

**Fideicomiso Financiero
Rentas Inmobiliarias Orientales I**

**Estados Financieros Intermedios por el
período de tres meses finalizado el
31 de marzo de 2023**

TMF Uruguay S.R.L
26 de abril de 2023
Este informe contiene 19 páginas

Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 31 de marzo de 2023	3
Estado de resultados intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023	5
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023	6
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023	8
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023	9



Global reach
Local knowledge

Informe de Compilación

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

Hemos compilado el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y las notas explicativas por el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo de 2023, aplicando las normas contables adecuadas en Uruguay en materia de exposición, especialmente las contenidas en el Decreto 408/16. La compilación fue realizada de acuerdo con los Pronunciamientos N° 15 y 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

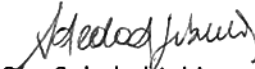
La compilación de estados financieros es el trabajo profesional destinado a presentar en forma de estados financieros la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información indicada en los referidos estados financieros representa las afirmaciones del Fiduciario del Fideicomiso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

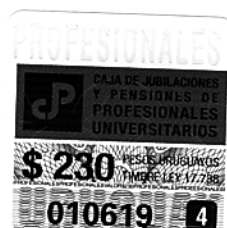
No hemos auditado ni revisado los estados financieros que se acompañan, por consiguiente, no expresamos opinión alguna ni ningún otro tipo de seguridad sobre los mismos.

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

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

Montevideo, 26 de abril de 2023


Cra. Soledad Jubin
C.J.P.U. N° 92.257



Estado de situación financiera intermedio al 31 de marzo de 2023

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 12)	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Activo corriente					
Disponibilidades	5	504.959	112.385	19.515.669	4.503.398
Otros activos	6	21	21	830	830
Total activo corriente		504.980	112.406	19.516.499	4.504.228
Activo no corriente					
Inversiones permanentes	7	20.103.769	19.594.866	776.970.482	785.185.894
Total de activo no corriente		20.103.769	19.594.866	776.970.482	785.185.894
Total de activo		20.608.749	19.707.272	796.486.981	789.690.122
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	8	68.823	100.093	2.659.886	4.010.832
Total de pasivo corriente		68.823	100.093	2.659.886	4.010.832
Total de pasivo		68.823	100.093	2.659.886	4.010.832
Patrimonio neto fiduciario					
Certificados de participación	10	19.222.865	18.172.865	825.756.728	784.681.778
Certificados de participación suscriptos no integrados	10	60.777.135	61.827.135	2.635.683.272	2.676.758.222
Suscriptores de certificados de participación	10	(60.777.135)	(61.827.135)	(2.635.683.272)	(2.676.758.222)
Ajustes al patrimonio	10	(144.981)	(144.981)	(6.309.734)	(6.309.734)
Reservas por conversión	13	-	-	(84.831.080)	(56.459.961)
Resultados acumulados		1.462.042	1.579.295	59.211.181	63.767.207
Total de patrimonio neto fiduciario		20.539.926	19.607.179	793.827.095	785.679.290
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		20.608.749	19.707.272	796.486.981	789.690.122

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Estado de resultados intermedio por el período de tres meses
finalizado el 31 de marzo de 2023

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
		31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Gastos de administración y ventas					
Honorarios profesionales		(89.905)	(77.719)	(3.493.638)	(3.325.163)
Impuestos		(21.831)	(20.218)	(847.814)	(828.325)
Otros gastos		(5.033)	(3.849)	(195.755)	(160.570)
		<u>(116.769)</u>	<u>(101.786)</u>	<u>(4.537.207)</u>	<u>(4.314.058)</u>
Resultado operativo		(116.769)	(101.786)	(4.537.207)	(4.314.058)
Resultados financieros					
Gastos y comisiones bancarias		(509)	(504)	(19.798)	(21.563)
Diferencia de cambio y cotización		25	293	979	12.647
		<u>(484)</u>	<u>(211)</u>	<u>(18.819)</u>	<u>(8.916)</u>
Resultado antes de impuesto a la renta		(117.253)	(101.997)	(4.556.026)	(4.322.974)
Impuesto a la renta	10	-	-	-	-
Resultado del período		<u>(117.253)</u>	<u>(101.997)</u>	<u>(4.556.026)</u>	<u>(4.322.974)</u>

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.



Estado de resultados integral por el período de tres meses
finalizado el 31 de marzo de 2023

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
		31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Resultado del período		(117.253)	(101.997)	(4.556.026)	(4.322.974)
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión a moneda de presentación	12	-	-	(28.371.119)	(64.989.282)
Resultado integral del período		(117.253)	(101.997)	(32.927.145)	(69.312.256)

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.



Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021		18.172.865	(115.701)	132.405	18.189.569
Movimientos del período					
Resultado del período		-	-	(101.997)	(101.997)
Saldos al 31 de marzo de 2022		18.172.865	(115.701)	30.408	18.087.572
Movimientos del período					
Costo de emisión de certificados	10	-	(29.280)	-	(29.280)
Distribución de utilidades		-	-	(182.000)	(182.000)
Resultados del período		-	-	1.730.887	1.730.887
Saldos al 31 de diciembre de 2022		18.172.865	(144.981)	1.579.295	19.607.179
Movimientos del período					
Emisión de certificados de participación	10	1.050.000	-	-	1.050.000
Resultados del período		-	-	(117.253)	(117.253)
Saldos al 31 de marzo de 2023		19.222.865	(144.981)	1.462.042	20.539.926

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 26 de abril de 2023

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023

(equivalente en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2021		784.681.778	(5.064.455)	27.605.261	5.760.197	812.982.781
Movimientos del período						
Reservas por conversión		-	-	(64.989.282)	-	(64.989.282)
Resultado del período		-	-	-	(4.322.974)	(4.322.974)
Saldos al 31 de marzo de 2022		784.681.778	(5.064.455)	(37.384.021)	1.437.223	743.670.525
Movimientos del período						
Costo de emisión de certificados	10	-	(1.245.279)	-	-	(1.245.279)
Reserva por conversión	12	-	-	(19.075.940)	-	(19.075.940)
Resultados del período		-	-	-	62.329.984	62.329.984
Saldos al 31 de diciembre de 2022		784.681.778	(6.309.734)	(56.459.961)	63.767.207	785.679.290
Movimientos del período						
Emisión de certificados de participación	10	41.074.950	-	-	-	41.074.950
Reserva por conversión	12	-	-	(28.371.119)	-	(28.371.119)
Resultados del período		-	-	-	(4.556.026)	(4.556.026)
Saldos al 31 de marzo de 2023		825.756.728	(6.309.734)	(84.831.080)	59.211.181	793.827.095

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Estado de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2023

Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 12)	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas				
Resultado del período antes de impuesto a la renta	(117.253)	(101.997)	(4.556.026)	(4.322.974)
Variaciones en rubros operativos:				
Otros activos	7	250.000	-	11.173.750
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	8	(279.910)	(1.350.946)	(7.056.448)
Efectivo aplicado a actividades operativas	(148.523)	(131.907)	(5.906.972)	(205.672)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión				
Aumento de inversiones	7	(770.593)	8.215.412	28.940.316
Efectivo proveniente de actividades de inversión	(508.903)	(770.593)	8.215.412	28.940.316
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento				
Integración de certificados de participación	10	-	41.074.950	-
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento	1.050.000	-	41.074.950	-
Variación neta de efectivo	392.574	(902.500)	43.383.390	28.734.644
Efectivo y equivalente al inicio del período	112.385	1.322.694	4.503.398	59.117.799
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	12	-	(28.371.118)	(70.576.157)
Efectivo y equivalente al final del período	3.5	420.194	19.515.669	17.276.286

Las notas 1 a 14 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

Notas a los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2023

Nota 1 - Información básica

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

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

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

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

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

El Fiduciario designa al Administrador para cumplir la tarea de administrar los Bienes Fideicomitados y llevar adelante la implementación del Plan de Negocios, con respecto al presente Fideicomiso y el Contrato de Administración.

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

La suscripción de los certificados de participación se realizó con fecha 16 y 17 de agosto de 2021, Tramo Minorista y Tramo General respectivamente, y las integraciones iniciales de los certificados de participación el 19 de agosto de 2021, tal como se menciona en la Nota 10.

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

Nota 2 - Estados financieros intermedios

Los estados financieros al 31 de marzo de 2023 han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A en su calidad de Fiduciario de Fideicomiso el 26 de abril de 2023.



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 26 de abril de 2023

Nota 3 - Principales políticas contables

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

3.1 Normas contables aplicadas

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

Al tratarse de estados financieros intermedios, la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 establece que la información comparativa respecto al estado de ganancias y pérdidas, de otros resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio, debe realizarse respecto a igual período del ejercicio anterior.

3.2 Permanencia de criterios contables

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

3.3 Moneda funcional

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

El Fideicomiso mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses. Para la conversión de estos estados financieros en dólares estadounidenses a pesos uruguayos se utilizó el método detallado en la Nota 12.


3.4 Concepto de capital utilizado

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

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

3.5 Definición de fondos

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


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 26 de abril de 2023

3.6 Criterios de valuación y exposición

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

a. Moneda diferente a la moneda funcional

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización de \$ 38,648 por US\$ 1 al 31 de marzo de 2023 y de \$ 40,071 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2022.

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

b. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

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

c. Activos financieros

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

Activos financieros medidos al costo amortizado


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

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

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

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

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 26 de abril de 2023

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.

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

Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados

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

Deterioro de activos financieros

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

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

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

Baja en cuentas de un activo financiero

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

d. Impuestos

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

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son impositibles o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán impositibles o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes al Fideicomiso, son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

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

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

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 26 de abril de 2023

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado a partidas reconocidas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando hay un derecho legal aplicable que permita se compensen activos corrientes por impuestos contra pasivos corrientes por impuestos, y cuando están relacionados a los impuestos por las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el Fideicomiso pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

e. Reconocimiento de resultados

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

f. Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado del ejercicio la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

g. Costos de emisión de certificados de participación

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

3.7 Uso de estimaciones

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


Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

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

4.1 Riesgo de crédito

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

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


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 26 de abril de 2023

4.2 Riesgo de liquidez

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

4.3 Riesgo de mercado

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

4.4 Riesgo de tipo de cambio

Las principales transacciones del Fideicomiso, así como sus principales activos y pasivos, están denominados en su moneda funcional y por lo tanto no se encuentra expuesta a riesgos cambiarios significativos.

Los saldos que integran la posición en moneda diferente a la moneda funcional son los siguientes:


	31.03.2023		31.12.2022	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Otros activos	830	21	830	21
Total activo	830	21	830	21
Pasivo				
Otras cuentas por pagar	-	-	(66.709)	(1.665)
Total pasivo	-	-	(66.709)	(1.665)
Posición neta	830	21	(65.879)	(1.644)

4.5 Riesgo de tasa de interés

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

Nota 5 - Disponibilidades

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


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 26 de abril de 2023

Nota 6 - Otros activos

El saldo al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 corresponde íntegramente al fondo para gastos mantenido en efectivo por el Fideicomiso.

Nota 7 - Inversiones permanentes

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
WTC Free Zone S.A.	17.111.000	17.111.000	661.305.929	685.654.881
Carwol S.A.	1.165.001	1.165.001	45.024.959	46.682.774
Manfely S.A. (Terminal Minas)	1.205.655	1.205.655	46.596.167	48.311.802
WTC PDE Free Zone S.A.	508.904	-	19.668.087	-
Cala Torre I	113.210	113.210	4.375.340	4.536.437
	20.103.769	19.594.866	776.970.482	785.185.894

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

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

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

Al 31 de marzo de 2023 ambas inversiones se encuentran reconocidas al valor razonable con cambios en resultados, según lo expuesto en la Nota 3.6 c).

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

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

Con fecha 21 de julio de 2022, el Fideicomiso firmó el Acuerdo de Aporte de Capital con LBD LTD y LBD SAS, mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto. En ningún caso tendrá la obligación de aportar una suma superior a U\$S 4.100.000. Con fecha 4 de

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 26 de abril de 2023

agosto de 2022 el Fideicomiso realizó un aporte de capital por U\$S 10.000. Con fecha 10 de mayo de 2022 el Fideicomiso realizó un aporte de capital por U\$S 90.000.

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

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

Con fecha 8 de marzo de 2023, el Fideicomiso firmó el Acuerdo de Aporte de Capital con WTC Punta del Este Free Zone S.A., mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto. En ningún caso tendrá la obligación de aportar una suma superior a U\$S 5.168.690. A la fecha de la firma, el Fideicomiso realizó un aporte de capital por U\$S 499.153.

Adicionalmente, en los valores contables de las Inversiones en Manfely S.A., Cala de Torre I y WTC Punta del Este Free Zone S.A., se encuentran activados los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

Nota 8 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

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


	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Honorarios profesionales a pagar	43.759	78.866	1.691.198	3.160.239
Provisiones	25.064	19.562	968.688	783.884
Retenciones fiscales	-	1.665	-	66.709
	68.823	100.093	2.659.886	4.010.832

Nota 9 - Impuesto a la renta

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

Nota 10 - Patrimonio neto fiduciario

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


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 26 de abril de 2023

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

Con fecha 19 de agosto de 2021 se efectuó la integración de certificados de participación por un monto de US\$ 17.000.000 de acuerdo a lo establecido en el Prospecto del Fideicomiso. El saldo restante de los certificados de participación suscriptos se encuentra sujetos a integración bajo la modalidad de Capital Calls.

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

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

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

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


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

Nota 11 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	<u>US\$</u>		<u>\$</u>	
	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Saldos con Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	19.543	18.476	755.305	740.352
	<u>19.543</u>	<u>18.476</u>	<u>755.305</u>	<u>740.352</u>

	<u>US\$</u>		<u>US\$</u>	
	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2023</u>	<u>31.03.2022</u>
Transacciones con TMF Uruguay AFISA				
Honorarios profesionales	29.266	19.068	1.149.799	834.810
Reembolso de gastos	357	257	13.977	10.984
	<u>29.623</u>	<u>19.325</u>	<u>1.163.776</u>	<u>845.793</u>


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 26 de abril de 2023

	US\$		US\$	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Transacciones con Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	47.182	45.432	1.822.693	1.933.389
	47.182	45.432	1.822.693	1.933.389

Nota 12 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos

12.1 Generalidades

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

12.2 Procedimiento utilizado

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

Dicho método consiste sustancialmente en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre del ejercicio (1 US\$ = \$ 38,648 al 31 de marzo de 2023), los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción.

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

12.3 Exposición

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

Nota 13 – Compromisos asumidos

Con fecha 5 de julio de 2022, el Fideicomiso junto con Peninsula Investments Group IV LP, firmaron un Memorandum of Understanding por el Proyecto Atlántico, mediante el cual el Fideicomiso analizará la adquisición de una participación minoritaria del capital accionario, por un valor de US\$ 5.000.000.

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

Ambas inversiones fueron aprobadas oportunamente por el Comité de inversiones del Fideicomiso.

Las negociaciones para la adquisición del paquete accionario se encuentran en proceso y su probabilidad de cierre se encuentra sujeto a que el administrador obtenga las condiciones que se adecuen al riesgo/retorno, procurado para los inversores del Fideicomiso.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 26 de abril de 2023

Nota 14 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de marzo de 2023, no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones ni los flujos de efectivo del Fideicomiso.



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 26 de abril de 2023