

**FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS  
INMOBILIARIAS ORIENTALES I**

ESTADOS FINANCIEROS  
EJERCICIO FINALIZADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
CON INFORME DE AUDITORÍA  
INDEPENDIENTE

# **FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I**

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

## **CONTENIDO**

- Informe de auditoría independiente
- Estado de situación financiera
- Estado de ganancias y pérdidas
- Estado de otros resultados integrales
- Estado de flujos de efectivo
- Estado de cambios en el patrimonio
- Notas a los estados financieros

USD - Dólares estadounidenses  
UY\$ - Pesos uruguayos

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Señores

**FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I**

### 1. Opinión

---

Hemos auditado los estados financieros en dólares estadounidenses y su conversión a pesos uruguayos del FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los estados de ganancias y pérdidas, de otros resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio, correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros referidos precedentemente presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I al 31 de diciembre de 2022, así como los resultados de sus operaciones, los flujos de efectivo y las variaciones ocurridas en su patrimonio correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables adecuadas en el Uruguay.

### 2. Fundamento de la opinión

---

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en "5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Conforme a lo establecido en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), somos independientes del Fideicomiso y hemos cumplido con los requerimientos y demás responsabilidades de ética establecidos en el mismo. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### 3. Cuestión clave

---

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I al 31 de diciembre de 2022. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Determinamos que el asunto que se enumera a continuación es la cuestión clave de auditoría a comunicar en nuestro informe y ante la cual hemos respondido con los procedimientos que se describen.

Cuestión clave - Inversiones	Nuestra respuesta consistió en:
<p>El Fideicomiso mantiene dentro de su activo inversiones por USD 19.594.866 (Nota 7). Dichas inversiones se encuentran valuadas a valor razonable con cambios en resultado (en los casos que se cuenta con información confiable del valor de las acciones) y al costo, de acuerdo con su valor de adquisición según lo establecido por el marco normativo contable.</p> <p>En este sentido, al cierre de cada ejercicio económico se debe evaluar el posible deterioro de valor que las inversiones puedan sufrir.</p> <p>La importancia relativa de las inversiones en el total del activo del Fideicomiso y el eventual riesgo de mercado que puede causar un deterioro en su valuación, conduce a este capítulo se considere una cuestión clave de auditoría.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mantener reuniones con el administrador a los efectos de obtener un entendimiento inicial respecto a las políticas de valuación y análisis del eventual deterioro de las inversiones.</li> <li>■ Solicitar los informes de valuación realizados por peritos expertos de plaza, de las empresas en las que el Fideicomiso posee inversiones al 31 de diciembre de 2022.</li> <li>■ Analizar en función de los informes mencionados en el punto anterior, el posible deterioro de las inversiones.</li> <li>■ Verificar la adecuación de las revelaciones en notas a los estados financieros.</li> </ul>

#### 4. Responsabilidad de la Dirección y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Dirección del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las normas contables adecuadas en el Uruguay. Dicha responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno apropiado para que dichos estados financieros no incluyan distorsiones significativas originadas en fraudes o errores, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar las estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha y utilizando dicho principio contable excepto si la Dirección tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión de su proceso de información financiera.

## 5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Hemos conducido nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Uruguay recogidas en nuestro país por el Pronunciamiento N° 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de un control.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándose en las evidencias de auditoría obtenidas, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con los hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Montevideo, 09 de marzo de 2023

**Por AUREN**

  
**Cra. Andrea Beltrán**  
**Socia de Auditoría**  
CJPPU 80.486.

**Timbres de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios, debitados por el Banco Central del Uruguay.**

Miembro de



Victoria Plaza Office Tower  
Plaza Independencia 753 - Piso 12  
Tel.: +(598) 2902 0000  
www.auren.com

## FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	USD		UY\$	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo corriente</b>					
Efectivo y equivalentes	5	112.385	1.322.694	4.503.398	59.117.799
Otras cuentas a cobrar	6	21	125.000	830	5.586.875
<b>Total activo corriente</b>		<b>112.406</b>	<b>1.447.694</b>	<b>4.504.228</b>	<b>64.704.674</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Inversiones permanentes	7	19.594.866	16.933.874	785.185.894	756.859.482
<b>Total activo no corriente</b>		<b>19.594.866</b>	<b>16.933.874</b>	<b>785.185.894</b>	<b>756.859.482</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>19.707.272</b>	<b>18.381.568</b>	<b>789.690.122</b>	<b>821.564.156</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Deudas comerciales	8	78.866	11.283	3.160.239	504.279
Otras cuentas por pagar	9	21.227	180.716	850.593	8.077.096
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>100.093</b>	<b>191.999</b>	<b>4.010.832</b>	<b>8.581.375</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>100.093</b>	<b>191.999</b>	<b>4.010.832</b>	<b>8.581.375</b>
<b>Patrimonio</b>					
Certificados de participación integrados	11	18.172.865	18.172.865	784.681.778	784.681.778
Ajustes al patrimonio		(144.981)	(115.701)	(6.309.734)	(5.064.455)
Reservas por conversión		-	-	(56.459.961)	27.605.261
Resultados acumulados		1.579.295	132.405	63.767.207	5.760.197
<b>Total patrimonio</b>		<b>19.607.179</b>	<b>18.189.569</b>	<b>785.679.290</b>	<b>812.982.781</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>19.707.272</b>	<b>18.381.568</b>	<b>789.690.122</b>	<b>821.564.156</b>

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

### Estado de ganancias y pérdidas

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	USD		UY\$	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos operativos	12	2.074.947	329.918	83.245.527	14.423.330
<b>Resultado bruto</b>		<b>2.074.947</b>	<b>329.918</b>	<b>83.245.527</b>	<b>14.423.330</b>
Gastos de administración y ventas	13	(444.218)	(201.380)	(18.172.026)	(8.832.150)
<b>Resultado operativo</b>		<b>1.630.729</b>	<b>128.538</b>	<b>65.073.501</b>	<b>5.591.180</b>
Resultados de inversiones y financiamiento	14	(1.839)	3.867	(75.507)	169.017
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>1.628.890</b>	<b>132.405</b>	<b>64.997.994</b>	<b>5.760.197</b>
Impuesto a la renta	10	-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.628.890</b>	<b>132.405</b>	<b>64.997.994</b>	<b>5.760.197</b>

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



## FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de otros resultados integrales

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	USD		UY\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.628.890</b>	<b>132.405</b>	<b>64.997.994</b>	<b>5.760.197</b>
<b>Otros resultados integrales</b>				
Ajuste por conversión	-	-	(84.065.222)	27.605.261
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	<b>1.628.890</b>	<b>132.405</b>	<b>(19.067.228)</b>	<b>33.365.458</b>

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

### Estado de flujos de efectivo

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

Nota	USD		UY\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>				
	1.628.890	132.405	64.997.994	5.760.197
<b>Resultado del período</b>				
<b>Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo:</b>				
12	(1.339.294)	-	(53.666.863)	-
	289.596	132.405	11.331.131	5.760.197
<b>Resultado del ejercicio despues de ajustes</b>				
<b>Variaciones de rubros operativos</b>				
	124.979	(125.000)	5.586.045	(5.586.875)
	67.583	11.283	2.655.960	504.279
	(159.489)	180.716	(7.226.503)	8.077.096
	322.669	199.404	12.346.633	8.754.697
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>				
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>				
12	(1.321.698)	(16.933.874)	25.340.451	(756.859.482)
	(1.321.698)	(16.933.874)	25.340.451	(756.859.482)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>				
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>				
5.9.3	(182.000)	-	(6.990.984)	-
11	-	18.172.865	-	784.681.778
11	(29.280)	(115.701)	(1.245.279)	(5.064.455)
	(211.280)	18.057.164	(8.236.263)	779.617.323
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiación</b>				
	(1.210.309)	1.322.694	29.450.821	31.512.538
<b>Variación neta de efectivo y equivalentes</b>				
	1.322.694	-	59.117.799	-
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio</b>				
	-	-	(84.065.222)	27.605.261
<b>Resultado por conversión</b>				
	112.385	1.322.694	4.503.398	59.117.799
<b>Efectivo y equivalentes al cierre del ejercicio</b>				

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

### Estado de cambios en el patrimonio

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Nota	Certificados de participación integrados	Ajustes al Patrimonio	Resultados acumulados	Patrimonio total
<b>Saldos iniciales al 1° de enero de 2021</b>		-	-	-	-
<b><u>Cambios en el patrimonio para el ejercicio</u></b>					
<i>Resultado del ejercicio</i>		-	-	132.405	132.405
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		-	-	<b>132.405</b>	<b>132.405</b>
<i>Emisión de certificados de participación</i>	11	18.172.865	-	-	18.172.865
<i>Costo de emisión de certificados de participación</i>	11	-	(115.701)	-	(115.701)
<b>Total transacciones patrimoniales</b>		<b>18.172.865</b>	<b>(115.701)</b>	<b>132.405</b>	<b>18.189.569</b>
<b>Saldos finales al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>18.172.865</b>	<b>(115.701)</b>	<b>132.405</b>	<b>18.189.569</b>
<b><u>Cambios en el patrimonio para el ejercicio</u></b>					
<i>Resultado del ejercicio</i>		-	-	1.628.890	1.628.890
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		-	-	<b>1.628.890</b>	<b>1.628.890</b>
<i>Costo de emisión de certificados de participación</i>	11	-	(29.280)	-	(29.280)
<i>Distribución de utilidades</i>	11	-	-	(182.000)	(182.000)
<b>Total transacciones patrimoniales</b>		-	<b>(29.280)</b>	<b>1.446.890</b>	<b>1.417.610</b>
<b>Saldos finales al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>18.172.865</b>	<b>(144.981)</b>	<b>1.579.295</b>	<b>19.607.179</b>

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

## FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

### Estado de cambios en el patrimonio

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

Nota	Certificados de participación integrados	Ajustes al Patrimonio	Reservas por conversión	Resultados acumulados	Patrimonio total
<b>Saldos iniciales al 1° de enero de 2021</b>					
	-	-	-	-	-
<b>Cambios en el patrimonio para el ejercicio</b>					
	-	-	-	5.760.197	5.760.197
16	-	-	27.605.261	-	27.605.261
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.605.261</b>	<b>5.760.197</b>	<b>33.365.458</b>
	784.681.778	-	-	-	784.681.778
11	-	(5.064.455)	-	-	(5.064.455)
	<b>784.681.778</b>	<b>(5.064.455)</b>	<b>27.605.261</b>	<b>5.760.197</b>	<b>812.982.781</b>
<b>Saldos finales al 31 de diciembre de 2021</b>					
	<b>784.681.778</b>	<b>(5.064.455)</b>	<b>27.605.261</b>	<b>5.760.197</b>	<b>812.982.781</b>
<b>Cambios en el patrimonio para el período</b>					
	-	-	-	64.997.994	64.997.994
16	-	-	(84.065.222)	-	(84.065.222)
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(84.065.222)</b>	<b>64.997.994</b>	<b>(19.067.228)</b>
	-	(1.245.279)	-	-	(1.245.279)
11	-	-	-	(6.990.984)	(6.990.984)
	<b>-</b>	<b>(1.245.279)</b>	<b>(84.065.222)</b>	<b>58.007.010</b>	<b>(27.303.491)</b>
<b>Saldos finales al 31 de diciembre de 2022</b>					
	<b>784.681.778</b>	<b>(6.309.734)</b>	<b>(56.459.961)</b>	<b>63.767.207</b>	<b>785.679.290</b>

Las notas que se adjuntan forman parte Integral de los estados financieros

# FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

### **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 de este.

Con los fondos provenientes de la colocación de los valores (certificados de participación), el Fiduciario invertirá en proyectos inmobiliarios terminados o en desarrollo en Uruguay, para su arrendamiento, usufructo o aprovechamiento económico y posterior 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 fideicomitidos y llevar adelante la implementación del plan de negocios, con respecto al presente Fideicomiso y el contrato de administración.

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

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

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

### **Nota 2 - Estados financieros anuales**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 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 del Fideicomiso el 9 de marzo de 2023.

### **Nota 3 - Principales políticas contables**

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

#### **3.1 Normas contables aplicadas**

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

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

#### **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 ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2021.

#### **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 han sido pactados en la moneda antes mencionada, el Fideicomiso mide sus estados financieros 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 16.

#### **3.4 Concepto de capital utilizado**

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

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

#### **3.5 Definición de fondos**

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

### **3.6 Criterios de valuación y exposición**

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

#### **a. Moneda diferente a la moneda funcional**

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización UY\$ 40,071 por USD 1 al 31 de diciembre de 2022 y de UY\$ 44,695 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2021.

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 en rubro "resultados de inversiones y financiamiento" del estado de ganancias y pérdidas.

#### **b. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar**

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

#### **c. Activos financieros**

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

#### **Activos financieros medidos al costo amortizado**

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

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

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

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

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

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

### **Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados**

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

### **Deterioro de activos financieros**

Se reconoce una previsión 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.

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 a 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 estos.

#### 4.1 Riesgo de crédito

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

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

#### 4.2 Riesgo de liquidez

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

#### 4.3 Riesgo de mercado

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

	<b>31/12/2022</b>		<b>31/12/2021</b>	
	<b>UY\$</b>	<b>Eq. USD</b>	<b>UY\$</b>	<b>Eq. USD</b>
<b>Activo</b>				
Otras cuentas a cobrar	830	21	1.098	25
<b>Total activo</b>	<b>830</b>	<b>21</b>	<b>1.098</b>	<b>25</b>
<b>Pasivo</b>				
Otras cuentas por pagar	66.709	1.665	1.720.335	38.491
<b>Total pasivo</b>	<b>66.709</b>	<b>1.665</b>	<b>1.720.335</b>	<b>38.491</b>
<b>Posición neta pasiva</b>	<b>(65.879)</b>	<b>(1.644)</b>	<b>(1.719.237)</b>	<b>(38.466)</b>

#### 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.

### Nota 5 - Efectivo y equivalentes

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes que al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso poseía en el Banque Heritage.

## Nota 6 - Otras cuentas a cobrar

El saldo al 31 de diciembre de 2022 corresponde íntegramente al fondo para gastos mantenido en efectivo.

El saldo al 31 de diciembre de 2021 correspondía al monto abonado por el Fideicomiso en oportunidad de la firma del boleto de reserva de la Casa Blanes Viale el 29 de diciembre de 2021. El mismo fue devuelto el 30 de marzo de 2022.

## Nota 7 - Inversiones permanentes

A continuación, se presenta el detalle correspondiente al período finalizado al 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021:

	USD		UY\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
WTC Free Zone S.A.	17.111.000	15.956.065	685.654.881	713.156.309
Carwol S.A.	1.165.001	977.809	46.682.774	43.703.173
Manfely S.A. (Terminal Minas)	1.205.655	-	48.311.802	-
Cala Torre I	113.210	-	4.536.437	-
	<b>19.594.866</b>	<b>16.933.874</b>	<b>785.185.894</b>	<b>756.859.482</b>

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

- en fecha 28 de setiembre de 2021 con la firma del contrato, el vendedor transfiere al comprador acciones en venta representativas de 84.499.485 acciones del capital de la Sociedad, contra el pago del precio por la suma de USD 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 USD 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 USD 964.000.

Al 31/12/2022 ambas inversiones se encuentran reconocidas al valor razonable con cambios en resultados, según lo expuesto en 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 USD 1.196.949,95. A la fecha de la firma se realizó un aporte de USD 759.585 y posteriormente se activaron costos por USD 8.720. Con fecha 23 de mayo de 2022 se realizó un aporte de capital por USD 218.675. Con fecha 1º de agosto de 2022 se realizó un aporte de capital por USD 218.675.

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

Con fecha 21 de julio de 2022, el Fideicomiso firmó el Acuerdo de Aporte de Capital con LBD LTD y LBD SAS por el proyecto Cala de Yacht, 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 USD 4.100.000. Con fecha 4 de agosto de 2022 el Fideicomiso realizó un aporte de capital por USD 10.000.

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.

Adicionalmente, en los valores contables de las inversiones en Manfely S.A. y Cala Torre I, se encuentran activados los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

## Nota 8 - Deudas comerciales

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 está compuesto íntegramente por proveedores de plaza.

## Nota 9 - Otras cuentas por pagar

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 está compuesto de acuerdo al siguiente detalle:

	USD		UY\$	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Provisiones	19.562	17.225	783.884	769.886
Retenciones fiscales	1.665	38.491	66.709	1.720.335
Cheques diferidos a pagar	-	125.000	-	5.586.875
	<u><b>21.227</b></u>	<u><b>180.716</b></u>	<u><b>850.593</b></u>	<u><b>8.077.096</b></u>

## Nota 10 - Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no correspondió reconocer impuesto a la renta corriente, ni se ha reconocido activo o pasivo por impuesto diferido ya que no se han identificado diferencias significativas entre los valores contables y fiscales de activos y pasivos que pudiesen generar diferencias temporarias.

## Nota 11 - Patrimonio neto fiduciario

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

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

Con fecha 19 de agosto de 2021 se efectuó la integración de certificados de participación por un monto de USD 17.000.000 de acuerdo con 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 USD 1.172.865 correspondiente a 1.172.865 certificados de participación, que equivale al valor efectivamente integrado en el marco de la primera integración.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el saldo de ajustes al patrimonio contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación según el siguiente detalle:

	USD		UY\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Honorarios y servicios profesionales por estructuración	109.800	109.800	4.812.235	4.812.235
Inscripción de obligaciones – Emisión de Certificados	29.280	-	1.245.279	-
Comisión por colocación de Certificados de Participación	4.270	4.270	182.192	182.192
Publicaciones en diarios de plaza - Por emisión Certificados	1.631	1.631	70.028	70.028
	<b>144.981</b>	<b>115.701</b>	<b>6.309.734</b>	<b>5.064.455</b>

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 de USD 182.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 1º de diciembre de 2022.

## Nota 12 - Ingresos operativos

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se compone de la siguiente manera:

	USD		UY\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Distribución de utilidades	735.653	329.918	29.578.664	14.423.330
Valuación de inversiones	1.339.294	-	53.666.863	-
	<b>2.074.947</b>	<b>329.918</b>	<b>83.245.527</b>	<b>14.423.330</b>

El saldo correspondiente a "Valuación de inversiones" corresponde a la ganancia por la valuación de las inversiones en acciones a valor razonable (Nota 7).

### Nota 13 - Gastos de administración y ventas

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se compone de la siguiente manera:

	USD		UY\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Honorarios	324.327	142.467	13.266.480	6.222.951
Impuestos	84.448	43.698	3.438.181	1.953.099
Otros gastos	35.443	5.879	1.467.365	253.435
Gastos notariales	-	9.336	-	402.665
	<b>444.218</b>	<b>201.380</b>	<b>18.172.026</b>	<b>8.832.150</b>

### Nota 14 - Resultados de inversiones y financiamiento

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se compone de la siguiente manera:

	USD		UY\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Diferencia de cambio	138	5.781	5.674	251.306
Gastos bancarios	(1.977)	(1.921)	(81.181)	(82.589)
Intereses ganados	-	7	-	300
	<b>(1.839)</b>	<b>3.867</b>	<b>(75.507)</b>	<b>169.017</b>

### Nota 15 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos con partes vinculadas:

	USD		UY\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Deudas comerciales</b>				
Grelana S.A.	18.476	-	740.352	-
TMF Uruguay AFISA	-	128	-	5.725
	<b>18.476</b>	<b>128</b>	<b>740.352</b>	<b>5.725</b>

El siguiente es el detalle de las transacciones ocurridas en el ejercicio analizado con partes relacionadas:

	USD		UY\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Gastos de administración y ventas</b>				
Grelana S.A.	187.228	70.293	7.638.234	3.063.172
TMF Uruguay AFISA	88.752	36.292	3.665.806	1.569.097
	<b>275.980</b>	<b>106.585</b>	<b>11.304.040</b>	<b>4.632.269</b>

## **Nota 16 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos**

### **16.1 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.

### **16.2 Procedimiento utilizado**

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

Dicho método consiste sustancialmente en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre del ejercicio (1 USD = UY\$ 40,071 al 31 de diciembre de 2022), 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".

### **16.3 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 17 - 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.

## **Nota 18 - Hechos posteriores**

El 6 de febrero de 2023, en el marco de la Tercera Integración, se recibieron USD 1.050.000 correspondientes a 1.050.000 certificados de participación.

Exceptuando lo anterior, con posterioridad al 31 de diciembre de 2022, no se han producido otros hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones ni los flujos de efectivo del Fideicomiso.