

Fideicomiso Financiero Platinum

**INFORME DE COMPILACIÓN
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022**

Fideicomiso Financiero Platinum

CONTENIDO

Informe de compilación de estados financieros intermedios condensados
Estado intermedio condensado de situación financiera
Estado intermedio condensado del resultado integral
Estado intermedio condensado de flujos de efectivo
Estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
Notas a los estados financieros intermedios condensados

Abreviaturas

₺ - Pesos uruguayos
US\$ – Dólar estadounidense
Equiv. – Equivalente

INFORME DE COMPILACIÓN

A los Señores Directores de:

EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Hemos efectuado una compilación del estado intermedio de posición financiera del Fideicomiso Financiero Platinum al 30 de setiembre de 2022 y de los correspondientes estados intermedios de resultados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto, y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha, conjuntamente con sus notas explicativas. Dichos estados financieros intermedios constituyen afirmaciones de la Dirección de la Sociedad, quien es responsable por la información contenida en los mismos y por su presentación de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay.

La referida compilación fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados Nro. 4410 según lo establecido por el Pronunciamiento Nro. 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, y se limitó a presentar bajo la forma de estados financieros intermedios las afirmaciones de la Dirección, sobre la situación patrimonial y financiera, y los resultados de la Sociedad.

El trabajo de compilación realizado no consistió en un examen de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o una revisión limitada de los referidos estados financieros intermedios, por lo cual no expresamos una opinión u otro tipo de conclusión sobre los mismos.

Dejo constancia que mi vinculación es de Director de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A

Montevideo, 26 de octubre de 2022.



CPA FERRERE


LEONARDO ISOARDI
Socio
Contador Público
C.J.P.U. 78.795

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022**

(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	US\$		Equivalente en \$	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO					
Bancos	3.7	2.411.784	10.253.079	100.658.219	458.261.382
		2.411.784	10.253.079	100.658.219	458.261.382
OTRAS CUENTAS POR COBRAR					
Créditos fiscales		93.703	48.144	3.910.795	2.151.810
Otras cuentas por cobrar a subsidiaria no consolidada	4	5.518.956	4.994.997	230.339.166	223.251.372
		5.612.659	5.043.141	234.249.961	225.403.182
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		8.024.443	15.296.220	334.908.180	683.664.564
ACTIVO NO CORRIENTE					
INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA NO CONSOLIDADA					
Inversión en subsidiaria no consolidada	4	32.857.183	32.911.827	1.371.327.382	1.470.994.108
Línea de crédito con subsidiaria no consolidada		15.205.571	-	634.619.711	-
Intereses a cobrar con subsidiaria no consolidada		311.270	-	12.991.165	-
		48.374.024	32.911.827	2.018.938.258	1.470.994.108
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		48.374.024	32.911.827	2.018.938.258	1.470.994.108
TOTAL ACTIVO		56.398.467	48.208.047	2.353.846.438	2.154.658.672
PASIVO Y PATRIMONIO					
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
OTRAS CUENTAS POR PAGAR					
Acreedores fiscales		60.108	27.032	2.508.744	1.208.213
Acreedores varios		32.979	3.489	1.376.399	155.954
Otras cuentas por pagar	6	103.870	97.066	4.335.115	4.338.373
		196.957	127.587	8.220.258	5.702.540
PROVISIONES					
Provisiones		3.000	3.000	125.208	134.085
		3.000	3.000	125.208	134.085
TOTAL PASIVO CORRIENTE		199.957	130.587	8.345.466	5.836.625
PASIVO NO CORRIENTE					
DEUDAS FINANCIERAS					
Pasivos financieros	5	52.556.339	44.910.000	2.193.491.356	2.007.252.450
Intereses a pagar		2.845.370	495.932	118.754.361	22.165.688
		55.401.709	45.405.932	2.312.245.717	2.029.418.138
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		55.401.709	45.405.932	2.312.245.717	2.029.418.138
TOTAL PASIVO		55.601.666	45.536.519	2.320.591.183	2.035.254.763
PATRIMONIO					
Derechos de participación sobre remanente	9	5.839.592	4.990.000	252.885.100	218.931.780
Reserva por conversión		-	-	(8.206.776)	1.634.782
Resultados acumulados		(5.042.791)	(2.318.472)	(211.423.069)	(101.162.653)
		796.801	2.671.528	33.255.255	119.403.909
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		56.398.467	48.208.047	2.353.846.438	2.154.658.672

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

Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO DEL RESULTADO INTEGRAL POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2022

(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Trimestre finalizado el		Por el período finalizado	
		US\$	US\$	US\$	US\$
		30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
INGRESOS OPERATIVOS					
Intereses ganados por línea de crédito		158.749	-	255.139	-
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no con:	4	(44.854)	(2.473.930)	(54.823)	(2.473.930)
		113.895	(2.473.930)	200.316	(2.473.930)
EGRESOS OPERATIVOS					
Honorarios profesionales	7	(56.954)	(176.420)	(192.482)	(176.420)
Otros		(879)	(2.094)	(1.066)	(2.094)
		(57.833)	(178.514)	(193.548)	(178.514)
RESULTADO OPERATIVO		56.062	(2.652.444)	6.768	(2.652.444)
RESULTADOS FINANCIEROS					
Intereses perdidos		(761.646)	(215.644)	(2.891.578)	(215.644)
Diferencia de cambio		(117.774)	(1.763)	160.491	(1.763)
		(879.420)	(217.976)	(2.731.087)	(217.976)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(823.358)	(2.869.851)	(2.724.319)	(2.869.851)
Impuesto a la renta		-	-	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO		(823.358)	(2.869.851)	(2.724.319)	(2.869.851)
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO		(823.358)	(2.869.851)	(2.724.319)	(2.869.851)

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

Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO DEL RESULTADO INTEGRAL POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2022 (expresado en pesos uruguayos)

	Notas	Trimestre finalizado el		Por el período finalizado	
		Equivalente en \$ 30/09/2022	Equivalente en \$ 30/09/2021	Equivalente en \$ 30/09/2022	Equivalente en \$ 30/09/2021
INGRESOS OPERATIVOS					
Intereses ganados por línea de crédito		6.530.198	-	10.440.927	-
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada	4	(1.865.450)	(139.147.843)	(2.619.751)	(139.147.843)
		4.664.748	(139.147.843)	7.821.176	(139.147.843)
EGRESOS OPERATIVOS					
Honorarios profesionales	7	(2.312.680)	(7.687.556)	(7.965.773)	(7.687.556)
Otros		(35.854)	(90.134)	(43.641)	(90.134)
		(2.348.534)	(7.777.690)	(8.009.414)	(7.777.690)
RESULTADO OPERATIVO		2.316.214	(146.925.533)	(188.238)	(146.925.533)
RESULTADOS FINANCIEROS					
Intereses perdidos		(31.479.887)	(9.229.505)	(116.773.797)	(9.229.505)
Diferencia de cambio		(5.018.918)	(11.701)	6.701.619	(11.701)
		(36.498.805)	(9.241.206)	(110.072.178)	(9.241.206)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(34.182.591)	(156.166.739)	(110.260.416)	(156.166.739)
Impuesto a la renta		-	-	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO		(34.182.591)	(156.166.739)	(110.260.416)	(156.166.739)
Otros resultados integrales					
Reserva para conversión	9	2.853.703	29.110.176	(9.841.558)	29.110.176
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO		(31.328.888)	(127.056.563)	(120.101.974)	(127.056.563)

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

Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2022

(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	US\$ 30/09/2022	US\$ 30/09/2021	Equivalente en \$ 30/09/2022	Equivalente en \$ 30/09/2021
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN					
Resultado integral del período antes de impuestos		(2.724.319)	(2.869.851)	(110.260.416)	(156.166.739)
Ajustes por:					
Diferencia de cambio de activos y pasivos financieros		(166.858)	12.336	(6.967.490)	(6.343.792)
Intereses perdidos devengados		2.891.578	215.644	116.773.797	9.229.505
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada		54.823	2.473.930	2.619.751	139.147.843
Variaciones de rubros operativos					
Otras cuentas por cobrar		(356.829)	(39.054)	(14.750.150)	(1.676.964)
Otras cuentas por pagar		22.983	4.122.376	(2.517.718)	177.014.759
Provisiones		-	3.000	-	128.820
Efectivo proveniente de actividades operativas antes del pago de IRAE		(278.622)	3.918.381	(15.102.226)	161.333.432
Flujo neto proveniente de las operaciones		(278.622)	3.918.381	(15.102.226)	161.333.432
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
Línea de crédito otorgada a subsidiaria no consolidada		(15.205.571)	-	(634.619.711)	-
Inversión en subsidiaria no consolidada		-	(34.400.000)	-	(1.510.056.800)
Pagos netos por cuenta y orden de subsidiaria no consolidada		(357.102)	(4.810.284)	(14.904.009)	(205.178.980)
Flujo neto aplicado a las inversiones		(15.562.673)	(39.210.284)	(649.523.720)	(1.715.235.780)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO					
Emisión de títulos mixtos - derecho de participacion	9.1	800.000	4.240.000	33.388.800	1.673.048.520
Emisión de títulos mixtos - derecho de credito	5.2	7.200.000	38.160.000	300.499.200	185.894.280
Flujo neto aplicado a las actividades de financiamiento		8.000.000	42.400.000	333.888.000	1.858.942.800
(DISMINUCIÓN) / AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		(7.841.295)	7.108.097	(330.737.946)	305.040.452
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO		10.253.079	-	458.261.382	-
EFFECTOS ASOCIADO AL MANTENIMIENTO Y CONVERSIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		-	-	(26.865.217)	181.229
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	3.7	2.411.784	7.108.097	100.658.219	305.221.681

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

Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2022

(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Derechos de participación sobre remanente	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo inicial al 16 de julio de 2021	9	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Emisión de certificados		4.990.000	-	-	-	4.990.000
Resultado del ejercicio		-	-	-	(2.318.472)	(2.318.472)
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021		4.990.000	-	-	(2.318.472)	2.671.528
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Emisión de certificados		849.592	-	-	-	849.592
Resultado del periodo		-	-	-	(2.724.319)	(2.724.319)
Saldo al 30 de setiembre de 2022		5.839.592	-	-	(5.042.791)	796.801

(Expresado en pesos uruguayos)

	Notas	Derechos de participación sobre remanente	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo inicial al 16 de julio de 2021	9	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Emisión de certificados		218.931.780	-	-	-	218.931.780
Resultado del ejercicio		-	-	-	(101.162.653)	(101.162.653)
Otro resultado integral		-	1.634.782	-	-	1.634.782
Saldo al 31 de diciembre de 2021		218.931.780	1.634.782	-	(101.162.653)	119.403.909
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Emisión de certificados		33.953.320	-	-	-	33.953.320
Resultado del periodo		-	-	-	(110.260.416)	(110.260.416)
Otro resultado integral		-	(9.841.558)	-	-	(9.841.558)
Saldo al 30 de setiembre de 2022		252.885.100	(8.206.776)	-	(211.423.069)	33.255.255

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

Fideicomiso Financiero Platinum

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022

(expresadas en dólares estadounidenses y en pesos uruguayos)

Nota 1 - Información básica

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se celebra el contrato en la ciudad de Montevideo, entre EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. en calidad de "Fiduciario", Platinum Real Estate S.A. (antes Dalystown S.A.) en calidad de "Administrador" y los Suscriptores Iniciales de los Valores en calidad de "Fideicomitentes", constituyendo el Fideicomiso Financiero Platinum (en adelante el "Fideicomiso").

El 16 de junio de 2021 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores de acuerdo a la Comunicación N° 2021/114.

Con fecha 16 de julio de 2021 se realizó la suscripción de oferta pública de los títulos mixtos escriturales por US\$ 165.000.000.

El 19 de julio de 2021 se realizó la primera emisión de títulos mixtos por US\$ 32.400.000, la cual fue integrada mediante la transferencia de acciones de Cepheus S.A. (en adelante la "Sociedad").

El Fiduciario es quien administra los activos del fideicomiso, pero no adquiere ni tiene derecho alguno sobre dichos activos.

Se constituye el Fideicomiso para que a través de la Sociedad desarrolle un proyecto inmobiliario. La Sociedad tiene como objetivo la construcción de tres edificios, que se incorporarán al régimen de propiedad horizontal al amparo de la ley N° 16.760 y su posterior administración, a efectos de comercializar (arrendamiento y venta), en forma total o parcial de unidades, así como la constitución de derechos reales o personales sobre ellas. Las unidades construidas podrán tener los destinos establecidos en el plan de negocios, hogares, locales comerciales, oficinas y garajes.

El plan de negocios establece el marco dentro del cual se desarrollará la estrategia del Fideicomiso para cumplir su fin, y específicamente indicará los requisitos que ha de reunir el proyecto para que el Fideicomiso pueda realizar las inversiones, así como los lineamientos generales que habrá de considerar el Administrador para llevar adelante su función.

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

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

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

Los títulos mixtos escriturales darán a los Titulares un 90% en derechos de crédito y 10% en derechos de participación, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas.

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

Nota 2 - Estados financieros intermedios condensados

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido autorizados para su emisión por parte de la dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A., Fiduciario del Fideicomiso con fecha 26 de octubre de 2022.

Nota 3 - Principales políticas contables

3.1 Normas contables aplicadas

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

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 – “Información Financiera Intermedia”. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

La Dirección estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período sobre bases uniformes con las de los estados financieros anuales. Los resultados del período de nueve y tres meses finalizado el 30 de setiembre de 2022 no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Fideicomiso por el ejercicio anual completo.

A continuación, se presentan las principales políticas contables aplicadas:

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

La Dirección entiende que el dólar estadounidense es la moneda funcional del Fideicomiso dado que la sustancia económica en que desarrolla su actividad es en dicha moneda, tomando como punto de referencia los siguientes elementos indicados en la NIC 21:

- Las cobranzas de las cuentas por cobrar (línea de crédito con subsidiaria no consolidada) se efectuarán sustancialmente en dólares estadounidenses, por lo que el flujo de ingresos del fideicomiso se encontrará nominado en dólares estadounidenses.
- La inversión en la subsidiaria no consolidada tendrá un flujo de ingresos denominado en dólares estadounidenses, dado que el precio de venta de las unidades o el precio en el que se pactarán los arrendamientos se medirán en dicha moneda y el costo de la inversión en las propiedades de inversión de la subsidiaria no consolidada se encuentra denominado en dólares estadounidenses o en otras monedas, conteniendo ajustes de acuerdo a paramétricas que tienen en cuenta la evolución del dólar estadounidense como parte de dicha cláusula de ajuste.
- El financiamiento se encuentra denominado en dólares estadounidenses.

Los presentes estados financieros son presentados en dólares estadounidenses debido a que esa es la moneda funcional del Fideicomiso.

A los efectos de dar cumplimiento con normas legales y fiscales vigentes en Uruguay, adicionalmente el Fideicomiso presenta estados financieros convertidos a pesos uruguayos.

Según lo establecido en dicha normativa el Fideicomiso para convertir sus estados financieros desde la moneda funcional a la moneda de presentación debe:

- convertir sus activos y pasivos al tipo de cambio de cierre;
- convertir sus ingresos y egresos al tipo de cambio vigente a la fecha de las respectivas transacciones;
- convertir el patrimonio, con excepción de los resultados del ejercicio, al tipo de cambio de cierre;
- reconocer los resultados por conversión directamente en el patrimonio sin afectar los resultados del ejercicio;

Los rubros patrimoniales han sido reexpresados de la siguiente manera: 1) el capital se presenta a su valor en pesos uruguayos históricos, incluyéndose la diferencia entre dicho valor y el que resultaría de la aplicación del criterio general de conversión como reserva por conversión. 2) los resultados acumulados corresponden a los resultados de ejercicios anteriores en dólares estadounidenses convertidos según la norma general de conversión.

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

3.3 Saldos en moneda distinta a la moneda funcional

Los activos y pasivos en moneda distinta a la funcional son valuados a los tipos de cambio de cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio son imputadas a resultado del periodo. Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda distinta a la funcional al cierre del ejercicio se resumen en Nota 10 i).

Al 30 de setiembre de 2022 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era \$ 41,736. Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 44,695

3.4 Criterios generales de valuación y exposición

El Fideicomiso es considerado una entidad de inversión dado que cumple con las siguientes condiciones establecidas por la Norma Internacional de Información Financiera 10:

- El Fideicomiso captó fondos en el mercado a través de un mecanismo de oferta pública con el propósito de desarrollar el proyecto de construcción del Inmueble.
- Los fondos se destinarán a la ejecución de proyectos en inversiones inmobiliarias para su posterior venta o para su arrendamiento.
- Los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso establecen mecanismos de medición y evaluación de las inversiones efectuadas sobre la base del valor razonable.

Siguiendo los lineamientos de la NIIF 10, los estados financieros han sido preparados en general en base al valor razonable con cambios en resultados.

3.5 Reconocimiento de resultados

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

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

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

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

3.6 Concepto de capital utilizado

Se ha considerado resultado del ejercicio a la diferencia de valor que arroja el patrimonio al 30 de setiembre de 2022 respecto a la cifra de capital que debía mantenerse. El concepto de capital a mantener utilizado es el de capital financiero.

3.7 Definición de fondos

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se definió como fondos el efectivo y equivalentes al efectivo a los depósitos en cuenta corriente y a la vista mantenidos en instituciones financieras.

A continuación, se presentan las partidas que componen el efectivo y equivalentes al efectivo:

	US\$		Equiv. en \$	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Banco moneda extranjera	2.399.805	10.234.687	100.158.260	457.439.332
Banco moneda nacional	11.979	18.392	499.959	822.050
Total	2.411.784	10.253.079	100.658.219	458.261.382

De acuerdo a lo establecido en el contrato de Fideicomiso, los fondos líquidos podrán ser invertidos por el Fiduciario, únicamente en activos financieros que cumplan con las condiciones descritas a continuación y se adecuen a las necesidades de utilización de fondos en plazos y monedas, según las proyecciones que informe el administrador:

- Valores emitidos por el Estado uruguayo u otros entes estatales,
- Valores de renta fija emitidos por organismos internacionales de crédito o por gobiernos extranjeros de muy alta calificación crediticia,
- Depósitos en entidades de intermediación financiera local calificadas como categoría 1 por el BCU.

3.8 Instrumentos financieros

a. Activos financieros:

El Fideicomiso mantiene depósitos con el principal objetivo de obtener un rendimiento para los fondos que líquidos, hasta que sean requeridos para la inversión.

El modelo de negocio del Fideicomiso en cuanto a la gestión de activos financieros es cubrir riesgos de liquidez.

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 se miden a valor razonable con cambios a resultados.

Baja en cuentas de un activo financiero

El Fideicomiso da de baja a un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de recibir un flujo de fondos asociado a dicho activo expiran, o cuando se transfiere el activo financiero junto con todos sus riesgos y beneficios a otra entidad.

b. Pasivos financieros:

El pasivo financiero se compone del componente de deuda que otorgan los títulos mixtos escriturales emitidos por el Fideicomiso dado que los mismos cumplen con la definición de pasivo financiero. Inicialmente son medidos al valor razonable con cambios a resultados. La ganancia o pérdida es reconocida en resultados financieros en el rubro intereses perdidos.

3.9 Participación en inversión en subsidiaria no consolidada

Dado que el Fideicomiso cumple con las condiciones de entidades de inversión, las participaciones en subsidiarias no se consolidan, según la excepción prevista en la NIIF 10, y en su lugar se presentan al valor razonable con cambio a resultados.

La inversión en subsidiaria no consolidada (en adelante también SNC) se realiza con el objetivo último de desarrollar el proyecto inmobiliario en dicha Sociedad descrito en la Nota 1.

En la Nota 4 se detalla información financiera de las subsidiarias no consolidadas y los principales supuestos utilizados a efectos de estimar el valor razonable de dichas inversiones.

A continuación, se detallan la subsidiaria no consolidada, las cuales mantienen las siguientes actividades:

i. Cepheus S.A.

Cepheus S.A. es la Sociedad que desarrollará el Proyecto. El mismo comprende la construcción de tres edificios en el inmueble, que se incorporó al régimen de propiedad horizontal al amaro de la Ley N° 16.760 y la posterior administración, a efectos de comercializar (arrendamiento y venta), en forma total o parcial las unidades, así como la constitución de derechos reales o personales sobre ellas.

3.10 Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar corresponden a activos no financieros que se presentan a su valor nominal, se estima que su valor no difiere significativamente del valor razonable ya que se tratan de créditos fiscales.

3.11 Provisiones

Se presentan al costo amortizado. Se estima que su valor no difiere significativamente del valor razonable ya que se trata de obligaciones de corto plazo.

Son reconocidas cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera que cancele dicha obligación. Las provisiones son expresadas a la mejor estimación hecha por la Gerencia sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de cierre del ejercicio, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo.

3.12 Clasificación como pasivos o patrimonio

Los instrumentos de pasivo o patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de cualquier entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se registran por los valores históricos en dólares estadounidenses recibidos, netos de los costos directos de emisión.

3.13 Impuestos

El Fideicomiso es contribuyente del Impuesto a la Renta de las actividades económicas (IRAE), del Impuesto al patrimonio (IP) y del Impuesto al valor agregado (IVA).

• **Impuesto al patrimonio (IP)**

El Impuesto al Patrimonio grava la posesión de bienes situados, colocados o utilizados económicamente en la República por parte de los sujetos pasivos del impuesto (personas físicas, núcleos familiares, sucesiones indivisas; sujetos pasivos del IRAE; titulares de explotaciones agropecuarias; cuentas bancarias con denominación impersonal; sociedades anónimas, sociedades comandita por acciones y personas jurídicas constituidas en el extranjero).

En virtud de la aplicación de la Ley N°18.083, la tasa aplicable es del 1,5% sobre el patrimonio fiscal.

A su vez el artículo 35 del Decreto 30/015 exonera parcialmente del Impuesto al Patrimonio por cinco ejercicios fiscales, el patrimonio de las sociedades que realicen suscripciones públicas de acciones en bolsa. El primer ejercicio en que aplicará la exención será el de la propia suscripción.

El porcentaje del patrimonio a exonerar estará dado por el cociente entre el valor nominal de las referidas acciones y el total del capital integrado. Para realizar dichos cálculos se tomarán en cuenta las primas de emisión.

Las exoneraciones previstas en este artículo serán aplicables en las mismas condiciones al patrimonio de los fideicomisos.

Teniendo presente que el hecho generador del impuesto se configura a fecha de cierre del ejercicio, al tratarse de un período intermedio los presentes estados financieros intermedios condensados no incorporan una previsión por el impuesto al patrimonio.

- **Impuesto a la renta de actividades económicas (IRAE)**

El cargo a resultados por impuesto sobre la renta representa la suma del impuesto a pagar y del impuesto diferido.

El impuesto a pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la ganancia neta como se reporta en el estado de resultado integral, ya que excluye rubros de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y rubros que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad por impuesto a pagar es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha de cierre del ejercicio económico.

En virtud de la aplicación de la Ley N° 18.083, el Fideicomiso está gravado por el Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas y la tasa aplicable para el cálculo del impuesto es del 25%.

El impuesto diferido es aquel que se espera sea pagadero o recuperable por las diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y por los valores de los mismos siguiendo los criterios fiscales utilizados en el cálculo de la renta gravable. El impuesto diferido es contabilizado utilizando el método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos en la medida de que sea probable que habrá rentas gravadas disponibles en contra de las cuales, las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cada cierre de período económico y reducido en la medida de que no sea probable que suficiente renta gravada esté disponible en el futuro para permitir que todos o parte de los activos sean recuperables.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el período en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido es cargado o acreditado en el estado de resultado integral, excepto cuando está relacionado a partidas cargadas o acreditadas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

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

Al 30 de setiembre de 2022 el Fideicomiso no mantiene saldos por impuesto diferido.

- **Impuesto al valor agregado (IVA)**

Respecto a la liquidación de IVA, el Fideicomiso es sujeto pasivo por los ingresos derivados de su gestión de los activos. A partir del 1º de julio de 2007 la tasa aplicable vigente es del 22%.

3.14 Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado integral 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 integración de títulos mixtos escriturales.

3.15 Estimaciones y supuestos realizados en la aplicación de políticas contables

La preparación de los estados financieros intermedios condensados a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del ejercicio. Las estimaciones que incluyen supuestos significativos están relacionadas básicamente a la valuación de las inversiones en subsidiarias no consolidadas, las cuales se detallan en la Nota 3.9.

Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas por la Gerencia.

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

(a) Valor razonable de la inversión en SNC

El Fideicomiso contrata tasadores expertos independientes para determinar anualmente el valor razonable de las propiedades de inversión mantenidas en el activo de la SNC.

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

(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros clasificados dentro de esta categoría son aquellos adquiridos para negociar. Son valuados al valor razonable, siendo reconocidos en el estado de resultados todas las ganancias o pérdidas derivadas del cambio de valor y aquellas que resultan por el devengamiento de intereses o dividendos.

3.16 Medición del valor razonable

El valor razonable es 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, sin importar si el precio es directamente observable o estimado en base a técnicas de valorización.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso considera las características que toman en cuenta los participantes del mercado al momento de asignar un valor a la fecha de la medición.

Adicionalmente, las mediciones de valor razonable son categorizadas en los niveles 1, 2 y 3 en base a cuan observable es la información considerada para su estimación, tal como se describe a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados en mercados activos para el mismo instrumento.
- Nivel 2: precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos similares u otras técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables observables en el mercado.
- Nivel 3: técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables no observables en el mercado.

3.17 Información comparativa

El Fideicomiso comenzó sus operaciones el 19 de julio de 2021. Por dicha razón, las cifras comparativas que se incluyen en estados intermedios condensados de resultados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto, y de flujos de efectivo y en las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas no son comparables a las del período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre de 2022.

Nota 4 - Inversión en subsidiaria no consolidada

Con fecha 19 de julio de 2021 se concretó la adquisición del 100% del paquete accionario de Cepheus S.A. por un precio de US\$ 34.400.000 (equivalente a \$ 1.510.056.800).

Cepheus S.A. es la propietaria del padrón urbano N° 430.970, único predio de la manzana delimitada por el Br. 26 de marzo, calle Bonavita y Prof. Sabat Pebet, sitio donde se está desarrollando el proyecto inmobiliario objeto de este Fideicomiso.

4.1 Saldos y transacciones con subsidiaria no consolidada

A continuación, se detallan los importes reconocidos en el estado de situación financiera del Fideicomiso con subsidiaria no consolidada:

	US\$		Equiv. en \$	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Inversiones en SNC medida al valor razonable con cambio en resultados (*)	32.857.183	32.911.827	1.371.327.382	1.470.994.108
Línea de crédito con SNC (**)	15.205.571	-	634.619.711	-
Intereses a cobrar con SNC (**)	311.270	-	12.991.165	-
Pagos a cuenta y cuentas a cobrar con SNC	5.518.956	4.994.997	230.339.166	223.251.372
	53.892.980	37.906.824	2.249.277.424	1.694.245.480

(*) El importe se corresponde al valor patrimonial proporcional de la subsidiaria no consolidada (en adelante SNC), todos sus activos y pasivos se encuentran al valor razonable.

(**) El 22 de enero de 2022 el Fideicomiso y Cepheus S.A. signaron un contrato a largo plazo por medio del cual el primero otorga a la Sociedad una de línea de crédito por hasta la suma de US\$ 101.700.000 destinados a financiar el proyecto inmobiliario a desarrollarse. El interés compensatorio pactado por dicha línea de crédito es del 5 % lineal anual pagadero en cada fecha de pago y calculados sobre el monto pendiente de pago. La fecha de pago se verificará anualmente, a partir del otorgamiento de cada desembolso.

En caso de que en una determinada fecha de pago de intereses devengados no fueran cancelados, los mismos se capitalizarán.

La evolución de las inversiones en subsidiarias no consolidadas es la siguiente:

	US\$	Equiv. en \$
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2021	37.906.824	1.694.245.480
Línea de crédito con subsidiaria no consolidada	15.205.571	634.619.711
Intereses a cobrar con subsidiaria no consolidada	311.270	12.991.165
Cambios en el valor razonable	(54.644)	(2.619.751)
Pagos a cuenta y cuentas a cobrar con subsidiaria no consolidada	523.959	7.087.794
Ajuste por conversión	-	(97.046.975)
Saldo final al 30 de setiembre de 2022	53.892.980	2.249.277.424

El importe que mejor representa la exposición máxima del Fideicomiso a pérdidas procedentes de sus participaciones en subsidiaria no consolidada es el valor de la inversión y de los créditos mantenidos con las mismas.

4.2 Información de los estados financieros de subsidiaria no consolidada

A continuación, se presenta información resumida de los estados financieros de la SNC al 30 de setiembre de 2022:

	US\$		Equiv. en \$	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
ACTIVO				
Efectivo y Equiv. de efectivo	292.494	55.128	12.207.558	2.463.967
Cuentas por cobrar y otras ctas por cobrar	8.557.289	1.902.229	357.146.986	85.020.140

Inversiones en proy. inmobiliarios	55.105.911	42.443.374	2.299.900.302	1.897.006.588
TOTAL ACTIVO	63.955.694	44.400.731	2.669.254.846	1.984.490.695
PASIVO				
Otras cuentas por pagar	4.535.191	142.821	189.280.731	6.383.410
Línea de crédito a pagar	15.205.571	-	634.619.711	-
Intereses a pagar por línea de crédito	311.270	-	12.991.165	-
Impuesto diferido	5.527.523	6.351.086	230.696.691	283.861.805
Pasivo con vinculada	5.518.956	4.994.997	230.339.166	223.251.372
TOTAL PASIVO	31.098.511	11.488.904	1.297.927.464	513.496.587
PATRIMONIO	32.857.183	32.911.827	1.371.327.382	1.470.994.108

Los activos y pasivos de la subsidiaria no consolidada se encuentran medidos al valor razonable de acuerdo a las siguientes técnicas de medición (Nivel 3):

Activos y pasivos monetarios: son registrados inicialmente al valor razonable y posteriormente al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo menos cualquier deterioro. Al cierre del periodo el valor en libros de dichos activos y pasivos monetarios no difiere significativamente del valor razonable estimado.

Las inversiones en proyectos inmobiliarios son aquellos activos mantenidos para producir alquileres y/o valorar el capital (incluyendo las inversiones en inmuebles que se encuentran en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones proyectos inmobiliarios son medidas a su valor razonable, los cuales se estiman en base a informes de tasación de expertos con trayectoria en plaza, salvo en los casos que se trate de obras en curso, las cuales se valoran a su costo de adquisición hasta la culminación de los mismos. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las inversiones en proyectos inmobiliarios se incluyen en los resultados del período en que se originan.

Las inversiones en proyectos inmobiliarios han sido estimadas en dólares estadounidenses en base a tasaciones técnicas realizadas próximas al cierre del último ejercicio por la empresa Dante y Gustavo IOCCO, tasadores independientes a la Sociedad.

Nota 5 - Pasivos financieros

5.1 Pasivos financieros con titulares – Fideicomitentes

Los pasivos financieros incluyen títulos mixtos escriturales emitidos a la orden de cada inversor. El Fiduciario mantiene un registro con los datos identificatorios de los titulares y sus modificaciones.

Dichos títulos están conformados por 90% en derechos de crédito y 10% en derechos de participación sobre el remanente.

El contrato de Fideicomiso pacta un interés base del 3% lineal anual sobre saldos de capital adeudados, y un interés contingente con tasa incremental lineal anual sobre saldos de capital adeudados del 1,5% desde el año 4 hasta el año 7 inclusive, 3% desde el año 8 hasta el vencimiento de los valores. El interés contingente se devengará siempre desde el año 4, no siendo necesaria ninguna otra condición para ello. Tanto el interés base como el interés contingente, se calcularán sobre el 90% del valor del título mixto.

Los intereses se pagan anualmente, luego de vencido el periodo de gracia y dentro del día hábil posterior al 1° de marzo de cada año, o antes si hubiere fondos netos distribuibles suficientes. Tanto el interés base como el interés contingente serán pagaderos siempre que existan fondos netos distribuibles. En caso de que no existan fondos netos distribuibles suficientes para pagar todo o parte de los intereses en cualquier fecha de pago de intereses, los saldos que no puedan ser cancelados se capitalizarán en dicha fecha de pago, a la par y en proporción a la participación de los titulares y sobre los mismos se generarán

intereses a las tasas de interés base e interés contingente correspondientes. El no pago del interés base en cualquier fecha de pago no acarreará el incumplimiento de los valores emitidos. El incumplimiento se generará en caso de que no se pague la totalidad del interés base en tres fechas de pago consecutivas, en cuyo caso el fiduciario convocará a la asamblea de titulares para decidir el curso de acción. El no pago del interés contingente en cualquier fecha de pago no acarreará el incumplimiento de los valores emitidos.

El interés base se comenzará a abonar a partir de la cuarta fecha de pago. El interés base que se genere hasta la tercera fecha de pago, será capitalizado en cada fecha de pago, a la par y en proporción a la participación de los titulares y sobre los mismos se generarán intereses a las tasas de interés base e interés contingente correspondientes.

Al 30 de setiembre de 2022, el valor nominal de los títulos mixtos escriturales del Fideicomiso asciende a US\$ 58.395.931 (equivalente a \$ 2.446.376.456), compuestos por US\$ 52.556.339 (equivalente a \$ 2.193.491.356) correspondientes a derechos de crédito más US\$ 5.839.592 (equivalente a \$ 252.885.100) de derechos de participación sobre el remanente.

Durante el período finalizado el 30 de setiembre de 2022 se generó la obligación del pago contractual de US\$ 1.040.881 (equivalente a \$ 43.442.211) de interés.

5.2 Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

La evolución del pasivo financiero considerado en el estado de flujos de efectivo es la siguiente:

	US\$	Equivalente en \$
Saldo al 31 de diciembre de 2021	45.405.932	2.029.418.138
Capitalización de intereses (*)	(49.592)	(2.031.732)
Emisión de títulos mixtos	7.200.000	287.294.400
Intereses perdidos devengados	1.087.090	44.781.324
Retenciones	(46.210)	(1.905.159)
Ajuste valuación costo amortizado	1.804.489	71.992.474
Ajuste por conversión	-	(117.303.728)
Saldo al 30 de setiembre de 2022	55.401.709	2.312.245.717

Las integraciones de títulos mixtos detalladas en el cuadro anterior tal como se establece en la nota 5.1, corresponde a los derechos de créditos que son el 90% de la emisión.

Nota 6 - Otras cuentas por pagar

El contrato del Fideicomiso establece la cancelación de ciertos gastos reembolsables realizados con anterioridad a la suscripción de valores a los fideicomitentes una vez estén determinados y validados por un informe de due diligence y el consultor técnico designado.

Al 30 de setiembre de 2022 el importe total determinado como gastos a reembolsar es de \$ 4.289.164 en pesos (equivalente a US\$ 102.769) y US\$ 1.101 en dólares estadounidenses (equivalente a \$ 45.951) correspondientes a anticipos de IP abonados en el ejercicio 2021 y anteriores a la transferencia de acciones del Fideicomiso.

Estos importes serán reintegrados a los fideicomitentes en la medida de existir crédito fiscal por los anticipos de IP, esto tendrá lugar en el caso que se apruebe el permiso de construcción de la obra y la exoneración por parte de la COMAP del proyecto sea aprobado con efectos fiscales y sujeta a la efectiva utilización del crédito por parte de la Sociedad.

Nota 7 - Honorarios profesionales

U\$S

	Trimestre finalizado		Periodo finalizado	
	US\$	US\$	US\$	US\$
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Honorarios fiduciario (Nota 8.3)	39.140	70.244	113.766	70.244
Otros honorarios	17.814	106.176	78.716	106.176
Total	56.954	176.420	192.482	176.420

Equiv. En \$

	Trimestre finalizado		Periodo finalizado	
	Equiv. en \$	Equiv. en \$	Equiv. en \$	Equiv. en \$
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Honorarios fiduciario (Nota 8.3)	1.583.989	3.056.017	4.727.570	3.056.017
Otros honorarios	728.691	4.631.539	3.238.203	4.631.539
Total	2.312.680	7.687.556	7.965.773	7.687.556

Nota 8 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

8.1 Saldos y transacciones mantenidos con los Fideicomitentes

Saldos al cierre del periodo de nueve meses:

	US\$		Equiv. en \$	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Otros pasivos financieros (*)	55.401.709	45.405.932	2.312.245.717	2.029.418.138
Derechos de participación	5.839.592	4.990.000	252.885.100	218.931.780
Total	61.241.301	50.395.932	2.565.130.817	2.248.349.918

(*) El importe se compone del componente de deuda de los títulos mixtos y sus intereses a pagar.

- Transacciones durante el periodo de nueve meses

U\$S

	Trimestre finalizado		Periodo finalizado	
	US\$	US\$	US\$	US\$
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Intereses perdidos base	397.412	215.644	1.087.090	215.644
Integración de títulos mixtos	8.000.000	42.400.000	8.000.000	42.400.000
Total	8.397.412	42.615.644	9.087.090	42.615.644

Equiv. En \$

	Trimestre finalizado		Periodo finalizado	
	Equiv. en \$	Equiv. en \$	Equiv. en \$	Equiv. en \$
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Intereses perdidos base	16.331.396	9.229.505	44.781.324	9.229.505
Integración de títulos mixtos	333.888.000	1.858.942.800	333.888.000	1.858.942.800
Total	350.219.396	1.868.172.305	378.669.324	1.868.172.305

8.2 Saldos y transacciones mantenidos con subsidiaria no consolidada

- Saldos al cierre del periodo de nueve meses

Al 30 de setiembre de 2022 los saldos con las partes relacionadas corresponden a los siguientes créditos con la subsidiaria no consolidada:

	US\$		Equiv. en \$	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Inversiones en SNC medida al valor razonable con cambio en resultados	32.857.183	32.911.827	1.371.327.382	1.470.994.108
Línea de crédito con SNC	15.205.571	-	634.619.711	-
Intereses a cobrar con SNC	311.270	-	12.991.165	-
Pagos a cuenta y cuentas a cobrar con SNC	5.518.956	4.994.997	230.339.166	223.251.372
	53.892.980	37.906.824	2.249.277.424	1.694.245.480

8.3 Retribución del Fiduciario y Administrador del proyecto

En compensación por los servicios que el Fiduciario se obliga a prestar por el Contrato de Fideicomiso por la administración del Fideicomiso y de la Sociedad – y que incluye los servicios contables ordinarios -, el Fiduciario percibirá una retribución de UI 62.500 (sesenta y dos mil quinientas unidades indexadas) por mes, que serán pagados dentro de los primeros 10 días de cada mes.

Una vez finalizados los trabajos de la Obra, la referida retribución pasara a ser de UI 44.500 (cuarenta y cuatro mil quinientas unidades indexadas) por mes, que serán pagados dentro de los primeros 10 días de cada mes.

Una vez liquidada la totalidad de las Unidades conforme lo previsto en el Plan de Negocios, el referido Honorario de Administración pasará a ser equivalente a un tercio del honorario inicial cobrado por el Fiduciario.

Adicionalmente a los valores indicados anteriormente, el Fiduciario percibirá una retribución de U\$S 4.600 (cuatro mil seiscientos dólares americanos) por mes, que serán pagados dentro de los primeros 10 días de cada mes.

Las compensaciones previamente referidas comprenden las funciones a ser desempeñadas por el Fiduciario como accionista y director de la Sociedad.

Como contraprestación por los servicios que el Administrador se obliga a prestar percibirá a modo de retribución:

- Un monto fijo equivalente a i) UI 295.000 mensuales durante los primeros 10 años; y ii) UI 165.000 mensuales a partir del año 11 y hasta la liquidación total del Fideicomiso que se haga efectiva la renuncia o remoción del Administrador, lo que ocurra antes.
- Un monto variable anual (“success fee”) equivalente al 2.85% del EBITDA Consolidado del Fideicomiso en base a los estados contables auditados de cierre de ejercicio, generado a partir de todos los ingresos provenientes de la operativa del Proyecto, excepto por la eventual venta de unidades de oficinas, locales comerciales y plazas de estacionamiento que no estén asignadas a Unidades de vivienda (en cuyo caso rige el párrafo siguiente), así como los que resulten de la liquidación final del fideicomiso (que en ningún caso generaran success fee). Sin perjuicio de su devengamiento anual, la Fiduciaria deberá efectuar anticipos trimestrales en función de los estados contables trimestrales correspondientes al Fideicomiso.

En caso de presentarse la oportunidad de realizar una venta anticipada de unidades de oficinas, locales comerciales y plazas de estacionamiento que no estén asignadas a unidades de viviendas, el Administrador pondrá a consideración de la Asamblea de Titulares, previa consideración por el Comité de Vigilancia, las condiciones de la oferta recibida para la enajenación de dichos activos e informara a los titulares el monto a ser percibidos por success fee en caso de concretarse dicha venta anticipada. La Asamblea por Mayoría Especial de Titulares se limitará a rechazar o aprobar la oferta en su conjunto.

- una compensación por desempeño (“performance fee”) en caso de que la Tasa de Retorno (TIR) de los Valores sea superior al 8%, percibiendo el Administrador un 2% del retorno adicional, la cual será calculada por el Fiduciario.

Nota 9 - Patrimonio

Los Títulos Mixtos emitidos corresponden en un 10% a en derechos de participación sobre el remanente.

Al 30 de setiembre de 2022 el monto correspondiente es de US\$ 5.839.592 (equivalentes a \$ 252.885.100 a la fecha de cada integración), los cuales fueron integrados US\$ 3.240.000 (equivalente a \$ 142.226.280) en acciones de Cepheus S.A., US\$ 2.550.000 (equivalente a \$ 108.627.100) en efectivo y US\$ 49.592 (equivalente a \$ 2.031.720) por capitalización de intereses.

El saldo de reserva por conversión al 30 de setiembre de 2022 incluye los efectos de presentar los estados financieros en pesos uruguayos.

Nota 10 - Administración del riesgo financiero

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

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo por pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un deudor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

Básicamente el Fideicomiso mantiene saldos bancarios. El riesgo de crédito asociado a los saldos bancarios tiene un riesgo limitado debido a que las contrapartes son bancos con buena calificación de riesgo.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen.

El Fideicomiso está expuesto a este riesgo en forma poco significativa, en virtud del plan de negocios establecido en el contrato de Fideicomiso y a que mantiene activos financieros rápidamente convertibles en efectivo.

Riesgo de mercado

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

i) Riesgo de tipo de cambio

Los estados de situación financiera al 30 de setiembre de 2022 incluyen los siguientes saldos en pesos uruguayos:

Activo	Equiv. en US\$		\$	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Bancos	11.979	18.392	499.959	822.050
Otras cuentas por cobrar SNC	2.546.903	2.022.943	106.297.544	90.415.442
Total activo	2.558.882	2.041.335	106.797.503	91.237.492
Pasivo				
Otros pasivos	162.879	96.055	6.797.918	4.293.200
Acreedores varios	412	-	17.180	-
Total pasivo	163.291	96.055	6.815.098	4.293.200
Posición neta	2.395.591	1.945.280	99.982.405	86.944.292

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Se detalla a continuación la sensibilidad del dólar estadounidense ante un fortalecimiento mínimo o máximo, en un plazo de doce meses desde la fecha de cierre de los presentados estados financieros, del 1,54% y del 9,64% respectivamente, respecto al peso uruguayo (escenario 1 y 2, respectivamente):

	30/09/2022	
Escenario 1	Posición U\$S	Equivalente UYU
Pérdida	(36.403)	(1.542.759)
Escenario 2	Posición U\$S	Equivalente UYU
Pérdida	(210.661)	(9.639.847)

Los datos de sensibilidad considerados corresponden al resultado de la encuesta de expectativas económicas que realiza el Banco Central del Uruguay a analistas económicos y son tomados por la Gerencia como una base razonable para el análisis de los riesgos financieros derivados de cambios en la cotización de la moneda extranjera. En particular, los porcentajes considerados en los casos de devaluación del peso uruguayo frente al dólar estadounidense corresponden al tipo de cambio máximo y mínimo esperado, respectivamente.

ii) Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no mantiene activos o pasivos que dependan significativamente a las fluctuaciones de la tasa de interés.

iii) Valor razonable

El Fideicomiso mantiene inversiones en subsidiarias no consolidadas que se encuentran expuestas a fluctuaciones de su valor razonable, tal como se describe en las Nota 4.

Concepto	Valor contable US\$	Valor contable Equiv. \$	Nivel
a) Inversiones en subsidiaria no consolidada (*)	32.857.183	1.371.327.382	3

(*) Se encuentran valuados de acuerdo a lo indicado en la Nota 4.

Riesgo de la industria de desarrollo inmobiliario

Los riesgos inherentes al negocio inmobiliario incluyen entre otros; eventuales cambios significativos en las principales variables del sector, incluyendo costos de construcción, incidencias de los terrenos, condiciones de financiamiento, demanda, precio de venta al público, el contexto operacional, entre otros. Los mismos podrían afectar significativamente la rentabilidad esperada del Fideicomiso, dado que las variables relevantes podrían comportarse diferente a lo observado en el pasado y a lo previsto.

Nota 11 - Hechos posteriores

El día 27 de octubre de 2022 se realizará una nueva integración de títulos mixtos por un monto de U\$S 11.000.000.

Excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, con posterioridad al 30 de setiembre de 2022 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.