u>-</u>
<b>Resultado operativo bruto</b>		<b>(974,027)</b>	<b>-</b>
Gastos de administración	5.3	(1,021,746)	(3,497,852)
Otros gastos	5.4	<u>(429,428)</u>	<u>(1,200)</u>
<b>Resultado operativo</b>		<b><u>(2,425,201)</u></b>	<b><u>(3,499,052)</u></b>
Resultados financieros	5.5	<u>(4,231,536)</u>	<u>(220,308)</u>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b><u>(6,656,737)</u></b>	<b><u>(3,719,360)</u></b>
Impuesto a la renta	7	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b><u>(6,656,737)</u></b>	<b><u>(3,719,360)</u></b>

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

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES Correspondiente al periodo intermedio al 31 de marzo de 2020

(En Pesos Uruguayos)

	Notas	Desde 01.01.2020 hasta 31.03.2020	Desde 01.01.2019 hasta 31.03.2019
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b><u>(6,656,737)</u></b>	<b><u>(3,719,360)</u></b>
Ajuste por conversión		130,358,132	6,738,894
<b>Otros resultados integrales</b>		<b><u>130,358,132</u></b>	<b><u>3,019,534</u></b>
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<b><u>123,701,395</u></b>	<b><u>3,019,534</u></b>

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

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EJ PERIODO INTERMEDIO 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2020**  
(en pesos uruguayos)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Flujo de efectivo procedente de actividades de operación</b>		
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(6,656,737)</b>	<b>(6,303,582)</b>
<b>Ajustes al resultado del ejercicio</b>		
Resultado por conversión	(81,981,450)	747,471
Impuesto a la renta	-	(1,761,387)
<b>Ajustes por variación en activos y pasivos</b>		
(Aumento) Disminución de cuentas por cobrar	(869,095)	-
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros	114,938	-
Aumento (Disminución) de cuentas por pagar	(2,474,192)	5,419,002
Aumento (Disminución) en provisiones	(1,165,467)	1,611,018
Aumento (Disminución) en otros pasivos no financieros	-	-
Aumento (Disminución) Impuesto diferido	(5,562,358)	-
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de operación</b>	<b>(98,594,361)</b>	<b>(287,478)</b>
<b>Flujo de efectivo procedente de actividades de inversión</b>		
Depósito en garantía para resera de campo	-	(22,761,648)
Propiedades de inversión	42,115,435	-
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de inversión</b>	<b>42,115,435</b>	<b>(22,761,648)</b>
<b>Flujo de efectivo procedente de actividades de financiación</b>		
Pasivo financiero	4,400,637	38,542,935
Aportes en certificados de participación	-	123,221,550
Costos de transacción	-	(6,434,896)
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de actividades de financiación</b>	<b>4,400,637</b>	<b>155,329,589</b>
<b>Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(52,078,289)</b>	<b>132,280,463</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<b>83,413,402</b>	<b>-</b>
<b>Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo</b>	<b>12,744,087</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>44,079,200</b>	<b>132,280,463</b>

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

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO POR EL PERIODO 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2020

(En Pesos Uruguayos)

	Notas	CAPITAL	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO
<b>Saldos al 31.12.2019</b>					
<b>Aportes</b>					
Certificados de participación	9	774,917,139	-	-	774,917,139
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Costo de transacción	9	-	(6,434,896)	-	(6,434,896)
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	9	-	61,542,857	-	61,542,857
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados no asignados		-	-	(10,552,904)	(10,552,904)
<b>Saldos al 31.12.2019</b>		<b>774,917,139</b>	<b>55,107,961</b>	<b>(10,552,904)</b>	<b>819,472,196</b>
<b>Movimientos del periodo</b>					
Aportes en certificados de participación	9	-	-	-	-
Costos de transacción	9	-	-	-	-
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	9	-	130,358,132	-	130,358,132
Resultado del ejercicio		-	-	(6,656,737)	(6,656,737)
<b>Total movimientos del periodo</b>		<b>-</b>	<b>130,358,132</b>	<b>(6,656,737)</b>	<b>123,701,395</b>
<b>Saldos al 31.03.2020</b>					
<b>Aportes</b>					
Certificados de participación	9	774,917,139	-	-	774,917,139
<b>Ajustes al patrimonio</b>					
Costo de transacción	9	-	-	-	-
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	9	-	185,466,093	-	185,466,093
<b>Ganancias retenidas</b>					
Resultados no asignados		-	-	(17,209,641)	(17,209,641)
<b>Saldos al 31.03.2020</b>		<b>774,917,139</b>	<b>185,466,093</b>	<b>(17,209,641)</b>	<b>943,173,591</b>

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



# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

Notas a los Estados Financieros intermedios por el período: 1 de enero  
de 2020 al 31 de marzo de 2020

## Notas a los estados financieros intermedios por el período: 1 de enero de 2020 al 31 de marzo de 2020

### Nota 1 - Información básica sobre el Fideicomiso

#### 1.1 Naturaleza jurídica

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

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

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

Los Títulos Mixtos fueron ofrecidos públicamente los días 3 y 4 de setiembre de 2018 de acuerdo con las condiciones del mercado a dicha fecha, suscribiéndose el monto máximo de la emisión: US\$ 50.000.000. Con fecha 11 de setiembre de 2018 los Beneficiarios contribuyeron al Fideicomiso la Integración Inicial de US\$ 5.000.000. Dichos valores cotizan en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. (BEVSA). Durante el año 2019 los Beneficiarios contribuyeron USD 25.000.000.

### Nota 2 - Estados Financieros

Los estados financieros se refieren al periodo transcurrido desde el 1 de enero 2020 al 31 de marzo de 2020.

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

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## 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 ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2020.

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

### 3.2.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2020, y no adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso.

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 el dólar estadounidense y no la moneda local de Uruguay, considerando que la primera refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para la misma.

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

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

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

- 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\$ = \$ 43.008; 1 US\$ = EUR 0.905 al 31 de marzo de 2020; 1 US\$ = \$ 37.308 al 31 de diciembre de 2019).

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 Patrimonio y 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 los activos financieros que fueron presentados 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 son reconocidos en el Estado de Resultados cuando:

- el importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente,
- es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Fideicomiso.

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

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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

## **3.7 Definición de fondos**

A efectos de la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo, se ha considerado como efectivo las disponibilidades más los Activos Financieros 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.

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

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

## **3.10 Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros incluyen el efectivo y equivalente de efectivo, inversiones temporarias, otros créditos, deudas comerciales y deudas diversas.

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 3.12).

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.

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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

## 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 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.

Durante el período informado no se han generado pérdidas por deterioro.

### *Activos no financieros*

Los valores contables de los activos no financieros son revisados a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe un indicativo de deterioro. En tal circunstancia el monto recuperable del activo es estimado como el mayor entre el valor razonable menos los costos para la venta y el valor de utilización económica, reconociéndose una pérdida por deterioro en el Estado de Resultados cuando el valor contable del activo excede su monto recuperable.

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

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

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

## Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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

Durante el periodo informado no se han registrado pérdidas por deterioro.

### 3.13 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-

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

### 4.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

	31.03.2020	31.12.2019
Cuenta fiduciaria	4,011,422	24,649,595
Cuenta reserva	168,205	150,535
Cuenta gastos	1,197,018	885,055
	<u>5,376,645</u>	<u>25,685,185</u>

### 4.2 Cuentas comerciales por cobrar

	31.03.2020	31.12.2019
Arrendamientos por cobrar	4,918,399	3,459,131
	<u>4,918,399</u>	<u>3,459,131</u>

### 4.3 Activo financiero

	31.03.2020	31.12.2019
Inversiones temporarias	38,702,555	57,728,217
	<u>38,702,555</u>	<u>57,728,217</u>

### 4.4 Otros activos no financieros

	31.03.2020	31.12.2019
Adelantos a proveedores	48,010	111,924
Deposito en garantía	275,432	275,432
	<u>323,442</u>	<u>387,356</u>

## Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

### 4.5 Cuentas comerciales por pagar

	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
C&C Servicios Agrícolas	-	79,835
Entis Ltda	-	67,591
Guyer & Regules	1,979	15,482
Juan Manuel Silveira	-	655,750
Linsu S.A	274,102	273,095
Federico Nuñez	-	205,995
Luciano Nuñez	17,120	259,424
Marcos Oelher	-	1,170,912
Winterbotham Fiduciaria S.A.	2,500	4,883
Las Places	24,859	-
Naka S.A	21	-
Uruware	1,208	-
Distrimar S.A	93,456	
Escribana Ana Lopez	14,760	
Montelecno S.A	28,385	
Laboratorio analítico agro industrial	42,341	
	<b><u>500,731</u></b>	<b><u>2,732,967</u></b>

### 4.6 Provisiones

	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Provisiones comerciales	<u>831,715</u>	<u>1,804,239</u>
	<b>831,715</b>	<b>1,804,239</b>

### 4.7 Pasivos financieros

	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Títulos de Deuda Escriturales	322,560,000	279,810,000
Intereses a pagar	11,053,379	5,513,680
Gastos y comisiones iniciales	<u>(2,795,560)</u>	<u>(2,438,624)</u>
	<b>330,817,819</b>	<b>282,885,056</b>

Los valores emitidos son Títulos Mixtos escriturales, compuestos por un Componente de Deuda, en donde el Fideicomiso se compromete a pagar a los Titulares de Títulos Mixtos al final del plazo del contrato en la Fecha de Pago Final una suma de US\$ 250 por cada Título Mixto con valor US\$ 1,000, más un interés compensatorio del 6.00% anual pagadero en cada Fecha de Pago Anual, siempre que existieran fondos disponibles suficientes.



## Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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

#### 5.1 Ingresos de actividades ordinarias

	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>
Ingreso por arrendamientos operativos	783,316	-
Ingresos por arrendamiento pastoreo	53,124	-
	<b>836,440</b>	<b>-</b>

#### 5.2 Costos asociados a los arrendamientos

	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>
Contribución inmobiliaria	1,147,545	-
Honorarios operador	569,294	-
Costo de fletes	93,628	-
	<b>1,810,467</b>	<b>-</b>

#### 5.3 Gastos de administración

	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>
Honorarios fiduciario	627,900	657,799
Honorarios profesionales	393,846	2,840,053
	<b>1,021,746</b>	<b>3,497,852</b>

#### 5.4 Otros gastos

	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>
Estudios Técnicos Agrícolas	277,194	-
Honorarios Asesoramiento Agronómico	20,205	-
Otros gastos	21,359	1,200
Seguridad y medio ambiente	109,494	-
Matenimiento Software	1,176	-
	<b>429,428</b>	<b>1,200</b>

#### 5.5 Resultados financieros

	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>
Gastos bancarios	(19,986)	(42,733)
Inereses devengado por componente de deuda	(4,231,902)	(855,276)
Diferencia de cambio perdida	(125,144)	(5,286)
Intereses ganados	145,496	682,987
	<b>(4,231,536)</b>	<b>(220,308)</b>

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## Nota 6– Propiedades de inversión

Propiedades de inversión						
31 de marzo de 2020						
RUBRO	VALORES ORIGINALES					Valores al cierre (6)=(1)-(2)+(3)+(4)+(5)
	Valores al inicio (1)	Bajas (2)	Aumentos (3)	Cambios en el valor razonable (4)	Ajuste por conversión (5)	
<b>PROPIEDAD DE INVERSION</b>						
Inmuebles	1,058,625,469	-	42,115,435	-	164,252,812	<b>1,264,993,715</b>
<b>TOTALES</b>	<b>1,058,625,468.52</b>		<b>42,115,435</b>	<b>-</b>	<b>164,252,812</b>	<b>1,264,993,715</b>

## Nota 7 - 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.

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.

## Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

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.

### Nota 8 - 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.

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

# Fideicomiso Financiero Tierras del Litoral

## 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:

	31.03.2020	31.12.2019
<b>Activo</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Efectivo y equivalente al efectivo	141,943	91,840
Deposito en garantía	275,432	275,432
<b>Total Activo</b>	<b>417,375</b>	<b>367,272</b>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas comerciales por pagar	35,588	1,121,169
Impuesto diferido	38,990,900	38,990,900
<b>Total Pasivo</b>	<b>39,026,488</b>	<b>40,112,069</b>
<b>Posición Neta en \$</b>	<b>(38,609,113)</b>	<b>(39,744,797)</b>

	31.03.2020	31.12.2019
<b>Activo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Efectivo y equivalente al efectivo	165	-
<b>Total Activo</b>	<b>165</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo</b>		
<b>Total Pasivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Posición Neta en EUR</b>	<b>165</b>	<b>-</b>

### b.2 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene pasivos que generan interés a tasa fija, derivado del componente de deuda de los Títulos Mixtos, por lo tanto, este riesgo se considera bajo.

### b.3 Riesgo de mercado

El Fideicomiso no mantiene al 31 de marzo de 2020 activos financieros que se encuentran sujetos a riesgos significativos 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 Tierras del Litoral

## Nota 9 - Patrimonio

### 9.1 Componente de Participación – Títulos Mixtos

Los valores emitidos son Títulos Mixtos escriturales, compuestos por un Componente de Deuda y un Componente de Participación, este último equivalente a US\$ 750 por cada Título Mixto suscrito e integrado de US\$ 1,000.

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

### 9.2 Ajustes al patrimonio

Los ajustes al patrimonio corresponden 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 patrimonio y resultado del período.

### 9.3 Ajustes al valor de capital

Corresponde a la porción patrimonial de los títulos mixtos de los gastos de emisión.

## Nota 10 - Contingencias

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

Al 31 de marzo de 2020, en base a la información disponible por parte del Fideicomiso, no se anticipa que existan situaciones que deriven en efectos patrimoniales significativos para el mismo.

## Nota 11 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de marzo de 2020, no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso que surgen de los presentes estados financieros.