

**Fideicomiso Financiero
Rentas Inmobiliarias Orientales I**

**Estados Financieros Intermedios por el
período de nueve meses finalizado el
30 de septiembre de 2023**

TMF Uruguay S.R.L
27 de octubre de 2023
Este informe contiene 22 páginas

Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 30 de septiembre de 2023	3
Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	6
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	7
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	9
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	10



Global reach
Local knowledge

Informe de Compilación

Señores
Directores de
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.

Hemos compilado el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y las notas explicativas por el período comprendido entre el 1° de enero y el 30 de septiembre de 2022, aplicando las normas contables adecuadas en Uruguay en materia de exposición, especialmente las contenidas en el Decreto 408/16. La compilación fue realizada de acuerdo con los Pronunciamientos N° 15 y 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

La compilación de estados financieros es el trabajo profesional destinado a presentar en forma de estados financieros la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información indicada en los referidos estados financieros representa las afirmaciones del Fiduciario del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I.

No hemos auditado ni revisado los estados financieros que se acompañan, por consiguiente, no expresamos opinión alguna ni ningún otro tipo de seguridad sobre los mismos.

Dejo constancia que mi relación con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., fiduciaria del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I, es de profesional independiente.

El presente informe es emitido para su presentación ante el Banco Central de Uruguay y no está destinado a otro propósito.

Montevideo, 27 de octubre de 2023


Cra. Soledad Jubin
C.J.P.P.U. N° 92.257



Yaguarón 1407, 15th Floor, CP 11.100 Montevideo, Uruguay
T: +598 2908 95 93 | F: +598 2908 95 93 Ext. 5901 | Uruguay@tmf-group.com

TMF Group consists of a number of companies worldwide, visit our website for details of our registered companies



Estado de situación financiera
intermedio al 30 de setiembre de 2023

Activo	Nota	USD		UY\$	
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes	5	5,358,556	112,385	206,604,466	4,503,398
Otros activos	6	21	21	830	830
Total activo corriente		5,358,577	112,406	206,605,296	4,504,228
Activo no corriente					
Inversiones permanentes	7	21,105,146	19,594,866	813,730,028	785,185,894
Total de activo no corriente		21,105,146	19,594,866	813,730,028	785,185,894
Total de activo		26,463,723	19,707,272	1,020,335,324	789,690,122
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	8	59,551	78,866	2,296,075	3,160,239
Otras cuentas por pagar	9	98,474	21,227	3,796,756	850,593
Total de pasivo corriente		158,025	100,093	6,092,831	4,010,832
Total de pasivo		158,025	100,093	6,092,831	4,010,832
Patrimonio neto fiduciario					
Certificados de participación	11	24,842,866	18,172,865	1,038,721,046	784,681,778
Ajustes al patrimonio	11	(144,981)	(144,981)	(6,309,734)	(6,309,734)
Reservas por conversión	17	-	-	(82,812,903)	(56,459,961)
Resultados acumulados		1,607,813	1,579,295	64,644,084	63,767,207
Total de patrimonio neto fiduciario		26,305,698	19,607,179	1,014,242,494	785,679,290
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		26,463,723	19,707,272	1,020,335,325	789,690,122

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Estado de resultados por el período de nueve meses
finalizado el 30 de setiembre de 2023

(en dólares estadounidenses)

Nota	USD		USD	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
<i>Ingresos operativos</i>	440,193	374,153	624,241	554,903
Resultado bruto	440,193	374,153	624,241	554,903
<i>Gastos de administración y ventas</i>	(136,106)	(140,998)	(401,930)	(340,164)
Resultado operativo	304,087	233,155	222,311	214,739
<i>Resultados de inversiones y financiamiento</i>	(998)	(1,106)	(1,794)	(1,335)
Resultado antes de impuestos	303,090	232,049	220,518	213,404
<i>Impuesto a la renta</i>	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	303,090	232,049	220,518	213,404

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Estado de resultados por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023

(en pesos uruguayos)

	Nota	UY\$		UY\$	
		Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
<i>Ingresos operativos</i>		16,524,070	15,140,607	23,636,272	22,572,866
Resultado bruto		16,524,070	15,140,607	23,636,272	22,572,866
<i>Gastos de administración y ventas</i>		(5,185,401)	(5,788,735)	(15,424,591)	(14,013,953)
Resultado operativo		11,338,669	9,351,872	8,211,681	8,558,913
<i>Resultados de inversiones y financiamiento</i>		(35,776)	(45,975)	(68,563)	(55,295)
Resultado antes de impuestos		11,302,893	9,305,897	8,143,118	8,503,618
<i>Impuesto a la renta</i>		-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		11,302,893	9,305,897	8,143,118	8,503,618

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

**Estado de resultados integral por el período de nueve meses
finalizado el 30 de setiembre de 2023**

(en dólares estadounidenses)

Nota	USD		USD	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Resultado del período	303,090	232,049	220,518	213,404
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión	17	-	-	-
Resultado integral del período	303,090	232,049	220,518	213,404

**Estado de resultados integral por el período de nueve meses
finalizado el 30 de setiembre de 2023**

(en pesos uruguayos)

Nota	UY\$		UY\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Resultado del período	11,302,893	9,305,897	8,143,118	8,503,618
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión	17	27,589,324	6,807,750	(26,352,942)
Resultado integral del período	38,892,217	16,113,647	(18,209,824)	(44,916,310)

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023

(en dólares estadounidenses)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2022		18,172,865	(144,981)	1,579,295	19,607,179
Movimientos del período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023					
Emisión de certificados de participación	11	6,670,001	-	-	6,670,001
Distribución de utilidades		-	-	(192,000)	(192,000)
Resultados del período		-	-	220,518	220,518
Saldos al 30 de setiembre de 2023		24,842,866	(144,981)	1,607,813	26,305,698

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

**Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023**

(equivalente en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Reserva por conversión</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022		784,681,778	(6,309,734)	(56,459,961)	63,767,207	785,679,290
Movimientos del período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023						
Emisión de certificados de participación	11	254,039,268	-	-	-	254,039,268
Reserva por conversión	17	-	-	(26,352,942)	-	(26,352,942)
Resultados del período		-	-	-	8,143,118	8,143,118
Distribución de utilidades		-	-	-	(7,266,240)	(7,266,240)
Saldos al 30 de setiembre de 2023		1,038,721,046	(6,309,734)	(82,812,903)	64,644,085	1,014,242,494

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023

Nota	USD		UY\$	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas				
Resultado del período antes de impuesto a la renta	220,518	213,404	8,143,118	8,503,618
Variaciones en rubros operativos:				
Otros activos	-	249,980	-	11,172,920
Deudas comerciales	(19,315)	-	(864,164)	-
Otras cuentas por pagar	77,247	(238,708)	2,946,163	(5,313,829)
Efectivo aplicado a actividades operativas	278,450	224,676	10,225,117	14,362,709
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión				
Aumento de inversiones	(1,510,280)	(1,229,008)	(28,544,134)	(1,186,567)
Efectivo proveniente de actividades de inversión	(1,510,280)	(1,229,008)	(28,544,134)	(1,186,567)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento				
Distribución de dividendos	(192,000)	-	(7,266,240)	-
Integración de certificados de participación	6,670,001	-	254,039,268	-
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento	6,478,001	-	246,773,028	-
Variación neta de efectivo	5,246,171	(1,004,332)	228,454,010	13,176,142
Efectivo y equivalente al inicio del período	112,385	1,322,694	4,503,398	59,117,799
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	-	-	(26,352,942)	(59,006,804)
Efectivo y equivalente al final del período	5,358,556	318,362	206,604,467	13,287,137

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

**Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de setiembre de 2023**

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 24 de noviembre de 2020, entre TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. ("Fiduciario") y los Suscriptores Iniciales de los Valores ("Fideicomitente") se constituyó el Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I ("el Fideicomiso").

El Banco Central del Uruguay, mediante la comunicación 2021/171 del 13 de agosto de 2021 dejó constancia de la resolución de inscripción de los Certificados de Participación en el Registro de Mercado de Valores.

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

Con los fondos provenientes de la colocación de los Valores (Certificados de Participación), el Fiduciario invertirá en proyectos inmobiliarios terminados en Uruguay para su arrendamiento, usufructo o aprovechamiento económico y posterior venta. Y para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Uruguay para su venta.

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

El Fiduciario designa al Administrador 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.

El Fideicomiso se mantendrá vigente por un plazo de 16 años, a partir del día de la emisión inicial de los certificados de participación.

La suscripción de los certificados de participación se realizó con fecha 16 y 17 de agosto de 2021, Tramo Minorista y Tramo General respectivamente, y las integraciones iniciales de los certificados de participación el 19 de agosto de 2021, tal como se menciona en la Nota 11.

El Fideicomiso cierra su ejercicio fiscal el 31 de diciembre de cada año.

Nota 2 - Estados financieros intermedios

Los estados financieros al 30 de setiembre de 2023 han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A en su calidad de Fiduciario de Fideicomiso el 27 de octubre de 2023.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Nota 3 - Principales políticas contables

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

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.

Con fecha 4 de abril de 2022 se aprueba el Decreto 108/022 que establece que aquellas entidades cuya moneda funcional sea distinta al peso uruguayo, deberán presentar sus estados financieros en su moneda funcional en moneda nacional, reflejando el ajuste por conversión resultante de cada uno de los capítulos patrimoniales. Dicho decreto es de aplicación opcional para el Fideicomiso, no siendo utilizado para la presentación de los estados financieros adjuntos.

Al tratarse de estados financieros intermedios, la Norma Internacional de Contabilidad Nº 34 establece que la información comparativa respecto al estado de ganancias y pérdidas, de otros resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio, debe realizarse respecto a igual período del ejercicio anterior.

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 revista por el NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2022, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

3.2 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2022.

3.3 Moneda funcional

Dado que prácticamente la totalidad de los precios de venta e inversiones serán fijados y facturados en dólares estadounidenses y la devolución de los certificados de participación también ha sido pactada en la moneda antes mencionada, el Fideicomiso mide sus estados contables en dicha moneda, ya que la misma constituye su moneda funcional.

El Fideicomiso mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses. Para la conversión de estos estados financieros en dólares estadounidenses a pesos uruguayos se utilizó el método detallado en la Nota 17.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

3.4 Concepto de capital utilizado

El concepto de capital utilizado para la determinación de los resultados es el capital financiero.

El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido durante el ejercicio, el capital considerado como inversión en dinero.

3.5 Definición de fondos

A efectos de la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se ha considerado como efectivo y equivalentes, las disponibilidades y los activos financieros con vencimiento menor a 90 días.

3.6 Criterios de valuación y exposición

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros fueron los siguientes:

a. Moneda diferente a la moneda funcional

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización de UY\$ 38,556 por USD 1 al 30 de setiembre de 2023, de UY\$ 40,071 por USD 1 al 31 de diciembre de 2022 y de UY\$41,736 por USD 1 al 30 de setiembre de 2022.

Las transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense se registran al tipo de cambio del día de la transacción. Las diferencias de cambio han sido imputadas al rubro correspondiente del estado de resultados.

b. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Se presentan al costo amortizado. 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 el Fiduciario sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de balance, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo.

c. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) se miden inicialmente a valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Posteriormente, se miden al costo amortizado o valor razonable sobre la base del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Activos financieros medidos al costo amortizado

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el capital principal pendiente.

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Cuando un activo financiero que se mide a valor razonable, con cambios en otros resultados integrales, es dado de baja, el efecto acumulado de los resultados contabilizados dentro de otros resultados integrales se reclasifica desde patrimonio al resultado del ejercicio.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

Deterioro de activos financieros

Se reconoce una provisión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado.

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

El Fideicomiso ha concluido que el efecto de la aplicación de la presente política no tiene un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

Baja en cuentas de un activo financiero

El Fideicomiso da de baja 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.

d. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son impositivos o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán impositivos o deducibles. Los pasivos

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

corrientes de tipo fiscal pertenecientes al Fideicomiso, son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

El impuesto diferido es el impuesto que se espera pagar o recuperar en base a las diferencias que existen entre el valor en libros de un activo o un pasivo, y el valor fiscal de los mismos. El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen normalmente por toda diferencia temporaria imponible y los activos por impuestos diferidos se reconocen siempre que sea probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles. Tales pasivos y activos no se reconocen si la diferencia temporaria surge del valor llave o del reconocimiento inicial (que no haya sido en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una transacción que no afectó el resultado fiscal ni el contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión a la fecha de cada balance y reducido en la medida que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir recuperar parte o la totalidad del activo.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado a partidas reconocidas 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 hay un derecho legal aplicable que permita se compensen activos corrientes por impuestos contra pasivos corrientes por impuestos, y cuando están relacionados a los impuestos por las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el Fideicomiso pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

e. Reconocimiento de resultados

Se ha aplicado el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos e imputación de los egresos o costos incurridos.

f. Determinación del beneficio

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.

g. Costos de emisión de certificados de participación

De acuerdo con lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad 32, los costos de transacción directamente relacionados con la emisión de certificados de participación se contabilizan como una deducción del patrimonio neto en el rubro Ajustes al patrimonio.

3.7 Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que el Fiduciario realice estimaciones contables relevantes y la realización de juicios y supuestos en el proceso de aplicación de las políticas contables que afectan a los importes de activos y pasivos registrados, como así también los ingresos y gastos registrados en el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.


Iniciado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

4.1 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.

El Fideicomiso se encuentra expuesto en forma acotada a este riesgo al cierre del presente ejercicio dado que los activos financieros se mantenían básicamente en reconocidos bancos de plaza.

4.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la capacidad de una entidad de disponer en cada momento de los fondos necesarios para hacer frente a su operativa normal. La liquidez inicial del Fideicomiso está dada por la emisión de los certificados de participación; y luego dependerá de la concreción de su plan de negocios.

4.3 Riesgo de mercado

Es el riesgo que los cambios en los precios de mercado relevantes para la actividad a desarrollar que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantiene. Los principales activos expuestos a este riesgo al cierre de los estados financieros intermedios son las inversiones, detalladas en la Nota 7.

4.4 Riesgo de tipo de cambio

Las principales transacciones del Fideicomiso, 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 a la moneda funcional son los siguientes:

	30.09.2023		31.12.2022	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Otros activos	830	21	830	21
Total activo	830	21	830	21
Pasivo				
Otras cuentas por pagar	-	-	(66.709)	(1.665)
Total pasivo	-	-	(66.709)	(1.665)
Posición neta	830	21	(65.879)	(1.644)

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

4.5 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a este riesgo de tasa de interés dado que no posee activos ni pasivos financieros con tasa de interés al cierre de los presentes estados financieros intermedios.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes que al 30 de setiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso poseía en el Banque Heritage.

Nota 6 - Otros activos

Los saldos al 30 de setiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 corresponde íntegramente al fondo para gastos mantenido en efectivo.

Nota 7 - Inversiones permanentes

A continuación, se presenta el detalle correspondiente al período finalizado el 30 de setiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022:

	USD		UY\$	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
WTC Free Zone S.A.	17.111.000	17.111.000	659.731.732	685.654.881
Carwol S.A.	1.165.001	1.165.001	44.917.780	46.682.774
Manfely S.A. (Terminal Minas)	1.205.655	1.205.655	46.485.235	48.311.802
WTC PDE Free Zone S.A.	985.366	-	37.991.772	-
Fideicomiso Cala Torre 1	114.090	113.210	4.398.854	4.536.437
Alugar S.A	3.177	-	122.492	-
Carrasco Valley	520.857	-	20.082.163	-
	<u>21.105.146</u>	<u>19.594.866</u>	<u>813.730.028</u>	<u>785.185.894</u>

Con fecha 28 de setiembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones de WTC Free Zone S.A. a Altern Investments LP, adquiriendo el representativo de 86.804.671 acciones del capital integrado de la Sociedad, por un monto de US\$ 15.906.000, que se consumó en dos etapas de la siguiente forma:

- en fecha 28 de setiembre de 2021 con la firma del contrato, el vendedor transfiere al comprador Acciones en Venta representativas de 84.499.485 acciones del Capital de la Sociedad, contra el pago del precio por la suma de US\$ 15.249.000.
- en fecha 14 de diciembre de 2021 se realizó la transferencia restante de las Acciones en Venta representativas de 2.305.186 acciones del capital integrado de la Sociedad, por la suma de US\$ 657.000.

Con fecha 14 de diciembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones de Carwol S.A. a Altern Investments LP, adquiriendo el representativo de 1.044.503 acciones del capital integrado de la Sociedad, por un monto de US\$ 964.000.

Al 30 de setiembre de 2023 ambas inversiones se encuentran reconocidas al valor razonable con cambios en resultados, según lo expuesto en la Nota 3.6 c).

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Con fecha 22 de febrero de 2022, el Fideicomiso firmó el Acuerdo de Aporte de Capital y de Accionistas con Manfely S.A., mediante el cual se obliga a realizar todos los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto, conforme al Plan de Integración. En ningún caso tendrá la obligación de aportar una suma superior a U\$S 1.196.949,95. A la fecha de la firma se realizó un aporte de US\$ 759.585 y posteriormente se activaron gastos por US\$ 8.720. Con fecha 23 de mayo de 2022 se realizó un aporte de capital por U\$S 218.675. Con fecha 1 de agosto de 2022 se realizó un aporte de capital por U\$S 218.675.

Manfely S.A. inauguró el proyecto de Terminal de Minas en noviembre de 2022.

Con fecha 21 de julio de 2022, el Fideicomiso firmó el Acuerdo de Aporte de Capital con LBD LTD y LBD SAS, mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto. En ningún caso tendrá la obligación de aportar una suma superior a U\$S 4.100.000. Con fecha 4 de agosto de 2022 y 10 de mayo de 2022 el Fideicomiso realizó un aporte de capital por U\$S 10.000 y US\$ 90.000 respectivamente. Adicionalmente en los valores contables se encuentran activados los costos de transacciones directamente atribuibles a la adquisición de este activo por USD 14.090

El proyecto Cala de Yacht es un masterplan que proyecta la construcción en el largo plazo de 5 torres de vivienda, una torre corporativa y un centro comercial en su basamento. El Fideicomiso proyecta obtener ingresos por venta y renta en la Torre I de Cala de Yacht y ha firmado una primera opción de inversión para el Centro comercial.

Las inversiones a realizar por el Fideicomiso serán contra el producto terminado, es decir, sin asumir riesgos durante el desarrollo, exceptuando gastos de debida diligencia y honorarios profesionales durante el proceso de cierre.

Con fecha 8 de marzo de 2023, el Fideicomiso firmó el Acuerdo de Aporte de Capital con WTC Punta del Este Free Zone S.A., mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto. En ningún caso tendrá la obligación de aportar una suma superior a U\$S 5.168.690. A la fecha de la firma, el Fideicomiso realizó un aporte de capital por U\$S 499.153. Con fecha 15 de mayo, 20 de junio y 1° de agosto del 2023 el Fideicomiso realizó aportes por U\$S 158.821 cada uno. Asimismo, se activaron gastos por USD 9.750.

El 23 de marzo de 2023 y 27 de marzo de 2023, el fideicomiso firmó dos promesas de cesión de calidad de beneficiario de derechos correspondiente a las unidades del edificio "Cala Torre 1" recibiendo por parte de los cesionarios los anticipos mencionados en Nota 9. El precio total que se espera recibir por las promesas es de USD 446.959.

Con fecha 4 de julio de 2023, mediante asamblea del Comité de Inversiones, se presentó y aprobó por unanimidad avanzar con la compra de 28.63% de acciones de Alugar S.A. por USD 4.500.000. Al día de la fecha, no se ha realizado la compra de las acciones, sin embargo, se han activado gastos asociados por USD 3.177.

Con fecha 7 de julio de 2023 por el proyecto Carrasco Valley, se firmó un boleto de reserva por la adquisición de 5 unidades del padrón 63.443, ubicado en el departamento de Montevideo. El precio de la compraventa asciende a USD 5.208.572, de los cuales al 30.09.2023 se realizó la seña por el 10% del precio.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Nota 8 - Deudas comerciales

El saldo al 30 de setiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 está compuesto íntegramente por proveedores de plaza

Nota 9 - Otras cuentas por pagar

El saldo al 30 de setiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 está compuesto de acuerdo al siguiente detalle:

	USD		UY\$	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Anticipos de clientes	83.415	-	3.216.141	-
Provisiones	15.059	19.562	580.615	783.884
Retenciones fiscales	-	1.665	-	66.709
	<u>98.474</u>	<u>21.227</u>	<u>3.796.756</u>	<u>850.593</u>

El saldo de anticipos de clientes se corresponde con las señas pactadas en las promesas de cesión de calidad de beneficiario de derechos correspondientes a dos unidades del edificio "Cala Torre 1"

Nota 10 - Impuesto a la renta

Al 30 de setiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no correspondió reconocer impuesto a la renta corriente, ni se ha reconocido activo o pasivo por impuesto diferido ya que no se han identificado diferencias significativas entre los valores contables y fiscales de activos y pasivos que pudiesen generar diferencias temporarias.

Nota 11 - Patrimonio neto fiduciario

El 17 de agosto de 2021, se llevó a cabo en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A., la colocación de 80.000.000 Certificados de Participación a ser emitidos por el Fideicomiso por un valor nominal de US\$ 1 cada uno.

De la totalidad de dichos certificados, 74.840.706 fueron adjudicados a beneficiarios institucionales, 1.159.294 fueron adjudicados a Grelana S.A., con quienes se celebraron los correspondientes Compromisos de Integración, en los cuales se establecen los montos, plazos y condiciones para la integración de los mismos. Por otra parte, 4.000.000 fueron adjudicados a clientes minoristas representados por Bolsa de Valores de Montevideo.

Con fecha 19 de agosto de 2021 se efectuó la integración de certificados de participación por un monto de US\$ 17.000.000 de acuerdo a lo establecido en el Prospecto del Fideicomiso.

Con fecha 6 de octubre de 2021 se realizó la segunda integración por US\$ 1.172.865 correspondiente a 1.172.865 Certificados de Participación, que equivale al valor efectivamente integrado en el marco de la primera Capital Call.

Con fecha 26 de enero de 2023 se realizó la tercera integración por US\$ 1.050.000 correspondiente a 1.050.000 Certificados de Participación, que equivale al valor efectivamente integrado en el marco de la segunda Capital Call.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Con fecha 6 de julio de 2023 se realizó la cuarta integración por US\$ 5.620.000 correspondiente a 5.620.000 Certificados de Participación, que equivale al valor efectivamente integrado en el marco de la tercera Capital Call.

El saldo restante de los certificados de participación suscriptos se encuentra sujetos a integración bajo la modalidad de Capital Calls.

Al 30 de setiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de ajustes al patrimonio contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación según el siguiente detalle:

	<u>USD</u>	<u>UY\$</u>
Honorarios y servicios profesionales por estructuración	109.800	4.812.235
Comisión por colocación de Certificados de Participación	4.270	182.192
Publicaciones en diarios de plaza - Por emisión Certificados	1.631	70.028
Inscripción de obligaciones – Emisión de Certificados	29.280	1.245.278
	<u>144.981</u>	<u>6.309.734</u>

Con fecha 23 de noviembre de 2022, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de U\$S 182.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 1° de diciembre de 2022.

Con fecha 29 de junio de 2023, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de U\$S 192.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 24 de julio de 2023.

Nota 12 - Ingresos operativos

El saldo al 30 de setiembre de 2023 y 2022 se compone de la siguiente manera:

	<u>USD</u>		<u>UY\$</u>	
	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Distribución de utilidades	602.500	554.903	22.805.348	22.572.866
Intereses ganados	21.741	-	830.924	-
	<u>624.241</u>	<u>554.903</u>	<u>23.636.272</u>	<u>22.572.866</u>

El saldo del concepto "Distribución de utilidades" corresponde en su totalidad a distribuciones de dividendos efectuados por WTC Free Zone S.A.

Nota 13 - Gastos de administración y ventas

El saldo al 30 de setiembre de 2023 y 2022 se compone de la siguiente manera:

	<u>USD</u>		<u>UY\$</u>	
	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Honorarios	310.697	239.923	11.930.363	9.920.045
Impuestos	75.708	69.475	2.898.226	2.838.181
Otros gastos	15.103	30.767	579.870	1.255.727
Gastos notariales	422	-	16.132	-
	<u>401.930</u>	<u>340.165</u>	<u>15.424.591</u>	<u>14.013.953</u>

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Nota 14 - Resultados de inversiones y financiamiento

El saldo al 30 de setiembre de 2023 y 2022 se compone de la siguiente manera:

	USD		UY\$	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Diferencia de cambio	182	148	7.040	6.177
Gastos bancarios	(1.976)	(1.483)	(75.603)	(61.472)
	<u>(1.794)</u>	<u>(1.335)</u>	<u>(68.563)</u>	<u>(55.295)</u>

Nota 16 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos y transacciones con partes vinculadas:

	USD		UY\$	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Saldos con Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	25.256	18.476	973.787	740.352
	<u>25.256</u>	<u>18.476</u>	<u>973.787</u>	<u>740.352</u>

	USD		USD	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Transacciones con Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	62.106	45.432	157.345	136.296
Reembolso de gastos	337	-	337	5.500
	<u>62.443</u>	<u>45.432</u>	<u>157.682</u>	<u>141.796</u>

	USD		USD	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	25.776	28.654	80.785	66.790
Reembolso de gastos	-	-	357	257
	<u>25.776</u>	<u>28.654</u>	<u>81.142</u>	<u>67.047</u>

	UY\$		UY\$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Transacciones con Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	2.356.032	1.861.909	6.020.510	5.625.784
Reembolso de gastos	12.705	-	12.705	220.006
	<u>2.368.737</u>	<u>1.861.909</u>	<u>6.033.215</u>	<u>5.845.790</u>

	USD		USD	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	981.148	1.169.186	3.130.143	2.779.072
Reembolso de gastos	-	-	13.977	10.984
	<u>981.148</u>	<u>1.169.186</u>	<u>3.114.120</u>	<u>2.790.056</u>

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Nota 17 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos

17.1 Generalidades

Tal como se expresa en la Nota 3.3, la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense. La presentación de los estados financieros en pesos uruguayos ha sido realizada solamente para cumplir con requisitos legales y fiscales en Uruguay.

17.2 Procedimiento utilizado

Los estados financieros formulados originalmente en dólares estadounidenses fueron convertidos a pesos uruguayos utilizando el método de conversión propuesto por la Norma Internacional de Contabilidad 21.

Dicho método consiste sustancialmente en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre del ejercicio (1 USD = UY\$ 38,556 al 30 de setiembre de 2023), los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción.

Las diferencias resultantes de la conversión anterior se reconocen en el estado de resultado integral en pesos uruguayos como "Otros resultados integrales" y se acumulan en el patrimonio bajo la denominación "Reservas por conversión".

17.3 Exposición

Los importes correspondientes a Certificados de Participación se muestran en el Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario expresados en dólares estadounidenses y su reexpresión para llevarlos a su valor en pesos uruguayos se realiza por el tipo de cambio del momento de la transacción.

Nota 18 - Compromisos asumidos

Con fecha 21 de julio de 2022, el Fideicomiso firmó un Convenio de Adhesión con el Fideicomiso de Administración "Cala Torre I", por el cual el Fideicomiso se adhiere e incorpora al Contrato con carácter de Fideicomiso Adherente, y se obliga a realizar un aporte total de USD 4.100.000.

Con fecha 4 de julio de 2023, mediante Asamblea del Comité de Inversiones, se presentó y aprobó por unanimidad avanzar con la compra de 28.63% de acciones de Alugar S.A. por USD 4.500.000.

Con fecha 7 de julio de 2023 por el proyecto Carrasco Valley, se firmó un boleto de reserva por la adquisición de 5 unidades del padrón 63.443, ubicado en el departamento de Montevideo. El precio de la compraventa asciende a USD 5.208.572, de los cuales al 30.09.2023 se realizó la señal por el 10% del precio.

Nota 19 - Hechos posteriores

Con fecha 11 de octubre de 2023, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de U\$S 248.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 11 de octubre de 2022.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023

El 4 de octubre de 2023 se firmó el compromiso de compraventa de Carrasco Valley y se pagaron US\$ 5.208.572


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 27 de octubre de 2023