

## **Fideicomiso Financiero Platinum**

Estados financieros correspondientes al ejercicio  
finalizado el 31 de diciembre de 2021 e informe  
de auditoría independiente

Fideicomiso Financiero Platinum

## Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 e informe de auditoría independiente

### **Contenido**

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado del resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros

## Informe de auditoría independiente

Señores  
Directores de  
EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Financiero Platinum (en adelante “el Fideicomiso”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los correspondientes estados del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto por el ejercicio finalizado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en la sección Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Nosotros somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

### Énfasis en cierto asunto

Sin que constituya salvedad a nuestra conclusión, enfatizamos que tal como se expresa en la Nota 3.7, por tratarse del primer ejercicio del Fideicomiso, no corresponde la presentación de información financiera comparativa de períodos anteriores.

### Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Esta cuestión fue abordada en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representa una opinión por separado sobre estos asuntos.

- **Medición al valor razonable de las propiedades de inversión**

A los efectos de determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en la subsidiaria no consolidada, la Administración del Fideicomiso recurre al uso de tasadores independientes, quienes definen la técnica de valuación que se considera más apropiada dada las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los principales supuestos utilizados para realizar las tasaciones corresponden a transacciones recientes en el mercado para inmuebles similares, al precio de referencia de mercado del metro cuadrado y al porcentaje de incidencia del terreno en el precio del metro cuadrado de inmueble comercializable, este último, en caso de que el proyecto se encuentre en etapa de desarrollo.

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- Entendimiento de los procesos establecidos por la Administración incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes en cuanto a la revisión de los supuestos claves empleados por los tasadores y en la aprobación de los informes elaborados por dichos expertos
- Evaluamos el procedimiento adoptado por el Fiduciario a efectos de designar los tasadores independientes.
- Evaluamos la capacidad, competencia e independencia de los tasadores, obteniendo por parte de los mismos, declaraciones firmadas de su independencia frente al Fideicomiso y confirmación de su experiencia profesional.
- Obtuvimos los informes de valuación firmados por los tasadores, con el objetivo de obtener un mayor entendimiento de la metodología y supuestos aplicados en el proceso de valuación.
- Con base en los informes recibidos evaluamos que el método de valuación haya sido realizado en base a lo dispuesto en la NIIF 13 - "Medición del Valor Razonable". Este es un proyecto en desarrollo, hemos involucrado a expertos, los cuales colaboraron con el equipo de auditoría en la evaluación del riesgo asociado a la selección de la metodología de valuación.
- Para los principales supuestos identificados, obtuvimos información comparable del mercado verificando que sea consistente con la utilizada por los tasadores.

## Otros asuntos

Nuestra auditoría también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos uruguayos y, en nuestra opinión, dicha conversión ha sido realizada de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 3.2. La conversión de los estados financieros a pesos uruguayos ha sido realizada a efectos de cumplir con normas vigentes en Uruguay en relación a la presentación de estados financieros.

## Responsabilidades de la Dirección por los Estados Financieros

La Dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A., fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el sistema de control interno que la Dirección determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Dirección es responsable por evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar la Entidad, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

La Dirección es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso.

## Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran en las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría.

Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

Entre otros temas, nos comunicamos con la Dirección en relación al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría identificados, incluidas, en caso de haberlas, las deficiencias significativas en el sistema de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de nuestra auditoría.

Asimismo, declaramos a la Dirección que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes relacionados a la independencia, y comunicado todas nuestras relaciones y otros asuntos que razonablemente podrían afectar nuestra independencia, y si aplicara, las salvaguardas correspondientes.

Entre los asuntos que han sido comunicados a la Dirección, hemos determinado aquellos que resultaron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y, por lo tanto, son asuntos claves de auditoría. Describimos dichos asuntos en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente un asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que el asunto no debe ser incluido en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo podrían, razonablemente, superar los beneficios de interés público de su revelación.

6 de abril de 2022

**Héctor Cuello**  
Socio, Deloitte S.C.



Fideicomiso Financiero Platinum

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	US\$ 31/12/2021	Equivalente en \$ 31/12/2021
<b>ACTIVO</b>			
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>			
Bancos	3.9	10.253.079	458.261.382
		<b>10.253.079</b>	<b>458.261.382</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>			
Créditos fiscales		48.144	2.151.810
Otras cuentas por cobrar a subsidiaria no consolidada	4	4.994.997	223.251.372
		<b>5.043.141</b>	<b>225.403.182</b>
<b>INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA NO CONSOLIDADA</b>			
Inversión en subsidiaria no consolidada	4	32.911.827	1.470.994.108
		<b>32.911.827</b>	<b>1.470.994.108</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>48.208.047</b>	<b>2.154.658.672</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO</b>			
<b>DEUDAS FINANCIERAS</b>			
Pasivos financieros	5	44.910.000	2.007.252.450
Intereses a pagar		495.932	22.165.688
		<b>45.405.932</b>	<b>2.029.418.138</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>			
Acreedores fiscales		27.032	1.208.213
Acreedores varios		3.489	155.954
Otras cuentas por pagar	6	97.066	4.338.373
		<b>127.587</b>	<b>5.702.540</b>
<b>PROVISIONES</b>			
Provisiones		3.000	134.085
		<b>3.000</b>	<b>134.085</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>45.536.519</b>	<b>2.035.254.763</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Derechos de participación sobre remanente	9	4.990.000	218.931.780
Reserva por conversión		-	1.634.782
Resultado del período		(2.318.472)	(101.162.653)
		<b>2.671.528</b>	<b>119.403.909</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>48.208.047</b>	<b>2.154.658.672</b>

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

El informe fechado el 6 de abril de 2022  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

**Fideicomiso Financiero Platinum**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**  
(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	<b>Notas</b>	<b>US\$ 31/12/2021</b>	<b>Equivalente en \$ 31/12/2021</b>
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>			
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada	4	(1.488.173)	(64.884.343)
		<b>(1.488.173)</b>	<b>(64.884.343)</b>
<b>EGRESOS OPERATIVOS</b>			
Honorarios profesionales	7	(225.654)	(9.846.962)
Otros		(1.650)	(71.148)
		<b>(227.304)</b>	<b>(9.918.110)</b>
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>		<b>(1.715.477)</b>	<b>(74.802.453)</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS</b>			
Intereses perdidos		(523.614)	(22.877.414)
Gastos bancarios		(625)	(26.969)
Diferencia de cambio		(78.756)	(3.455.817)
		<b>(602.995)</b>	<b>(26.360.200)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.318.472)</b>	<b>(101.162.653)</b>
Impuesto a la renta		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(2.318.472)</b>	<b>(101.162.653)</b>

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

<p>El informe fechado el 6 de abril de 2022 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.</p>
--

## Fideicomiso Financiero Platinum

### ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	<u>Notas</u>	<u>US\$ 31/12/2021</u>	<u>Equivalente en \$ 31/12/2021</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u><b>(2.318.472)</b></u>	<u><b>(101.162.653)</b></u>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Reserva para conversión	9	-	1.634.782
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>		<u><b>(2.318.472)</b></u>	<u><b>(99.527.871)</b></u>

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

El informe fechado el 6 de abril de 2022  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Platinum

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**  
 (expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	<u>Notas</u>	<u>US\$ 31/12/2021</u>	<u>Equivalente en \$ 31/12/2021</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
<b>Resultado integral del ejercicio antes de impuestos</b>		(2.318.472)	(101.162.653)
Ajustes por:			
Diferencia de cambio de cuentas por cobrar a subsidiaria no consolidada	4	90.056	3.951.662
Intereses perdidos devengados		523.614	22.877.414
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada	4	1.488.173	64.884.343
Variaciones de rubros operativos			
Otras cuentas por cobrar		(48.144)	(2.151.810)
Otras cuentas por pagar		99.905	4.494.327
Provisiones		3.000	134.085
<b>Efectivo aplicado de actividades operativas antes del pago de IRAE</b>		<b><u>(161.868)</u></b>	<b><u>(6.972.632)</u></b>
Pago de impuesto a la renta (IRAE)		-	-
<b>Flujo neto aplicado a las actividades de operación</b>		<b><u>(161.868)</u></b>	<b><u>(6.972.632)</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Inversión en subsidiaria no consolidada	4	(2.000.000)	(87.794.000)
Pagos netos por cuenta y orden de subsidiaria no consolidada	4	(5.085.053)	(217.247.854)
<b>Flujo neto aplicado a las inversiones</b>		<b><u>(7.085.053)</u></b>	<b><u>(305.041.854)</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Emisión de títulos mixtos - derechos de participación	9	1.750.000	76.705.500
Emisión de títulos mixtos - derechos de crédito	5.2	15.750.000	690.349.500
<b>Flujo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>		<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>767.055.000</u></b>
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		<b><u>10.253.079</u></b>	<b><u>455.040.514</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO</b>		-	-
<b>EFFECTOS ASOCIADO AL MANTENIMIENTO Y CONVERSIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		-	<b>3.220.868</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL</b>	3.7	<b><u>10.253.079</u></b>	<b><u>458.261.382</u></b>

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

El informe fechado el 6 de abril de 2022  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Platinum

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO  
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

(en dólares estadounidenses)

<b>31/12/2021</b>				
<b>Notas</b>	<b>Derechos de participación sobre remanente</b>	<b>Reserva por conversión</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio</b>
<b>Saldo inicial al 16 de julio de 2021</b>	-	-	-	-
<b>Cambios en patrimonio</b>				
Emisión de certificados	9 4.990.000	-	-	4.990.000
Resultado del ejercicio	-	-	(2.318.472)	(2.318.472)
Otro resultado integral	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>4.990.000</b>	<b>-</b>	<b>(2.318.472)</b>	<b>2.671.528</b>

(en pesos uruguayos)

<b>31/12/2021</b>				
<b>Notas</b>	<b>Derechos de participación sobre remanente</b>	<b>Reserva por conversión</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio</b>
<b>Saldo inicial al 16 de julio de 2021</b>	-	-	-	-
<b>Cambios en patrimonio</b>				
Emisión de certificados	9 218.931.780	-	-	218.931.780
Resultado del ejercicio	-	-	(101.162.653)	(101.162.653)
Otro resultado integral	-	1.634.782	-	1.634.782
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>218.931.780</b>	<b>1.634.782</b>	<b>(101.162.653)</b>	<b>119.403.909</b>

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

El informe fechado el 6 de abril de 2022  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

## Fideicomiso Financiero Platinum

# Notas a los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(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 17 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 Nº 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 Nº 16760 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

Los presentes estados financieros 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 30 de marzo 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.

#### 3.1.1 Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones cuya aplicación obligatoria comenzó en el presente ejercicio

Durante el presente ejercicio entró en vigencia la aplicación de las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB.

- Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: Enmiendas a la tasa de interés de referencia - fase 2.

La aplicación de estas nuevas normas no afecta en forma significativa los estados financieros del Fideicomiso.

#### 3.1.2 Normas nuevas y revisadas, interpretaciones y modificaciones publicadas cuya aplicación aún no es obligatoria

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, las normas e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2021, y que no fueron adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso son las siguientes:

- NIIF 17 - Contratos de seguro. (1)
- Modificación a la NIC 1 - Clasificación de obligaciones como corrientes y no corrientes. (1)
- NIC 8 - Definición de estimaciones contables. (1)
- NIC 1 - Revelaciones de políticas contables. (1)
- NIC 12 - Impuesto diferido asociado a activos y pasivos de una única transacción. (1)
- Modificación a la NIIF 3 - actualización de referencias al Marco Conceptual. (2)
- Propiedades, planta y equipo - importes obtenidos con anterioridad al uso previsto - modificación de la NIC 16. (2)
- Contratos onerosos - Costos de cumplimiento de contratos - Modificaciones a la NIC 37. (2)
- NIIF 1 - Adopción por primera vez de NIIF - Subsidiarias que adoptan primera vez las NIIF. (2)
- NIIF 9 Instrumentos financieros - honorarios en el test del 10% para la baja de pasivos financieros. (2)
- NIC 41 Agricultura - Impuestos en la valuación a valor razonable. (2)
- Modificación a la NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionados al Covid-19. (3)

(1) En vigencia para los períodos que comienzan a partir del 1º de enero de 2023.

(2) En vigencia para los períodos que comienzan a partir del 1º de enero de 2022.

(3) En vigencia para los períodos que comienzan a partir del 1º de abril de 2021 - La aplicación anticipada es permitida.

La Dirección del Fideicomiso no espera que la aplicación de estas modificaciones genere un impacto significativo en los futuros estados financieros.

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:

- El flujo de ingresos se encontrará 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.
- Las cobranzas de las cuentas por cobrar se efectuarán sustancialmente en dólares estadounidenses.
- El costo de la inversión en las propiedades de inversión se encuentra denominados 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 ejercicio. Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda distinta a la funcional al cierre del ejercicio se resumen en Nota 11 i).

Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era \$ 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 31 de diciembre de 2021 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:

	<b>US\$</b>	<b>Equivalente en \$</b>
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2021</b>
Banco moneda extranjera	10.234.687	457.439.332
Banco moneda nacional	18.392	822.050
<b>Total</b>	<b>10.253.079</b>	<b>458.261.382</b>

La disponibilidad de estos saldos se encuentra restringida, en cumplimiento de lo establecido en el contrato de Fideicomiso. En el mismo se establece que los fondos líquidos podrán ser invertidos por el Fiduciario, únicamente en activos financieros, que calcen con las necesidades de utilización de fondos en plazos y monedas, según las proyecciones que informe el administrador:

- a) Valores emitidos por el Estado uruguayo u otros entes estatales,
- b) Valores de renta fija emitidos por organismos internacionales de crédito o por gobiernos extranjeros de muy alta calificación crediticia,
- c) 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 desarrollara el Proyecto. El mismo comprende la construcción de tres edificios en el inmueble, que se incorporó al régimen de propiedad horizontal al amparo 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 Otras cuentas por pagar y 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.

- **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 31 de diciembre de 2021 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 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

Por tratarse del primer ejercicio del Fideicomiso, no se presenta información comparativa.

## 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 desarrollará 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:

	<b>US\$</b>	<b>Equivalente en \$</b>
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2021</b>
Inversiones en subsidiaria no consolidada medida al valor razonable con cambio en resultados (*)	32.911.827	1.470.994.108
Pagos a cuenta y cuentas a cobrar con subsidiaria no consolidada	4.994.997	223.251.372
	<b>37.906.824</b>	<b>1.694.245.480</b>

(\*) El importe se corresponde al valor patrimonial proporcional de la SNC, todos sus activos y pasivos se encuentran al valor razonable.

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

	<b>US\$</b>	<b>Equivalente en \$</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Saldo inicial</b>	-	-
Integración de títulos mixtos recibidas en acciones	32.400.000	1.422.262.800
Pago en efectivo	2.000.000	87.794.000
Pagos netos por cuenta y orden de subsidiaria no consolidada	5.085.053	217.247.854
Diferencia de cambio	(90.056)	(3.951.662)
Cambios en el valor razonable	(1.488.173)	(64.884.343)
Ajuste por conversión	-	35.776.831
<b>Saldo final</b>	<b>37.906.824</b>	<b>1.694.245.480</b>

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 31 de diciembre de 2021:

	<b>US\$</b>	<b>Equivalente en \$</b>
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>ACTIVO</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	55.128	2.463.947
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	1.902.229	85.020.140
Inversiones en proyectos inmobiliarios	42.443.374	1.897.006.588
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>44.400.731</b>	<b>1.984.490.675</b>
<b>PASIVO</b>		
Otras cuentas por pagar	142.821	6.383.406
Impuesto diferido	6.351.086	283.861.789
Pasivo con vinculada	4.994.997	223.251.372
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>11.488.904</b>	<b>513.496.567</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>32.911.827</b>	<b>1.470.994.108</b>

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 ejercicio no se han observado cambios relevantes en las tasas de interés de mercado desde la fecha que se incorporaron los mismos, por lo que 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 arbitrados al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2021 en base a tasaciones técnicas realizadas próximas al cierre del 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 1º 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 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 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 31 de diciembre de 2021, el valor nominal de los títulos mixtos escriturales del Fideicomiso asciende a US\$ 49.900.000 (equivalente a \$ 2.189.317.800 al momento de la integración), compuestos por US\$ 44.910.000 (equivalente a \$ 1.970.386.020 al momento de la integración) correspondientes a derechos de crédito más US\$ 4.990.000 (equivalente a \$ 218.931.780 al momento de la integración) de derechos de participación sobre el remanente.

Durante el período del 16 de julio al 31 de diciembre de 2021 se generó la obligación del pago contractual de US\$ 495.932 (equivalente a \$ 22.165.688) 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:

	<u>US\$</u>	<u>Equivalente en \$</u>
<b>Saldo al 16 de julio de 2021</b>	-	-
Integración de títulos mixtos recibidas en efectivo	15.750.000	690.349.500
Integración de títulos mixtos recibidas en acciones (*)	29.160.000	1.280.036.520
Intereses perdidos devengados	523.614	22.877.414
Retenciones	(27.682)	(1.208.213)
Ajuste por conversión	-	37.362.917
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>45.405.932</b>	<b>2.029.418.138</b>

(\*) El 19 de julio de 2021 se realizó la primera emisión de títulos mixtos la cual fue integrada mediante la transferencia de acciones de Cepheus S.A. constituyendo una transacción de no fondos para el estado de flujos de efectivo.

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 31 de diciembre el importe total determinado como gastos a reembolsar es de \$ 4.289.164 en pesos (equivalente a US\$ 95.965) y US\$ 1.101 en dólares estadounidenses (equivalente a \$ 49.209) correspondientes a anticipos de IP abonados en el ejercicio 2021 y anteriores a la transferencia de acciones de la Sociedad.

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 al 31 de octubre del presente año y sujeta a la efectiva utilización del crédito por parte de la Sociedad.

### Nota 7 - Honorarios profesionales

	<u>US\$</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Equivalente en \$</u> <u>31/12/2021</u>
Honorarios fiduciario (Nota 9.3)	105.913	4.616.512
Otros honorarios	119.741	5.230.450
	<b><u>225.654</u></b>	<b><u>9.846.962</u></b>

## Nota 8 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

### 8.1 Saldos y transacciones mantenidos con los Fideicomitentes.

- Saldos al cierre del ejercicio

	<b>US\$</b>	<b>Equivalente en \$</b>
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2021</b>
Otros pasivos financieros (*)	45.405.932	2.029.418.138
Derechos de participación	4.990.000	218.931.780
<b>Total</b>	<b>50.395.932</b>	<b>2.248.349.918</b>

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

- Transacciones durante el ejercicio

	<b>US\$</b>	<b>Equivalente en \$</b>
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2021</b>
Intereses perdidos	523.614	22.877.414
Adquisición de Cepheus S.A. (*)	34.400.000	1.510.056.800
Integración de títulos mixtos	49.900.000	2.189.317.800
<b>Total</b>	<b>50.423.614</b>	<b>2.212.195.214</b>

(\*) El 19 de julio de 2021 se realizó la primera emisión de títulos mixtos por US\$ 32.400.000 (equivalente en \$ 1.422.262.850), la cual fue integrada mediante la transferencia de acciones de Cepheus S.A. y adicionalmente se abonaron en efectivo US\$ 2.000.000 (equivalente en \$ 87.794.000).

### 8.2 Saldos y transacciones mantenidos con subsidiaria no consolidada

- Saldos al cierre del ejercicio

Al 31 de diciembre de 2021 los saldos con las partes relacionadas corresponden a los siguientes créditos con la subsidiaria no consolidada:

	<b>US\$</b>	<b>Equivalente en \$</b>
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2021</b>
Inversiones en subsidiaria no consolidada medida al valor razonable con cambio en resultados	31.665.822	1.415.303.908
Pagos a cuenta y cuentas a cobrar con subsidiaria no consolidada	4.994.997	223.251.372
<b>Total</b>	<b>36.660.819</b>	<b>1.638.555.280</b>

### 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 Administracion 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:

- (a) 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.
- (b) 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 informará 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.

- (c) una compensación por desempeño ("performance fee") en caso 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 31 de diciembre el monto correspondiente es de US\$ 4.990.000 (equivalentes a \$ 218.931.780 a la fecha de integración), los cuales fueron integrados US\$ 3.240.000 (equivalente a \$ 142.226.280) en acciones de Cepheus S.A. y US\$ 1.750.000 (equivalente a \$ 76.705.500) en efectivo.

El saldo de reserva por conversión al 31 de diciembre de 2021 incluye los efectos de presentar los estados financieros en pesos uruguayos, la cual asciende a \$ 1.256.806 acreedor.

## 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 31 de diciembre de 2021 incluyen los siguientes saldos en pesos uruguayos:

	\$	Equivalente en US\$
<b>Activo</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2021</b>
Bancos	822.050	18.392
Otras cuentas por cobrar SNC	90.415.442	2.022.943
<b>Total activo</b>	<b>91.237.492</b>	<b>2.041.336</b>
<b>Pasivo</b>		
Otros pasivos	4.289.164	95.965
Acreedores varios	4.036	90
<b>Total pasivo</b>	<b>4.293.200</b>	<b>96.055</b>
<b>Posición neta</b>	<b>86.944.292</b>	<b>1.945.280</b>

El Fideicomiso está expuesto a este riesgo por su posición monetaria en pesos (moneda distinta a la moneda funcional). A continuación, se detalla la sensibilidad del Fideicomiso a un incremento y decremento de 10% en el peso uruguayo frente al dólar estadounidense. En el análisis de sensibilidad fueron incluidas las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera. Ante un fortalecimiento del 10% del peso uruguayo ante el dólar estadounidense el estado de resultados integral del período se verá incrementado en US\$ 216.142 equivalente en \$ 8.694.429. Si se presentara un debilitamiento de 10%, el resultado integral del período se verá disminuido en US\$ 176.844 equivalente en \$ 8.694.429.

### 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 (*)	31.665.822	1.415.303.908	3
b) Deuda financiera (**)	45.405.932	2.029.418.138	3

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

(\*\*) se encuentran valuados de acuerdo a lo indicado en la Nota 3.8.

### 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 descrito en la Nota 11, 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 - Contexto operacional actual

En el pasado año 2020, se ha propagado en nuestra región el virus COVID-19 que ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Las medidas extraordinarias tomadas a nivel nacional e internacional para contener la pandemia han afectado notoriamente la actividad económica nacional y global. Adicionalmente, la evolución de la pandemia es altamente incierta y, en consecuencia, también lo son las medidas de contención futuras, su duración e impacto en la actividad económica futura.

Este contexto podría afectar la volatilidad en el corto plazo de los valores observados en el mercado de algunos activos relevantes para el Fideicomiso (inmuebles). No obstante lo anterior, la determinación de los valores justos de los inmuebles se efectuó considerando un flujo de largo plazo; por lo cual las oscilaciones en los valores en el corto plazo no se espera que puedan afectar significativamente los valores justos del principal activo.

Los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables aplicables, en base a las condiciones existentes a fecha de cierre de período. A la fecha de emisión de estos estados financieros; si bien se estima que el impacto sobre el Fideicomiso no será significativo, se deberá monitorear la duración y/o la gravedad que estos desarrollos tengan en el futuro.

### Nota 12 - Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido hechos posteriores al cierre del ejercicio que puedan afectar a la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso en forma significativa.

