

**FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS
INMOBILIARIAS ORIENTALES I**

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL
30 DE JUNIO 2023 CON INFORME DE
REVISIÓN LIMITADA

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estados financieros intermedios
correspondientes al período finalizado al 30 de junio de 2023
con Informe de revisión

CONTENIDO

- Informe de revisión sobre los estados financieros intermedios
- 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

UY\$ - Pesos uruguayos
USD - Dólares estadounidenses



INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Señores Fideicomitentes

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios del FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I al 30 de junio de 2023, que incluyen el estado de situación financiera y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, el estado de otros resultados integrales, el estado de flujos de efectivo y el estado de cambios en el patrimonio por el semestre finalizado en esa fecha, y sus notas de políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas a los estados financieros, que se adjuntan inicialados exclusivamente con fines de identificación. La Dirección del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo a las normas contables adecuadas en el Uruguay. Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre dichos estados financieros intermedios basado en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos conducido nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión N° 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Una revisión de información financiera intermedia consiste en, hacer investigaciones, principalmente con el personal de la entidad responsable de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, por tanto, no permite tener la seguridad de conocer todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Miembro de



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



Conclusión

Basados en la revisión realizada, no ha surgido a nuestra atención situaciones que nos hagan creer que los referidos estados financieros intermedios no presenten razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I al 30 de junio de 2023, los resultados integrales de sus operaciones, los flujos de efectivo y la evolución del patrimonio, por el período finalizado en esa fecha de acuerdo con normas contables y los criterios de valuación y exposición dictados por el Banco Central del Uruguay.

Montevideo, 21 de agosto de 2023

Por **AUREN**


Cra. Andrea Beltrán
Socia de Auditoría
CJPPU 80.486

**Timbre de la Caja de Jubilaciones
y Pensiones de Profesionales
Universitarios, debitado 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 intermedio al 30 de junio de 2023

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	USD		UY\$	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes	5	83.102	112.385	3.108.702	4.503.398
Inversiones temporarias	6	245.619	-	9.188.116	-
Otras cuentas a cobrar	7	22	21	830	830
Total activo corriente		328.743	112.406	12.297.648	4.504.228
Activo no corriente					
Inversiones permanentes	8	20.422.291	19.594.866	763.954.419	785.185.894
Total activo no corriente		20.422.291	19.594.866	763.954.419	785.185.894
TOTAL ACTIVO		20.751.034	19.707.272	776.252.067	789.690.122
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	9	59.449	78.866	2.223.873	3.160.239
Otras cuentas por pagar	10	116.978	21.227	4.375.995	850.593
Total pasivo corriente		176.427	100.093	6.599.868	4.010.832
TOTAL PASIVO		176.427	100.093	6.599.868	4.010.832
Patrimonio					
Certificados de participación integrados	12	19.222.865	18.172.865	825.756.728	784.681.778
Ajustes al patrimonio		(144.981)	(144.981)	(6.309.734)	(6.309.734)
Reservas por conversión		-	-	(110.402.227)	(56.459.961)
Resultados acumulados		1.496.723	1.579.295	60.607.432	63.767.207
Total patrimonio		20.574.607	19.607.179	769.652.199	785.679.290
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		20.751.034	19.707.272	776.252.067	789.690.122

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de ganancias y pérdidas

Correspondiente al período intermedio finalizado al 30 de junio de 2023

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	USD		UY\$	
		30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos operativos	13	184.048	180.750	7.112.202	7.432.259
Resultado bruto		184.048	180.750	7.112.202	7.432.259
Gastos de administración y ventas	14	(265.824)	(199.165)	(10.239.190)	(8.225.216)
Resultado operativo		(81.776)	(18.415)	(3.126.988)	(792.957)
Resultados de inversiones y financiamiento	15	(796)	(229)	(32.787)	(9.321)
Resultado antes de impuestos		(82.572)	(18.644)	(3.159.775)	(802.278)
Impuesto a la renta	11	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(82.572)	(18.644)	(3.159.775)	(802.278)

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de otros resultados integrales

Correspondiente al período intermedio finalizado al 30 de junio de 2023

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	USD		UY\$	
		30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
RESULTADO DEL EJERCICIO		(82.572)	(18.644)	(3.159.775)	(802.278)
Otros resultados integrales					
Ajuste por conversión	17	-	-	(53.942.266)	(87.832.939)
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		(82.572)	(18.644)	(57.102.041)	(88.635.217)

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de flujos de efectivo

Correspondiente al periodo intermedio finalizado al 30 de junio de 2023

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

Nota	USD		UY\$	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON ACTIVIDADES OPERATIVAS				
Resultado del periodo	(82.572)	(18.644)	(3.159.775)	(802.278)
Resultado del ejercicio despues de ajustes	(82.572)	(18.644)	(3.159.775)	(802.278)
Variaciones de rubros operativos				
Otras cuentas a cobrar	(1)	124.979	-	5.586.045
Deudas comerciales	(19.417)	(5.159)	(936.366)	(260.142)
Otras cuentas por pagar	95.751	(155.404)	3.525.402	(7.068.070)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	(6.239)	(54.228)	(570.739)	(2.544.445)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Aumento de inversiones temporarias	6	(245.619)	-	(9.188.116)
Aumento de inversiones permanentes	8	(827.425)	(995.313)	21.231.475
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	(1.073.044)	(995.313)	12.043.359	42.148.295
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
Integración de certificados de participación	12	1.050.000	-	41.074.950
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	1.050.000	-	41.074.950	-
Variación neta de efectivo y equivalentes	(29.283)	(1.049.541)	52.547.570	39.603.850
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	112.385	1.322.694	4.503.398	59.117.799
Resultado por conversión	-	-	(53.942.266)	(87.832.939)
Efectivo y equivalentes al cierre del periodo	83.102	273.153	3.108.702	10.888.710

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de cambios en el patrimonio

Correspondiente al período intermedio finalizado al 30 de junio de 2023

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Nota	Certificados de participación integrados	Ajustes al Patrimonio	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos al 1° de enero de 2023		18.172.865	(144.981)	1.579.295	19.607.179
Cambios en el patrimonio para el período					
<i>Resultado del período</i>		-	-	(82.572)	(82.572)
Resultado integral del período		-	-	(82.572)	(82.572)
<i>Emisión de certificados de participación</i>	12	1.050.000	-	-	1.050.000
Total transacciones patrimoniales		1.050.000	-	(82.572)	967.428
Saldos finales al 30 de junio de 2023		19.222.865	(144.981)	1.496.723	20.574.607

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de cambios en el patrimonio

Correspondiente al período intermedio finalizado al 30 de junio de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Nota	Certificados de participación integrados	Ajustes al Patrimonio	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos al 1º de enero de 2022	18.172.865	(115.701)	132.405	18.189.569
<u>Cambios en el patrimonio para el período</u>				
<i>Resultado del período</i>	-	-	(18.644)	(18.644)
Total transacciones patrimoniales	-	-	(18.644)	(18.644)
Saldos finales al 30 de junio de 2022	18.172.865	(115.701)	113.761	18.170.925

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de cambios en el patrimonio

Correspondiente al período intermedio finalizado al 30 de junio de 2023

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación integrados	Ajustes al Patrimonio	Reservas por conversión	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos al 1° de enero de 2023		784.681.778	(6.309.734)	(56.459.961)	63.767.207	785.679.290
Cambios en el patrimonio para el período						
Resultado del período		-	-	-	(3.159.775)	(3.159.775)
Ajuste por conversión	17	-	-	(53.942.266)	-	(53.942.266)
Resultado integral del período		-	-	(53.942.266)	(3.159.775)	(57.102.041)
Emisión de certificados de participación	12	41.074.950	-	-	-	41.074.950
Total transacciones patrimoniales		41.074.950	-	(53.942.266)	(3.159.775)	(16.027.091)
Saldos finales al 30 de junio de 2023		825.756.728	(6.309.734)	(110.402.227)	60.607.432	769.652.199

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de cambios en el patrimonio

Correspondiente al período intermedio finalizado al 30 de junio de 2022

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

Nota	Certificados de participación integrados	Ajustes al Patrimonio	Reservas por conversión	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos al 1° de enero de 2022	784.681.778	(5.064.455)	27.605.261	5.760.197	812.982.781
<u>Cambios en el patrimonio para el período</u>					
Resultado del período	-	-	-	(802.278)	(802.278)
Ajuste por conversión	17	-	(87.832.939)	-	(87.832.939)
Resultado integral del período	-	-	(87.832.939)	(802.278)	(88.635.217)
Total transacciones patrimoniales	-	-	(87.832.939)	(802.278)	(88.635.217)
Saldos finales al 30 de junio de 2022	784.681.778	(5.064.455)	(60.227.678)	4.957.919	724.347.564

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO 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 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 intermedios 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.

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

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 intermedio al 30 de junio 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 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 intermedios 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 intermedios 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\$ 37.408 por USD 1 al 30 de junio de 2023 (UY\$ 40.071 por USD 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 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 intermedios 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 imposables o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imposables 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 imposable 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 intermedios 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.

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 (Nota 8).

4.4 Riesgo de tipo de cambio

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

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

	30/06/2023		31/12/2022	
	UY\$	Eq. USD	UY\$	Eq. USD
Activo				
Otras cuentas a cobrar	830	22	830	21
Total activo	830	22	830	21
Pasivo				
Otras cuentas por pagar	-	-	66.709	1.665
Total pasivo	-	-	66.709	1.665
Posición neta pasiva	830	22	(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 - Efectivo y equivalentes

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

Nota 6 - Inversiones Temporarias

Al 30 de junio de 2023 el saldo se compone de una letra de tesorería del exterior adquirida el 14 de abril de 2023 con vencimiento 13 de julio de 2023 por USD 246.000:

	USD		UY\$	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Letra de tesorería del exterior	246.000	-	9.202.368	-
Intereses a vencer	(381)	-	(14.252)	-
	245.619	-	9.188.116	-

Nota 7 - Otras cuentas a cobrar

El saldo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde íntegramente al fondo para gastos mantenido en efectivo.

Nota 8 - Inversiones permanentes

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

	USD		UY\$	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
WTC Free Zone S.A.	17.111.000	17.111.000	640.086.074	685.654.881
Carwol S.A.	1.165.001	1.165.001	43.580.207	46.682.774
Manfely S.A. (Terminal Minas)	1.205.655	1.205.655	45.100.986	48.311.802
Cala Torre I	114.090	113.210	4.267.864	4.536.437
WTC PDE Free Zone S.A.	826.545	-	30.919.288	-
	20.422.291	19.594.866	763.954.419	785.185.894

Las inversiones se encuentran valuadas siguiendo el modelo del costo histórico, de acuerdo con su valor de adquisición.

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 30 de junio de 2023, ambas inversiones se encuentran reconocidas al valor razonable con cambios en resultados según estimación realizada al 31 de diciembre de 2022, 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 y 1° de agosto de 2022 se realizaron dos aportes 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.

Con fecha 8 de marzo de 2023, el Fideicomiso firma un acuerdo de aporte de capital con WTC Punta del este Free Zone S.A mediante el cual se obliga a realizar todos los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto, conforme al Plan de Integración. A la fecha de la firma se realizó un aporte de USD 499.153 y posteriormente se activaron costos por USD 11.895. Con fecha 15 de mayo de 2023 y 20 de junio de 2023 se realizaron dos aportes por USD 158.821.

Nota 9 - Deudas comerciales

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

Nota 10 - Otras cuentas por pagar

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

	USD		UY\$	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Provisiones	33.563	19.562	1.255.614	783.884
Anticipos de clientes	83.415	-	3.120.381	-
Retenciones fiscales	-	1.665	-	66.709
	116.978	21.227	4.375.995	850.593

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

Nota 11 - Impuesto a la renta

Al 30 de junio 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 12 - 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.

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.

Con fecha 6 de febrero de 2023 se realizó la tercera integración por USD 1.050.000 correspondiente a 1.050.000 certificados de participación, que equivale al valor efectivamente integrado en el marco de la primera integración.

Al 30 de junio 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:

	USD		UY\$	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Honorarios y servicios	109.800	109.800	4.812.235	4.812.235
Inscripción de obligaciones	29.280	29.280	1.245.279	1.245.279
Comisión por colocación	4.270	4.270	182.192	182.192
Publicaciones en diarios	1.631	1.631	70.028	70.028
	144.981	144.981	6.309.734	6.309.734

Nota 13 - Ingresos operativos

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

	USD		UY\$	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Distribución de utilidades	180.750	180.750	6.985.626	7.432.259
Intereses ganados	3.298	-	126.576	-
	184.048	180.750	7.112.202	7.432.259

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

Nota 14 - Gastos de administración y ventas

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

	USD		UY\$	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Honorarios	207.883	153.042	8.025.384	6.362.947
Impuestos	47.773	38.459	1.821.164	1.548.250
Comisiones	9.352	-	360.831	-
Otros gastos	742	7.664	28.944	314.019
Gastos notariales	74	-	2.867	-
	265.824	199.165	10.239.190	8.225.216

Nota 15 - Resultados de inversiones y financiamiento

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

	USD		UY\$	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Diferencia de cambio	644	751	22.432	31.459
Gastos bancarios	(1.440)	(980)	(55.219)	(40.780)
	(796)	(229)	(32.787)	(9.321)

Nota 16 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos con partes vinculadas:

	USD		UY\$	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Deudas comerciales				
Grelana S.A.	19.543	18.476	731.071	691.150
	19.543	18.476	731.071	691.150

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

	USD		UY\$	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Gastos de administración y ventas				
Grelana S.A.	95.239	96.364	3.664.478	3.983.881
TMF Uruguay AFISA	55.366	38.393	2.162.972	1.620.870
	150.605	134.757	5.827.450	5.604.750

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

17.1 Generalidades

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

17.2 Procedimiento utilizado

Los estados financieros intermedios 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\$ 37,408 al 30 de junio de 2023), los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción.

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

17.3 Exposición

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

Nota 18 - Compromisos asumidos

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

Con fecha 8 de marzo de 2023, el Fideicomiso firma un acuerdo de aporte de capital con WTC Punta del este Free Zone S.A Los compromisos asumidos se establecen en Nota 8.

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

El 23 de marzo de 2023 y 27 de marzo de 2023, el fideicomiso firmo dos promesas de cesión de calidad de beneficiario de derechos correspondiente a la unidades del edificio "Cala Torre 1" recibiendo por parte de los cesionarios los anticipos mencionados en Nota 10. El precio total que se espera recibir por las promesas es de USD 446.959.

Nota 19 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio 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.