



## **Fideicomiso Financiero Platinum**

Estados financieros correspondientes al ejercicio  
finalizado el 31 de diciembre de 2022 e informe  
de auditoría independiente

Fideicomiso Financiero Platinum

## Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e informe de auditoría independiente

### **Contenido**

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

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 (el Fideicomiso) expresados en dólares estadounidenses que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto por el ejercicio terminado 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 2022, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado 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 ciertos asuntos

Sin que constituya salvedad a nuestra conclusión, enfatizamos que tal como se expresa en la Nota 3.16, el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 corresponde al primer ejercicio del Fideicomiso, razón por la cual las cifras pueden no resultar comparativas.

Sin que represente una salvedad a nuestra opinión, queremos mencionar que el Fideicomiso presenta patrimonio negativo originado en la existencia de costos financieros y costos operativos sin contar con ingresos operativos originados en la venta o arrendamiento de unidades. De acuerdo a lo expresado en la Nota 12, en los próximos ejercicios se espera revertir esta situación como consecuencia de la comercialización y arrendamiento de viviendas, oficinas, garajes y locales comerciales de acuerdo al plan de negocios establecido en el contrato de Fideicomiso.

### 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.

## 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. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

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

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Fiduciario, con la ayuda de peritos independientes (ver Nota 5), ha optado como técnica de valuación, la metodología de enfoque residual de la tierra. La determinación de estos valores implica una aplicación significativa de juicio profesional (valor razonable nivel 3 en los términos de la NIIF 13), dado que, el ejercicio realizado consiste en la obtención de un valor residual del lote, teniendo en cuenta un planteamiento hipotético de un desarrollo inmobiliario, de acuerdo con los usos y edificaciones máxima permitida según la normativa urbanística aplicable al terreno y una proyección de ventas de acuerdo con el potencial de edificabilidad del terreno. Dada la relevancia de las propiedades de inversión en los estados financieros del Fideicomiso consideramos esta situación como un asunto clave de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- Evaluamos el procedimiento adoptado por el Fiduciario y el Comité de Vigilancia a efectos de designar los peritos independientes.
- Evaluamos la idoneidad técnica de los peritos y la independencia profesional de los mismos.
- Contrastamos con fuentes externas comparables los datos relevantes de base utilizados en el informe de valuación.
- Con apoyo de nuestros especialistas en valuación, analizamos la razonabilidad de supuestos claves aplicados en la valuación.

## Responsabilidades de la Dirección por los Estados Financieros

La Dirección 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 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.

30 de marzo de 2023

Héctor Cuello  
Socio, Deloitte S.C.



Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

Notas	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>				
Bancos	3.393.171	10.253.079	135.967.749	458.261.382
	<b>3.393.171</b>	<b>10.253.079</b>	<b>135.967.749</b>	<b>458.261.382</b>
<b>OTROS ACTIVOS FINANCIEROS</b>				
Activos financieros	4 1.500.000	-	60.106.500	-
Intereses a cobrar	6.052	-	242.506	-
	<b>1.506.052</b>	<b>-</b>	<b>60.349.006</b>	<b>-</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>				
Créditos fiscales	114.759	48.144	4.598.518	2.151.810
	<b>114.759</b>	<b>48.144</b>	<b>4.598.518</b>	<b>2.151.810</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.013.982</b>	<b>10.301.223</b>	<b>200.915.273</b>	<b>460.413.192</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA NO CONSOLIDADA</b>				
Inversión en subsidiaria no consolidada	5 58.605.914	37.906.824	2.348.397.558	1.694.245.480
	<b>58.605.914</b>	<b>37.906.824</b>	<b>2.348.397.558</b>	<b>1.694.245.480</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>58.605.914</b>	<b>37.906.824</b>	<b>2.348.397.558</b>	<b>1.694.245.480</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>63.619.896</b>	<b>48.208.047</b>	<b>2.549.312.831</b>	<b>2.154.658.672</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>				
Acreeedores fiscales	115.244	27.032	4.618.021	1.208.213
Acreeedores varios	2.353	3.489	94.285	155.954
Otras cuentas por pagar	7 108.140	97.066	4.333.282	4.338.373
	<b>225.737</b>	<b>127.587</b>	<b>9.045.588</b>	<b>5.702.540</b>
<b>PROVISIONES</b>				
Provisiones	3.000	3.000	120.213	134.085
	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>120.213</b>	<b>134.085</b>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>228.737</b>	<b>130.587</b>	<b>9.165.801</b>	<b>5.836.625</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>DEUDAS FINANCIERAS</b>				
Otros pasivos financieros	6 62.456.339	44.910.000	2.502.687.952	2.007.252.450
Intereses a pagar	3.660.328	495.932	146.672.996	22.165.688
	<b>66.116.667</b>	<b>45.405.932</b>	<b>2.649.360.948</b>	<b>2.029.418.138</b>
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>66.116.667</b>	<b>45.405.932</b>	<b>2.649.360.948</b>	<b>2.029.418.138</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>66.345.404</b>	<b>45.536.519</b>	<b>2.658.526.749</b>	<b>2.035.254.763</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Derechos de participación sobre remanente	10 6.939.592	4.990.000	297.958.700	218.931.780
Reserva por conversión	-	-	(5.346.585)	1.634.782
Resultados acumulados	(2.318.472)	-	(101.162.653)	-
Resultado del ejercicio	(7.346.628)	(2.318.472)	(300.663.380)	(101.162.653)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>(2.725.508)</b>	<b>2.671.528</b>	<b>(109.213.918)</b>	<b>119.403.909</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>63.619.896</b>	<b>48.208.047</b>	<b>2.549.312.831</b>	<b>2.154.658.672</b>

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

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Platinum

**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
 (expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	US\$		Equivalente en \$	
		31/12/2022	31/12/2021 (*)	31/12/2022	31/12/2021 (*)
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>					
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada	5	(3.629.178)	(1.488.173)	(150.905.009)	(64.884.343)
		<b>(3.629.178)</b>	<b>(1.488.173)</b>	<b>(150.905.009)</b>	<b>(64.884.343)</b>
<b>EGRESOS OPERATIVOS</b>					
Honorarios profesionales	8	(270.030)	(225.654)	(11.091.850)	(9.846.962)
Otros		(1.612)	(1.650)	(58.802)	(71.148)
		<b>(271.642)</b>	<b>(227.304)</b>	<b>(11.150.652)</b>	<b>(9.918.110)</b>
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>		<b>(3.900.820)</b>	<b>(1.715.477)</b>	<b>(162.055.661)</b>	<b>(74.802.453)</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS</b>					
Intereses ganados		12.972	-	516.704	-
Intereses perdidos		(3.722.150)	(523.614)	(150.017.361)	(22.877.414)
Gastos bancarios		-	(625)	-	(26.969)
Ajustes de traducción		263.370	(78.756)	10.892.938	(3.455.817)
		<b>(3.445.808)</b>	<b>(602.995)</b>	<b>(138.607.719)</b>	<b>(26.360.200)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(7.346.628)</b>	<b>(2.318.472)</b>	<b>(300.663.380)</b>	<b>(101.162.653)</b>
Impuesto a la renta		-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(7.346.628)</b>	<b>(2.318.472)</b>	<b>(300.663.380)</b>	<b>(101.162.653)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>					
Reserva para conversión	10	-	-	(6.981.367)	1.634.782
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>		<b>(7.346.628)</b>	<b>(2.318.472)</b>	<b>(307.644.747)</b>	<b>(99.527.871)</b>

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

(\*) El ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 corresponde al primer ejercicio del Fideicomiso que inició operaciones el 16 de julio de 2021.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023  
 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 2022  
 (expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	US\$		Equivalente en \$	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>					
<b>Resultado integral del ejercicio antes de impuestos</b>		(7.346.628)	(2.318.472)	(300.663.380)	(101.162.653)
Ajustes por:					
Diferencia de cambio de activos y pasivos financieros		(272.685)	90.056	(11.278.252)	3.951.662
Intereses ganados devengados		(12.972)	-	(516.704)	-
Intereses perdidos devengados		3.722.150	523.614	150.017.361	22.877.414
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada	5.1	3.629.178	1.488.173	170.937.732	64.884.343
Variaciones de rubros operativos					
Otras cuentas por cobrar		(670.575)	(48.144)	(26.647.988)	(2.151.810)
Otras cuentas por pagar		36.328	99.905	(3.343.048)	4.494.327
Provisiones		-	3.000	-	134.085
<b>Flujo neto aplicado a las actividades de operación</b>		<b>(915.204)</b>	<b>(161.868)</b>	<b>(21.494.279)</b>	<b>(6.972.632)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>					
Intereses cobrados		6.920	-	274.198	-
Pagos asociados a subsidiaria no consolidada		(23.946.673)	(7.085.053)	(959.567.134)	(305.041.854)
<b>Flujo neto aplicado a las inversiones</b>		<b>(23.939.753)</b>	<b>(7.085.053)</b>	<b>(959.292.936)</b>	<b>(305.041.854)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>					
Emisión de títulos mixtos - derechos de participación		1.900.000	1.750.000	76.995.200	76.705.500
Emisión de títulos mixtos - derechos de crédito	9.1	17.100.000	15.750.000	685.214.100	690.349.500
<b>Flujo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>		<b>19.000.000</b>	<b>17.500.000</b>	<b>762.209.300</b>	<b>767.055.000</b>
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		<b>(5.854.957)</b>	<b>10.253.079</b>	<b>(218.577.915)</b>	<b>455.040.514</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO</b>		<b>10.253.079</b>	<b>-</b>	<b>458.261.382</b>	<b>-</b>
<b>EFFECTOS ASOCIADO AL MANTENIMIENTO Y CONVERSIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(43.609.218)</b>	<b>3.220.868</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL</b>	3.7	<b>4.398.122</b>	<b>10.253.079</b>	<b>196.074.249</b>	<b>458.261.382</b>

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

(\*) El ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 corresponde al primer ejercicio del Fideicomiso que inició operaciones el 16 de julio de 2021.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

(en dólares estadounidenses)

Notas	Derechos de participación sobre remanente	Resultados acumulados	Total patrimonio
<b>Saldo inicial al 16 de julio de 2021</b>	-	-	-
<b><u>Cambios en patrimonio</u></b>			
Emisión de certificados	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>(2.318.472)</b>	<b>2.671.528</b>
<b><u>Cambios en patrimonio</u></b>			
Emisión de certificados	1.949.592	-	1.949.592
Resultado del ejercicio	-	(7.346.628)	(7.346.628)
Otro resultado integral	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>6.939.592</b>	<b>(9.665.100)</b>	<b>(2.725.508)</b>

(en pesos uruguayos)

Notas	Derechos de participación sobre remanente	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio
<b>Saldo inicial al 16 de julio de 2021</b>	-	-	-	-
<b><u>Cambios en patrimonio</u></b>				
Emisión de certificados	218.931.780	-	-	218.931.780
Resultado del ejercicio	-	-	(101.162.653)	(101.162.653)
Otro resultado integral	-	1.634.782	-	1.634.782
<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>
<b><u>Cambios en patrimonio</u></b>				
Emisión de certificados	79.026.920	-	-	79.026.920
Resultado del ejercicio	-	-	(300.663.380)	(300.663.380)
Otro resultado integral	-	(6.981.367)	-	(6.981.367)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>297.958.700</b>	<b>(5.346.585)</b>	<b>(401.826.033)</b>	<b>(109.213.918)</b>

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

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

(expresadas en dólares estadounidenses y en pesos uruguayos)

### Nota 1 - Información básica

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

El 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 N° 2021/114.

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

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

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

Se constituye el Fideicomiso para que a través de la Sociedad desarrolle un proyecto inmobiliario. El mismo comprende la construcción de tres edificios, que se incorporarán al régimen de propiedad horizontal al amparo de la ley N° 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 informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 2023.

## 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.

Adicionalmente, en el presente ejercicio el Fideicomiso adoptó el Decreto 108/22 de fecha 4 de abril de 2022 en lo referente a la presentación obligatoria de los estados financieros expresados en pesos uruguayos dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 1 de dicho decreto. En este sentido, el Fideicomiso no ha optado por la aplicación de los criterios de presentación establecidos en dicha norma.

A continuación, se presentan las principales políticas contables aplicadas:

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

Las políticas contables aplicadas por el Fideicomiso para la preparación y presentación de los presentes estados financieros son las mismas aplicadas por el Fideicomiso en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha, excepto por la adopción de las nuevas normas con vigencia a partir del 1 de enero de 2022. El Fideicomiso no adoptó en forma anticipada otras normas, interpretaciones o modificaciones que han sido emitidas, pero no están aún vigentes.

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 3: Referencias al marco conceptual.
- Modificaciones a la NIC 16: Propiedad, planta y equipo - antes de ser utilizados.
- Modificaciones a la NIC 37: Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato.
- Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 – 2020: modificaciones a NIIF 1 - Primera adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 9 - Instrumentos financieros, NIIF 16 - Arrendamientos y la NIC 41 – Agricultura.

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 2022, y que no fueron adoptadas anticipadamente por el fideicomiso son las siguientes:

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Modificaciones a la NIIF 17 - Contratos de seguros.
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a la NIC 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de NIIF: Revelación de las políticas contables.
- Modificaciones a la NIC 8: Definición de las estimaciones contables.
- Modificaciones a la NIC 12: Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

La Dirección del Fideicomiso espera que la aplicación de estas modificaciones no afecte en forma significativa los estados financieros.

### **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:

- La inversión en la subsidiaria no consolidada (en adelante SNC) tendrá un flujo de ingresos denominado en dólares estadounidenses, dado que el precio de venta de las unidades o el precio en el que se pactarán los arrendamientos se medirán en dicha moneda y el costo de la inversión en las propiedades de inversión de la subsidiaria no consolidada se encuentra denominado en dólares estadounidenses o en otras monedas, conteniendo ajustes de acuerdo a paramétricas que tienen en cuenta la evolución del dólar estadounidense como parte de dicha cláusula de ajuste.
- El financiamiento se encuentra denominado en dólares estadounidenses.

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

A los efectos de dar cumplimiento con normas legales 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, al tipo de cambio de las transacciones que les dieron origen;
- 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 reserva por conversión y en el estado de resultados integrales como "Reserva por conversión".

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### **3.3 Saldos en moneda distinta a la 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 resultados. 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 2022 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era \$ 40,071. Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 44,695

### **3.4 Criterios generales de valuación y exposición**

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

El monto total de la inversión incluye los aportes de capital y los préstamos para los cuales la liquidación no está planeada ni es probable que ocurra en un futuro predecible. En la Nota 5 se detalla información financiera de la subsidiaria no consolidada y los principales supuestos utilizados para estimar el valor razonable de dicha inversión.

### **3.5 Reconocimiento de resultados**

Las ganancias son reconocidas cuando se realizan 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 cambios de valor razonable de la inversión subsidiaria no consolidada (Nota 5) se reconoce directamente en resultados.

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 2022 respecto a la cifra de capital que debía mantenerse. El concepto de capital a mantener utilizado es el de capital financiero.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### 3.7 Definición de fondos

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

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Banco moneda extranjera	3.380.709	10.234.687	135.468.379	457.439.332
Banco moneda nacional	12.462	18.392	499.370	822.050
Depósito a plazo fijo	1.500.000	-	60.106.500	-
<b>Total</b>	<b>4.893.171</b>	<b>10.253.079</b>	<b>196.074.249</b>	<b>458.261.382</b>

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

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

### 3.8 Instrumentos financieros

- 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.

- 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 se miden al valor razonable y posteriormente al costo amortizado. El devengamiento de intereses se realiza aplicando la tasa interna de retornos del proyecto la cual ascienda a 5,21%, reconociéndose en el rubro intereses perdidos.

Los títulos mixtos otorgan a los titulares un 90% de derechos de crédito y un 10% en derechos de participación sobre el Remanente, de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso.

### 3.9 Criterios de valuación de inversión en subsidiaria no consolidada

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

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

En la Nota 9 se detalla información financiera de la entidad y los principales supuestos utilizados a efectos de estimar el valor razonable de dichas inversiones.

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

**i. Cepheus S.A.**

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

**3.10 Otros activos no financieros**

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

**3.11 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.

**3.12 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 en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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 informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 2022 el Fideicomiso no mantiene saldos por impuesto diferido.

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

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

### **3.13 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.

### **3.14 Estimaciones y supuestos realizados en la aplicación de políticas contables**

La preparación de los estados financieros requiere que el Fiduciario haga estimaciones y suposiciones que afectan los montos informados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

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

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

#### **(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.

### **3.15 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.

### **3.16 Información comparativa**

El Fideicomiso comenzó sus operaciones el 16 de julio de 2021. Por dicha razón, las cifras comparativas que se incluyen en estados de resultados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto, y de flujos de efectivo y en las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas no son comparables a las del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022.

## **Nota 4 - Otros activos financieros**

### **Activos Financieros (depósitos a plazo fijo)**

La entidad constituyó un plazo fijo en noviembre de 2022 por US\$ 1.500.000 (equivalente a \$ 60.106.500), este depósito tiene una tasa de 3,75% anual y vence el 20 de enero de 2023.

## **Nota 5 - 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).

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

### 5.1 Saldos y transacciones con subsidiaria no consolidada

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Inversiones en SNC medida al valor razonable con cambio en resultados	28.787.600	32.911.827	1.153.547.880	1.470.994.108
Línea de crédito con SNC (*)	23.589.571	-	945.257.700	-
Intereses a cobrar con SNC (*)	603.960	-	24.201.281	-
Cuentas a cobrar con SNC	5.624.783	4.994.997	225.390.697	223.251.372
	<b>58.605.914</b>	<b>37.906.824</b>	<b>2.348.397.558</b>	<b>1.694.245.480</b>

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

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

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

	US\$	Equivalente en \$
<b>Saldo inicial al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>37.906.824</b>	<b>1.694.245.480</b>
Línea de crédito con SNC	23.589.571	945.257.700
Intereses a cobrar con SNC	603.960	24.201.281
Cambios en el valor razonable	(4.124.227)	(170.937.732)
Cuentas a cobrar con SNC	629.786	2.139.325
Ajuste por conversión	-	(146.508.496)
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>58.605.914</b>	<b>2.348.397.558</b>

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## 5.2 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 2022

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	85.862	55.128	3.440.617	2.463.967
Cuentas por cobrar y otras créditos	12.378.738	1.902.229	496.028.391	85.020.140
Inversiones en proyectos inmobiliarios	58.600.284	42.443.374	2.348.171.982	1.897.006.588
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>71.064.884</b>	<b>44.400.731</b>	<b>2.847.640.990</b>	<b>1.984.490.695</b>
<b>PASIVO</b>				
Otras cuentas por pagar	5.880.713	142.821	235.646.074	6.383.410
Impuesto diferido	6.578.258	6.351.086	263.597.359	283.861.805
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>12.458.971</b>	<b>6.493.907</b>	<b>499.242.433</b>	<b>290.245.215</b>
<b>INVERSIÓN NETA</b>	<b>58.605.914</b>	<b>37.906.824</b>	<b>2.348.397.558</b>	<b>1.694.245.480</b>

Los activos y pasivos de la SNC 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 en proyectos inmobiliarios son medidas a su valor razonable, los cuales se estiman en base a informes de tasación de expertos con trayectoria en plaza. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las inversiones en proyectos inmobiliarios se incluyen en los resultados del período en que se originan.

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

Dicho tasador, a partir de la metodología de la comparación, estimó el porcentaje de incidencia del terreno de cada comparable en función de los metros cuadrados construibles en cada caso y su potencial de venta, el cual se estimó un valor de US\$ 4,700 el m2 de inmueble terminado comercializable promedio. Se estima una incidencia promedio de 13,82%, que arroja un valor de mercado de terreno de US\$ 37.444.226.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 6 - Pasivos financieros

### 6.1 Pasivos financieros con titulares – Fideicomitentes

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

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

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

Los intereses se pagan anualmente, luego de vencido el periodo de gracia y dentro del día hábil posterior al 1° de marzo de cada año, o antes si hubiere fondos netos distribuibles suficientes. Tanto el interés base como el interés contingente serán pagaderos siempre que existan fondos netos distribuibles. En caso 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 2022, el valor nominal de los títulos mixtos escriturales del Fideicomiso asciende a US\$ 69.395.931 (equivalente a \$ 2.800.646.652), compuestos por US\$ 62.556.339 (equivalente a \$ 2.502.687.952) correspondientes a derechos de crédito más US\$ 6.939.592 (equivalente a \$ 297.958.700) de derechos de participación sobre el remanente.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 se devengó intereses a la tasa contractual por US\$ 1.475.570 (equivalente a \$ 59.127.578) de interés.

### 6.2 Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

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

	US\$	Equivalente en \$
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>45.405.932</b>	<b>2.029.418.138</b>
Capitalización de intereses (*)	(49.592)	(2.031.732)
Emisión de títulos mixtos	17.100.000	692.956.800
Intereses perdidos devengados	1.537.392	62.787.145
Retenciones	(61.823)	(2.529.904)
Ajuste valuación costo amortizado	2.184.758	87.230.216
Ajuste por conversión	-	(218.469.715)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>66.116.667</b>	<b>2.649.360.948</b>

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

(\*) En el presente período se realizó una capitalización de intereses en marzo por US\$ 495.932 (equivalente a \$ 20.317.838), de los cuales US\$ 446.340 (equivalente a \$ 18.286.054) corresponden a la parte de derechos de crédito (pasivo) de los títulos y el remanente de US\$ 49.592 (equivalente a \$ 2.031.732) a los derechos de participación (patrimonio), según lo establecido en la cláusula 8 del contrato del Fideicomiso.

## Nota 7 - 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 de 2022 el importe total determinado como gastos a reembolsar es de \$ 4.289.164 en pesos (equivalente a US\$ 107.039) y US\$ 1.101 en dólares estadounidenses (equivalente a \$ 44.118) correspondientes a anticipos de IP abonados en el ejercicio 2021 y anteriores a la transferencia de acciones del Fideicomiso.

## Nota 8 - Honorarios profesionales

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Honorarios fiduciario (*)	153.496	105.913	6.333.602	4.616.512
Otros honorarios	116.534	119.741	4.758.248	5.230.450
<b>Total</b>	<b>270.030</b>	<b>225.654</b>	<b>11.091.850</b>	<b>9.846.962</b>

## Nota 9 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

- **Saldos al cierre del período**

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Deudas financieras (*)	66.116.667	45.405.932	2.649.360.948	2.029.418.138
Derechos de participación	6.939.592	4.990.000	297.958.700	218.931.780
<b>Total</b>	<b>73.056.259</b>	<b>50.395.932</b>	<b>2.947.319.648</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 período**

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Intereses perdidos	3.722.150	523.614	150.017.361	22.877.414
Integración de títulos mixtos	19.000.000	49.900.000	761.349.000	2.189.317.800
<b>Total</b>	<b>22.722.150</b>	<b>50.423.614</b>	<b>911.336.361</b>	<b>2.212.195.214</b>

## 9.2 Saldos y transacciones mantenidos con subsidiaria no consolidada

- **Saldos al cierre del período**

Al 31 de diciembre de 2022 los saldos con las partes relacionadas corresponden a los siguientes créditos con la subsidiaria no consolidada:

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Inversiones en SNC medida al valor razonable con cambio en resultados	28.787.600	32.911.827	1.153.547.880	1.470.994.108
Línea de crédito con SNC	23.589.571	-	945.257.700	-
Intereses a cobrar con SNC	603.960	-	24.201.281	-
Pagos a cuenta y cuentas a cobrar con SNC	5.624.783	4.994.997	225.390.697	223.251.372
	<b>58.605.914</b>	<b>37.906.824</b>	<b>2.348.397.558</b>	<b>1.694.245.480</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:

- 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.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- (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 de que la Tasa de Retorno (TIR) de los Valores sea superior al 8%, percibiendo el Administrador un 2% del retorno adicional, la cual será calculada por el Fiduciario.

## Nota 10 - Patrimonio

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

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 se integraron US\$ 1.900.000 (equivalente a \$ 76.995.200) en efectivo y US\$ 49.592 (equivalente a \$ 2.031.720) por capitalización de intereses de acuerdo a la expresado en la Nota 6.2.

Al 31 de diciembre de 2022 el monto correspondiente es de US\$ 6.939.592 (equivalentes a \$ 297.958.700 a la fecha de cada integración), los cuales fueron integrados US\$ 3.240.000 (equivalente a \$ 142.226.280) en acciones de Cepheus S.A., US\$ 3.650.000 (equivalente a \$ 153.700.700) en efectivo y US\$ 49.592 (equivalente a \$ 2.031.720) por capitalización de intereses.

Al 31 de diciembre de 2021 el monto correspondiente es de US\$ 4.990.000 (equivalentes a \$ 218.931.780)

El saldo de ajustes al patrimonio al 31 de diciembre de 2021 incluye los efectos de presentar los estados financieros en pesos uruguayos.

## Nota 11 - 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 informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 moneda

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 incluyen los siguientes saldos en pesos uruguayos:

Activo	\$		Equivalente en US\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bancos	499.368	822.050	12.462	18.392
Otras cuentas por cobrar SNC	106.297.544	90.415.442	2.652.730	2.022.943
<b>Total activo</b>	<b>106.796.912</b>	<b>91.237.492</b>	<b>2.665.192</b>	<b>2.041.336</b>
<b>Pasivo</b>				
Otros pasivos	8.907.182	4.289.164	222.285	95.965
Acreedores varios	7.930	4.036	198	90
<b>Total pasivo</b>	<b>8.915.112</b>	<b>4.293.200</b>	<b>222.483</b>	<b>96.055</b>
<b>Posición neta activo</b>	<b>97.881.800</b>	<b>86.944.292</b>	<b>2.442.709</b>	<b>1.945.280</b>

#### Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Se detalla a continuación la sensibilidad del dólar estadounidense ante un fortalecimiento mínimo o máximo, en un plazo de doce meses desde la fecha de cierre de los presentados estados financieros, del 0,07% y del 9,93% respectivamente, respecto al peso uruguayo (escenario 1 y 2, respectivamente):

Escenario 1	31/12/2022	
	Posición U\$S	Equivalente UYU
Pérdida	(1.766)	(70.817)
Escenario 2	Posición U\$S	Equivalente UYU
Pérdida	(220.648)	(9.719.544)

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

#### ii) Riesgo de tasa de interés

Los pasivos se encuentran sustancialmente expuestos a 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.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### 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 razonable US\$	Nivel
a) Inversiones en subsidiaria no consolidada	58.605.914	58.605.914	3
b) Otros pasivos financieros	66.116.667	41.571.024	2

- a) Se encuentran valuados de acuerdo a lo indicado en la Nota 5.
- b) Estimado en función de la tasa de interés de la curva en dólares estadounidenses de los bonos globales uruguayos publicada en BEVSA ajustado por el spread de tasas existentes de los préstamos tomados por el Fideicomiso.

### Riesgo de la industria de desarrollo inmobiliario

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

## Nota 12 - Contexto operacional

Como se establece en el contrato del Fideicomiso y en el Prospecto de emisión, el objetivo principal del Fideicomiso es generar rentabilidad para los titulares mediante el desarrollo de un proyecto inmobiliario (complejo Platinum) que consta de tres edificios con una superficie total de 91.000 metros cuadrados y la posterior venta de viviendas y arrendamiento y usufruto de oficinas, locales comerciales y estacionamientos del citado complejo. Los ingresos proyectados en el modelo de negocios se generan, a modo simplificado, a través del alquiler de oficinas, estacionamientos y locales comerciales; y por el ingreso por la venta de unidades destinadas a la vivienda y estacionamiento.

Este proyecto asume que en los primeros siete años se venden todas las unidades destinadas a vivienda que ocupan aproximadamente el 20% de los metros cuadrados total del proyecto. En el prospecto original se establece que las oficinas, locales comerciales y más del 80% de los estacionamientos son destinados al arrendamiento. Estos arrendamientos comienzan a partir del tercer año con un porcentaje de vacancia que va reduciéndose hasta alcanzar el 5% en el octavo año. Los precios son fijados en dólares estadounidenses y se asume un ajuste anual en línea con la inflación esperada de Estados Unidos en el mediano y largo plazo.

En el mes de noviembre de 2022, la calificadora de riesgo CARE emitió su informe indicando que los títulos recogen la calificación BBBuy, lo que indica que trata de instrumentos que presentan un riesgo medio baja para la inversión, ya que evidencian un desempeño aceptable y suficiente de capacidad de pago en los términos pactados, siendo este un grado de inversión mínimo.

En el presente ejercicio se iniciaron las actividades de construcción, en donde el Fideicomiso presenta patrimonio negativo originado en la existencia de costos financieros y costos operativos como estaba previsto en el plan de negocios sin tener ingresos por la venta o arrendamiento de unidades. Esta situación fue prevista en el plan de negocio y se espera que como se indica en dicho documento, la misma se revierta en los próximos ejercicios.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 13 - Hechos posteriores

Con fecha 23 de febrero de 2023 se realizó la quinta integración de Títulos Mixtos por un importe de US\$ 12.000.000.

A continuación, con fecha 2 de marzo de 2023 se realizó la capitalización de los intereses devengados en el ejercicio 2022 por un importe de US\$ 1.475.570.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso que requieran su exposición en los presentes estados financieros.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.