



**Global reach**  
Local knowledge

**FIDEICOMISO FINANCIERO RIO I**  
**FIDEICOMISO FINANCIERO DE OFERTA PÚBLICA**

**INFORME TRIMESTRAL N° 5**

**PERÍODO DE ANÁLISIS**  
**JULIO 2022 – SETIEMBRE 2022**

**TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.**

21 de noviembre de 2022



**Global reach**  
Local knowledge

## Índice

1. ANTECEDENTES .....	3
2. DESARROLLO DEL PROYECTO .....	4
3. ESTADO CONTABLES DISPONIBLES .....	7
4. PRESUPUESTO ANUAL.....	7
5. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS .....	7
6. HONORARIOS ABONADOS AL ADMINISTRADOR .....	7
7. COORDINACIÓN CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA.....	7



**Global reach**  
Local knowledge

## 1. ANTECEDENTES

Con fecha 24 de noviembre de 2020, **TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.** (en adelante el “**Fiduciario**”) y los Suscriptores Iniciales de los Certificados de Participación (en adelante los “**Fideicomitentes**”), celebraron un contrato de Fideicomiso Financiero denominado “**Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I**” (en adelante el “**Fideicomiso**”) en los términos de la ley N° 17.703 su decreto reglamentario N°516/003 y su modificativo N°46/004, así como las demás normas modificativas y concordantes.

El Fideicomiso se integrará con los importes a ser pagados por los Fideicomitentes en su carácter de Suscriptores Iniciales, en las condiciones que se establecen en el Contrato y para ser destinados al cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso, el cual es generar rentabilidad a través de la inversión en:

- (i) Proyectos inmobiliarios terminados (oficinas en edificios Clase A o Clase A+ exclusivamente, edificios de viviendas, centros comerciales, centros logísticos, entre otros), en Uruguay (tanto dentro de Zonas Francas como fuera), para su arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento económico y posterior venta.
- (ii) El Desarrollo de Proyectos inmobiliarios en Uruguay (tanto dentro de Zonas Francas como fuera) para su venta o arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento económico.

Con fecha 13 de agosto de 2021 por resolución N°2021/171 de la Superintendencia de Servicios Financieros, el Banco Central del Uruguay autorizó la oferta pública de los certificados de participación en el marco del Contrato de Fideicomiso, inscribiendo los valores correspondientes en el Registro de Valores que lleva a tales efectos.

La suscripción pública de los Certificados de Participación se llevó a cabo en Bolsa Electrónica de Valores (en adelante “BEVSA”), el 16 y el 17 de agosto de 2021, por un total de U\$S 80.000.000 (dólares americanos, ochenta millones).

Por medio del presente y en cumplimiento de la *cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso*, el Fiduciario eleva a los Beneficiarios, y pone a disposición, el presente Informe de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I, correspondiente al período julio 2022 – setiembre 2022.



## 2. DESARROLLO DEL PROYECTO

### 2.1 Inversiones realizadas

De acuerdo a la *cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso*, las Inversiones en Bienes Inmuebles y Proyectos podrán llevarse a cabo a través de la adquisición de derechos de propiedad o instrumentos que representen indirectamente derechos de propiedad sobre Bienes Inmuebles y/o Proyectos, así como de la adquisición de derechos de usufructo, superficie, u otros derechos o instrumentos que representen de manera indirecta cualquiera de los mencionados derechos sobre Bienes Inmuebles o Proyectos. El Fideicomiso no adquirirá certificados de participación de otros fideicomisos en los que el Fiduciario también revista la calidad de fiduciario.

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

- a) 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.
- b) 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 firmó la compra de acciones de Carwol S.A. a Alvert Investments LP, haciendo uso de la Opción de Compra prevista en la cláusula 9.1 del contrato de Compraventa de Acciones de WTC FZ. La compra fue de 1.044.503 acciones del Capital de la Sociedad por un monto de US\$ 964.000.

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

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 4 de agosto de 2022 el Fideicomiso realizó un aporte de capital por US\$ 10.000.



## 2.2 Procedimiento de Integración

El 19 de agosto de 2021 el Fideicomiso recibió su primera integración de Certificados de Participación. Dicha integración correspondió al 21,25% del monto adjudicado, equivalente a U\$S 17.000.000. En esta primera integración los clientes minoristas integraron el total de su participación por un monto de U\$S 4.000.000.

Al 30 de setiembre de 2022 el saldo de Certificados de Participación integrados es de U\$S 18.172.865 y el saldo de Certificados de Participación suscriptos no integrados asciende a U\$S 61.827.135, que se encuentra sujeto a integración bajo la modalidad de “Capital Call”.

## 2.3 Cuentas bancarias del Fideicomiso

El Fideicomiso mantiene abiertas en Banque Heritage las siguientes cuentas bancarias:

### Cuentas de Ingresos

Caja de Ahorro en Pesos Uruguayos N° 1324359/20

Caja de Ahorro en Dólares Americanos N° 1324359/71

### Cuentas de Pagos

Cuenta Corriente en Pesos Uruguayos N° 1324359/1

Cuenta Corriente en Dólares Americanos N° 1324359/70

Los fondos por Integraciones se reciben en la Caja de Ahorro de Dólares Americanos.

## 2.4 Saldos existentes en las cuentas del Fideicomiso

Al 30 de setiembre de 2022 las cuentas del Fideicomiso cuentan con los siguientes saldos:

N° de Cuenta	Tipo	Denominación	Saldo en USD	Saldo en UYU
1324359/1	Cuenta Corriente \$	Cuenta de Ingresos	-	-
1324359/70	Cuenta Corriente U\$S	Cuenta de Ingresos	318.361,55	-
1324359/20	Caja de ahorro \$	Cuenta de Pagos	-	-
1324359/71	Caja de ahorro U\$S	Cuenta de Pagos	-	-

## 2.5 Ingresos y Egresos del Fideicomiso

En el período bajo análisis el Fideicomiso recibió un ingreso por distribución de dividendos de acuerdo con el siguiente detalle:

Mes	Concepto	Importe US\$
Jul-22	Distribución de dividendos	193.402,50
Ago-22	Distribución de dividendos	180.750,00
<b>Total</b>		<b>374.152,50</b>



En el período bajo análisis los egresos en los cuales incurrió el Fideicomiso fueron los siguientes:

Mes	Concepto	Importe US\$	Importe \$
Jul-22	Comisiones bancarias	179,77	-
Jul-22	Honorarios profesionales (*)	9.746,95	-
Ago-22	Comisiones bancarias	163,68	-
Ago-22	Honorarios profesionales (*)	38.710,53	-
Ago-22	Inversiones	228.675,00	-
set-22	Comisiones bancarias	159,57	-
set-22	Honorarios profesionales (*)	51.309,62	-
	<b>Total</b>	<b>328.945,12</b>	-

(\*) IVA Incluido

## 2.6 Inversiones en Instrumentos Financieros

De acuerdo a lo establecido en la *Cláusula 3.12 del Contrato de Fideicomiso*, hasta tanto no se identifiquen Bienes Inmuebles o Proyectos en los cuales invertir de acuerdo al Contrato, y/o cuando el Administrador recomiende al Fiduciario, el Fiduciario podrá invertir los Fondos Líquidos en Instrumentos Financieros siguiendo las políticas que formule el Administrador.

De acuerdo a lo que se establece en la *Cláusula 3.14 del Contrato de Fideicomiso*, los Fondos Líquidos podrán ser invertidos por el Fiduciario, previa recomendación del Administrador, únicamente en los siguientes Instrumentos Financieros, que se ajustan a las necesidades de utilización de fondos:

- Valores emitidos por el Estado Uruguayo u otros entes estatales, incluyendo, pero no limitándose a valores emitidos por el BCU.
- Valores de renta fija emitidos por organismos internacionales de crédito o por gobiernos extranjeros de muy alta calificación crediticia, previamente autorizados por el BCU, si fuera necesario.
- Depósitos en instituciones de intermediación financiera locales de Categoría 1 de riesgo crediticio del BCU.
- Instrumentos financieros emitidos por instituciones uruguayas de Categoría 1 de riesgo crediticio del BCU, que tengan por objeto la cobertura de riesgos financieros.

En ningún caso se harán inversiones en Instrumentos Financieros no permitidos a las AFAPs.

Al 30 de setiembre de 2022 el Fiduciario no ha realizado inversiones en Instrumentos Financieros con las disponibilidades del Fideicomiso.



### 3. ESTADO CONTABLES DISPONIBLES

Con fecha 27 de octubre de 2022, el Fiduciario presentó al Banco Central del Uruguay el Informe de Compilación por el período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre de 2022, cumpliendo con el plazo legal establecido para la presentación de dicho informe.

Se adjunta en el **ANEXO I** el Informe de Compilación al 30 de setiembre de 2022.

### 4. PRESUPUESTO ANUAL

El administrador, en cumplimiento del *literal k) de la cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso*, ha enviado al Fiduciario el Presupuesto Anual para el año 2022, el cual se adjunta en el **Anexo II** del presente informe.

### 5. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS

En el período bajo análisis el Fideicomiso no celebró ninguna Asamblea de Beneficiarios.

### 6. HONORARIOS ABONADOS AL ADMINISTRADOR

De acuerdo al *literal a) de la cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso*, la Comisión de Administración del Administrador será del 1% con cargo a los Activos del Fideicomiso sobre el monto de CPs efectivamente integrados y emitidos o sobre la valuación de los CPs de conformidad con la valuación razonable, el que fuera mayor, pagadera y calculada en forma mensual al último día hábil del mes y aplicable para el mes siguiente con un tope de 1,5% anual del patrimonio contable durante el Período de Inversión. Concluido el Período de Inversión y hasta la finalización del Período de Liquidación, dicha comisión se calculará como 1/12 del 1% sobre la valuación de los CPs de conformidad con la valuación razonable.

Durante el período bajo análisis el Fideicomiso abonó al Administrador los siguientes montos por concepto de Honorarios:

Año	CPs Emitidos	Remuneración	IVA	Total a pagar
07/2022	18.172.865	15.144	3.332	18.476
08/2022	18.172.865	15.144	3.332	18.476
09/2022	18.172.865	15.144	3.332	18.476
<b>Total trimestre</b>		<b>45.432</b>	<b>9.996</b>	<b>55.428</b>

### 7. COORDINACIÓN CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA

En el período bajo análisis el Fideicomiso recibió el Informe del Comité de Vigilancia por el período Julio-Setiembre de 2022, el cual se adjunta en el **Anexo III**.



**Global reach**  
Local knowledge

Por medio del presente, y en cumplimiento de la *cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso*, el Fiduciario eleva al Fideicomitente y Beneficiarios el Informe de Fiduciario del Fideicomiso Financiero correspondiente al trimestre julio 2022 - setiembre 2022.

Quedando a su entera disposición por cualquier consulta o información adicional que considere pertinente, saluda a Ustedes muy atentamente,

**Por: TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Rentas Orientales Inmobiliarias I,**

Cra. Gabriela Sanchez

**Datos de Contacto:**

**Cra. Soledad Jubin  
Manager**

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

Yaguarón 1407 15<sup>th</sup> Floor  
Montevideo, Uruguay

T.+598 2908 9593

E: [Soledad.jubin@tmf-group.com](mailto:Soledad.jubin@tmf-group.com)

**Cra. Gabriela Sanchez  
Supervisor**

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

Yaguarón 1407 15<sup>th</sup> Floor  
Montevideo, Uruguay

T.+598 2908 9593

E: [Gabriela.sanchez@tmf-group.com](mailto:Gabriela.sanchez@tmf-group.com)





**Global reach**  
Local knowledge

**Anexo I: Estados contables disponibles**

**Fideicomiso Financiero  
Rentas Inmobiliarias Orientales I**

**Estados Financieros Intermedios por el  
período de nueve meses finalizado el  
30 de septiembre de 2022**

TMF Uruguay S.R.L  
27 de octubre de 2022  
*Este informe contiene 20 páginas*

## Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 30 de septiembre de 2022	3
Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022	6
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022	7
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022	9
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022	10

## 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 30 de septiembre de 2022, 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, 27 de octubre de 2022

  
Cra. Soledad Jubin  
C.J.P.P.U. N° 92.257



## Estado de situación financiera intermedio al 30 de setiembre de 2022

Activo	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 12)	
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
<b>Activo corriente</b>					
Disponibilidades	5	318.362	1.322.694	13.287.138	59.117.799
Otros activos	6	20	125.000	830	5.586.875
<b>Total activo corriente</b>		<b>318.382</b>	<b>1.447.694</b>	<b>13.287.968</b>	<b>64.704.674</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Inversiones permanentes	7	18.162.882	16.933.874	758.046.049	756.859.482
<b>Total de activo no corriente</b>		<b>18.162.882</b>	<b>16.933.874</b>	<b>758.046.049</b>	<b>756.859.482</b>
<b>Total de activo</b>		<b>18.481.264</b>	<b>18.381.568</b>	<b>771.334.017</b>	<b>821.564.156</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	8	78.291	191.999	3.267.546	8.581.375
<b>Total de pasivo corriente</b>		<b>78.291</b>	<b>191.999</b>	<b>3.267.546</b>	<b>8.581.375</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>78.291</b>	<b>191.999</b>	<b>3.267.546</b>	<b>8.581.375</b>
<b>Patrimonio neto fiduciario</b>					
Certificados de participación	10	18.172.865	18.172.865	784.681.778	784.681.778
Certificados de participación suscriptos no integrados	10	61.827.135	61.827.135	2.676.758.222	2.676.758.222
Suscriptores de certificados de participación	10	(61.827.135)	(61.827.135)	(2.676.758.222)	(2.676.758.222)
Ajustes al patrimonio	10	(115.701)	(115.701)	(5.064.455)	(5.064.455)
Reservas por conversión	13	-	-	(25.814.667)	27.605.261
Resultados acumulados		345.809	132.405	14.263.815	5.760.197
<b>Total de patrimonio neto fiduciario</b>		<b>18.402.973</b>	<b>18.189.569</b>	<b>768.066.471</b>	<b>812.982.781</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>		<b>18.481.264</b>	<b>18.381.568</b>	<b>771.334.017</b>	<b>821.564.156</b>

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 nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022

Nota	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
<b>Ingresos operativos</b>				
Ingresos por distribución de dividendos	374.153	-	554.903	-
	<b>374.153</b>	<b>-</b>	<b>554.903</b>	<b>-</b>
<b>Gastos de administración y ventas</b>				
Honorarios profesionales	(86.881)	(26.048)	(239.923)	(26.048)
Impuestos	(31.015)	-	(69.474)	-
Otros gastos	(23.102)	(14.436)	(30.767)	(14.436)
	<b>(140.998)</b>	<b>(40.484)</b>	<b>(340.164)</b>	<b>(40.484)</b>
<b>Resultado operativo</b>	<b>233.155</b>	<b>(40.484)</b>	<b>214.739</b>	<b>(40.484)</b>
<b>Resultados financieros</b>				
Gastos y comisiones bancarias	(503)	(1.306)	(1.483)	(1.306)
Diferencia de cambio y cotización	(603)	2.130	148	2.130
	<b>(1.106)</b>	<b>824</b>	<b>(1.335)</b>	<b>824</b>
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>	<b>232.049</b>	<b>(39.660)</b>	<b>213.404</b>	<b>(39.660)</b>
Impuesto a la renta	9	-	-	-
<b>Resultado del período</b>	<b>232.049</b>	<b>(39.660)</b>	<b>213.404</b>	<b>(39.660)</b>

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 nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022

(en pesos uruguayos)

Nota	Equivalente en \$ (Nota 12)		Equivalente en \$ (Nota 12)	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
<b>Ingresos operativos</b>				
Ingresos por distribución de dividendos	15.140.607	-	22.572.866	-
	<u>15.140.607</u>	<u>-</u>	<u>22.572.866</u>	<u>-</u>
<b>Gastos de administración y ventas</b>				
Honorarios profesionales	(3.557.099)	(1.119.680)	(9.920.045)	(1.119.680)
Impuestos	(1.289.931)	-	(2.838.181)	-
Otros gastos	(941.705)	(621.378)	(1.255.727)	(621.378)
	<u>(5.788.735)</u>	<u>(1.741.058)</u>	<u>(14.013.953)</u>	<u>(1.741.058)</u>
<b>Resultado operativo</b>	<b>9.351.872</b>	<b>(1.741.058)</b>	<b>8.558.913</b>	<b>(1.741.058)</b>
<b>Resultados financieros</b>				
Gastos y comisiones bancarias	(20.692)	(55.479)	(61.472)	(55.479)
Diferencia de cambio y cotización	(25.283)	94.056	6.177	94.056
	<u>(45.975)</u>	<u>38.577</u>	<u>(55.295)</u>	<u>38.577</u>
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>	<b>9.305.897</b>	<b>(1.702.481)</b>	<b>8.503.618</b>	<b>(1.702.481)</b>
Impuesto a la renta	9	-	-	-
<b>Resultado del período</b>	<b>9.305.897</b>	<b>(1.702.481)</b>	<b>8.503.618</b>	<b>(1.702.481)</b>

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 nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022

	Nota	US\$		US\$	
		Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
		30.09.2022	30.09.2021	30.06.2022	30.09.2021
Resultado del período		232.049	(39.660)	213.404	(39.660)
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión a moneda de presentación	12	-	-	-	-
<b>Resultado integral del período</b>		<b>232.049</b>	<b>(39.660)</b>	<b>213.404</b>	<b>(39.660)</b>

## Estado de resultados integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022

(en pesos uruguayos)

	Nota	Equivalente en \$ (Nota 12)		Equivalente en \$ (Nota 12)	
		Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Resultado del período		9.305.897	(1.702.481)	8.503.618	(1.702.481)
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión a moneda de presentación	12	6.807.750	(6.969.516)	(53.419.928)	(6.969.516)
<b>Resultado integral del período</b>		<b>16.113.647</b>	<b>(8.671.997)</b>	<b>(44.916.310)</b>	<b>(8.671.997)</b>

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 nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022**  
(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>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	18.172.865	(115.701)	132.405	18.189.569
<b>Movimientos del período</b>				
Resultado del período	-	-	213.404	213.404
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2022</b>	<b>18.172.865</b>	<b>(115.701)</b>	<b>345.809</b>	<b>18.402.973</b>

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 nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022**  
 (equivalente en pesos uruguayos)

<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Reserva por conversión</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
<b>Saldos 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>Movimientos del período</b>					
Reservas por conversión	-	-	(53.419.928)	-	(53.419.928)
Resultado del período	-	-	-	8.503.618	8.503.618
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2022</b>	<b>784.681.778</b>	<b>(5.064.455)</b>	<b>(25.814.667)</b>	<b>14.263.815</b>	<b>768.066.471</b>

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 nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2022

	Nota	U\$S		Equivalente en \$ (Nota 12)	
		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>					
Resultado del período antes de impuesto a la renta		213.404	(39.660)	8.503.618	(1.702.481)
<b>Variaciones en rubros operativos:</b>					
Otros activos	7	249.980	(6.854)	11.172.920	(294.309)
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	8	(238.708)	466.207	(5.313.829)	20.018.948
<b>Efectivo aplicado a actividades operativas</b>		<b>224.676</b>	<b>419.693</b>	<b>14.362.709</b>	<b>18.022.158</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>					
Aumento de inversiones	7	(1.229.008)	(15.427.243)	(1.186.567)	(651.012.309)
<b>Efectivo proveniente de actividades de inversión</b>		<b>(1.229.008)</b>	<b>(15.427.243)</b>	<b>(1.186.567)</b>	<b>(651.012.309)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>					
Integración de certificados de participación	10	0	17.000.000	-	733.193.004
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>		<b>0</b>	<b>17.000.000</b>	<b>-</b>	<b>733.193.004</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>		<b>(1.004.332)</b>	<b>1.992.450</b>	<b>13.176.142</b>	<b>100.202.853</b>
<b>Efectivo y equivalente al inicio del período</b>		<b>1.322.694</b>	<b>-</b>	<b>59.117.799</b>	<b>-</b>
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	12	-	-	(59.006.804)	(14.647.041)
<b>Efectivo y equivalente al final del período</b>	3.5	<b>318.362</b>	<b>1.992.450</b>	<b>13.287.137</b>	<b>85.555.812</b>

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 30 de septiembre 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 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 anuales**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 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 30 de marzo de 2022.

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2022

### **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 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 de nueve meses finalizado el 30 de setiembre 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 casi 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 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, 27 de octubre de 2022

### 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 \$ 41,736 por US\$ 1 al 30 de septiembre de 2022 y de \$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 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  fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2022

- 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 impositivos o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán impositivos 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, 27 de octubre de 2022

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 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, 27 de octubre de 2022



#### 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:

	30.09.2022		31.12.2021	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalente	-	-	1.098	25
Otros activos	830	20	-	-
<b>Total activo</b>	<b>830</b>	<b>20</b>	<b>1.098</b>	<b>25</b>
<b>Pasivo</b>				
Otras cuentas por pagar	-	-	1.720.335	38.491
<b>Total pasivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.720.335</b>	<b>38.491</b>
<b>Posición neta</b>	<b>830</b>	<b>20</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 intermedios.

### Nota 5 - Disponibilidades

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes que al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso poseía en el Banque Heritage.

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2022

## Nota 6 - Otros activos

El saldo al 30 de septiembre de 2022 corresponde íntegramente al fondo para gastos mantenido en efectivo.

## Nota 7 - Inversiones permanentes

A continuación, se presenta el detalle correspondiente al período finalizado el 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
WTC Free Zone S.A.	15.969.065	15.956.065	666.484.897	713.156.309
Carwol S.A.	967.642	977.809	40.385.512	43.703.173
Manfely S.A. (Terminal Minas)	1.205.655	-	50.319.217	-
Cala Torre I	20.520	-	856.423	-
	<b>18.162.882</b>	<b>16.933.874</b>	<b>758.046.049</b>	<b>756.859.482</b>

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

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.

Adicionalmente, se encuentran activados los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

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 US\$ 218.675. Con fecha 1 de agosto de 2022 se realizó un aporte de capital por US\$ 218.675.

Adicionalmente, se encuentran activados los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2022

Manfely S.A. proyecta inaugurar sus operaciones en el mes de noviembre de 2022. A la fecha posee un importante porcentaje de su superficie disponible comercializada por lo que las proyecciones de flujos de ingresos y resultados se mantienen en línea con lo presupuestado.

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 agosto de 2022 el Fideicomiso realizó un aporte de capital por U\$S 10.000.

Adicionalmente, se encuentran activados los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de estos activos.

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.

## **Nota 8 - Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar**

El saldo al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 está compuesto de acuerdo al siguiente detalle:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Honorarios profesionales a pagar	58.062	11.283	2.423.253	504.279
Provisiones	20.229	17.225	844.293	769.886
Cheques diferidos a pagar	-	125.000	-	5.586.875
Retenciones fiscales	-	38.491	-	1.720.335
	<b>78.291</b>	<b>191.999</b>	<b>3.267.546</b>	<b>8.581.375</b>

## **Nota 9 - Impuesto a la renta**

Al 30 de septiembre 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 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, 27 de octubre de 2022

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 primera 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 Integración.

Al 30 de septiembre 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:

	US\$	Equivalente en \$
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
	<b>115.701</b>	<b>5.064.455</b>


## Nota 11 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	US\$		\$	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
<b>Saldos con Grelana S.A.</b>				
Honorarios profesionales	18.476	-	771.114	-
	<b>18.476</b>	<b>-</b>	<b>771.114</b>	<b>-</b>

	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
<b>Transacciones con TMF Uruguay AFISA</b>				
Honorarios profesionales	28.654	7.754	66.790	7.754
Reembolso de gastos	-	11.113	257	11.113
	<b>28.654</b>	<b>18.867</b>	<b>67.048</b>	<b>18.867</b>

	\$		\$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
<b>Transacciones con TMF Uruguay AFISA</b>				
Honorarios profesionales	1.169.186	331.102	2.779.072	331.102
Reembolso de gastos	-	477.469	10.984	477.469
	<b>1.169.186</b>	<b>808.571</b>	<b>2.790.056</b>	<b>808.571</b>

  
 Inicialado con fibes de identificación  
 Montevideo, 27 de octubre de 2022

	US\$		US\$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
<b>Transacciones con Grelana S.A.</b>				
Honorarios profesionales	45.432	-	136.296	-
Reembolso de gastos	-	-	5.500	-
	<b>45.432</b>	<b>-</b>	<b>141.796</b>	<b>-</b>
	\$		\$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
<b>Transacciones con Grelana S.A.</b>				
Honorarios profesionales	1.861.909	-	5.625.784	-
Reembolso de gastos	-	-	220.006	-
	<b>1.861.909</b>	<b>-</b>	<b>5.845.789</b>	<b>-</b>

## 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\$ = \$ 41,736 al 30 de septiembre 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".

### 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 re expresión 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.


Inicialado con fines de identificación  
 Montevideo, 27 de octubre de 2022

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 14 - Hechos posteriores**

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2022, 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, 27 de octubre de 2022



Global reach  
Local knowledge

## Anexo II: Presupuesto anual

### PRESUPUESTO FUNCIONAMIENTO FF RIO 2022

<i>En USD</i>	Enc-22	Feb-22	Mar-22	Abr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	set-22	Oct-22	Nov-22	Dic-22	TOTAL							
<b>Ingresos operativos</b>																				
Dividendos / Otras rentas	180.750	-	-	180.750	-	-	180.750	-	-	180.750	-	-	723.000							
<b>Total Ingresos</b>	<b>180.750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180.750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180.750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180.750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>723.000</b>							
<b>Gastos operativos</b>																				
Comisión Fiduciario	6.367	6.367	6.367	6.367	6.367	6.367	6.367	6.367	6.367	6.367	6.367	6.367	76.400							
Comisión Organizador (*1)	15.144	15.144	15.144	15.341	15.341	15.341	15.341	15.341	15.341	15.341	15.341	15.341	183.497							
Entidad Registrante								5.000					5.000							
Entidad Representante								9.000					9.000							
Comisión Mant. BEVSA								1.200					1.200							
Comisión BVM								3.500					3.500							
Asesor legal	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	19.200							
Asesor fiscal	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	9.600							
Auditor externo	-	-	9.000	-	-	-	3.000	-	-	-	-	-	12.000							
Calificadora de Riesgo	-	-	-	-	10.670	-	-	-	-	-	-	-	10.670							
Comité de vigilancia	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	18.000							
Gastos bancarios	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2.160							
Otros Gastos (Valuacion anual activos y otros)									8.000				8.000							
Perdida IVA (costo)	5.920	5.920	7.900	5.964	8.311	5.964	6.624	10.078	7.724	5.964	5.964	5.964	82.295							
Gtos. Varios	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	18.000							
<b>Total Egresos</b>	<b>33.011</b>	<b>33.011</b>	<b>43.991</b>	<b>33.251</b>	<b>46.268</b>	<b>33.251</b>	<b>36.911</b>	<b>56.065</b>	<b>43.011</b>	<b>33.251</b>	<b>33.251</b>	<b>33.251</b>	<b>458.522</b>							
<b>Rdo Antes de impuestos</b>	<b>147.739</b>	<b>-</b>	<b>33.011</b>	<b>-</b>	<b>43.991</b>	<b>147.499</b>	<b>-</b>	<b>46.268</b>	<b>-</b>	<b>33.251</b>	<b>143.839</b>	<b>-</b>	<b>56.065</b>	<b>43.011</b>	<b>147.499</b>	<b>-</b>	<b>33.251</b>	<b>-</b>	<b>33.251</b>	<b>264.478</b>
IRAE (25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rdo Neto</b>	<b>147.739</b>	<b>-</b>	<b>33.011</b>	<b>-</b>	<b>43.991</b>	<b>147.499</b>	<b>-</b>	<b>46.268</b>	<b>-</b>	<b>33.251</b>	<b>143.839</b>	<b>-</b>	<b>56.065</b>	<b>43.011</b>	<b>147.499</b>	<b>-</b>	<b>33.251</b>	<b>-</b>	<b>33.251</b>	<b>264.478</b>
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>147.739</b>	<b>114.728</b>	<b>70.737</b>	<b>218.236</b>	<b>171.968</b>	<b>138.717</b>	<b>282.556</b>	<b>226.491</b>	<b>183.481</b>	<b>330.980</b>	<b>297.729</b>	<b>264.478</b>	<b>-</b>							



**Global reach**  
Local knowledge

### **Anexo III: Informe Comité de Vigilancia**



Montevideo, 14 de noviembre de 2022

Señores

TMF Uruguay Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.  
en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero  
Rentas Inmobiliarias Orientales I  
Yaguarón 1407, apartamento 1506  
Montevideo  
At. Soledad Jubin | Jorge Sodano  
C/C: Guillermo Garcia Mansilla / Grelana S.A

**Ref.: Informe Trimestral Julio - Setiembre 2022 Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias I**

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ustedes en mi carácter de único miembro del Comité de Vigilancia del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I (respectivamente, el “Comité de Vigilancia” y el “Fideicomiso”) a los efectos de cumplir con lo dispuesto por el literal e) de la cláusula 14.7 del Contrato de Fideicomiso de referencia.

**1. Tareas desarrolladas por el Comité de Vigilancia**

Durante el período de referencia el Comité de Vigilancia asistió a una reunión del Comité de Inversiones realizada el 30 de agosto 2022 y mantuvo contacto periódico con Guillermo García Mansilla (CEO de Grelana S.A, Administrador del Fideicomiso y miembro del Comité de Inversiones).

De las tareas desarrolladas se destacan los siguientes puntos:

- El Administrador estuvo activamente dedicado a la búsqueda y evaluación de oportunidades de inversión bajo el marco de la Política de Inversiones.
- Durante el mes de julio 2022, el Administrador ejecutó en tiempo y forma las acciones dispuestas por el Comité de Inversiones con fecha 22 de mayo de 2022:
  - Atlantico Shopping: Firma del acuerdo de entendimiento para la inversión en Centro Comercial y una torre de viviendas multifamily con opción en torre de oficinas en Punta del Este.
  - Cala de Yatch: Inversión en vivienda multifamily y firma de opción de inversión en Shopping Center en zona de gran auge de Canelones.
- En la reunión del Comité de Inversiones realizada durante el mes de agosto 2022, el Administrador solicitó la aprobación de una inversión de US\$ 5 millones a cambio del 12,885% de las acciones de World Trade Center Free Zone Punta del Este. Dicho proyecto fue analizado desde el inicio de las actividades del Fideicomiso Río habiéndose realizado diferentes evaluaciones del plan de negocios. En lo fundamental se destacan los siguientes aspectos del proyecto:

- El modelo de negocios actual, basado en la aprobación de administrar una Zona Franca capaz de operar localmente vendiendo servicios al exterior diversifica del riesgo y coyuntura local la operativa de la empresa.
  - Se trata de un proyecto dependiente de la disponibilidad de capital humano y de empresas dispuestas a radicar sus negocios en Punta del Este, aspecto de alta correlación con la velocidad y porcentaje de ocupación de los metros cuadrados ofrecidos.
  - La evolución de los costos de construcción por encima de la variación del dólar, justifica la revisión de los costos de construcción proyectados así como el cronograma de obra propuesto por el contratista.
  - El aumento de la tasa internacional para el financiamiento de proyectos determina un aumento del costo de financiamiento local, por lo que se hace conveniente revisar la estructura financiera del proyecto.
  - Desde el punto de vista comercial, el proyecto cuenta con la fortaleza de la experiencia de su administrador, el cual ha realizado ajustes conservadores al nivel de ocupación logrado en World Trade Center FZ Montevideo de manera de adaptarlo a la coyuntura y ubicación del proyecto analizado.
  - Para un contexto de escenario adverso para el desarrollo de la inversión proyectada, el proyecto constituye en todo caso una reserva de valor interesante por tratarse de la construcción de un edificio LEED de última tecnología en una localización única en Punta del Este.
  - En virtud del intercambio realizado, el Comité de Inversiones decidió posponer la aprobación de esta inversión hasta actualizar y ajustar los parámetros antes descritos.
- Los proyectos descriptos tienen todas las características potenciales de constituir reserva de valor del dinero invertido, generar ganancias de capital, mantener flujos consistentes a lo largo del tiempo y contribuir a mantener una adecuada diversificación del riesgo del portafolio.

## 2. Marcha de las inversiones y negocios del Fideicomiso

Al 30 de setiembre 2022 el Fideicomiso mantenía como inversiones ejecutadas permanentes las siguientes:

<b>Inversiones accionarias</b>	
<b>Inversión</b>	<b>Monto en USD</b>
WTC	15.969.065,00
Carwol	967.642,14
Terminal de Minas	1.205.655,00
Cala del Yacht	15.500,00
<b>Total</b>	<b>18.157.862,14</b>

A la fecha mencionada, el resultado operativo ha sido el siguiente:

<b>Ingresos operativos</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Monto en USD</b>
Ingresos operativos (distr. Div.)	884.820,00
<b>Total</b>	<b>884.820,00</b>

<b>Gastos Operativos</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Monto en USD</b>
Honorarios asesores impositivos	3.164,53
Honorarios administrador	185.945,52
Honorarios comité de vigilancia	15.200,00

Honorarios fiduciario	96.323,48
Honorarios calificador de riesgo	9.040,00
Honorarios auditoría	12.000,00
Honorarios y gastos notariales	24.556,40
Honorario entidad registrante	5.000,00
Honorario entidad representante	9.000,00
Comisión mantenimiento BEVSA	1.200,00
Comisiones bancarias	3.586,72
Gastos varios	632,89
IVA perdido	100.118,87
<b>Total</b>	<b>465.768,41</b>

<b>Saldo Cuenta Corriente (Operativo)</b>	<b>419.051,59</b>
---	-------------------

Las inversiones se encuentran valuadas a costo histórico de acuerdo con su valor de adquisición y tienen activados los costos directos de transacción.

La inversión en WTC Free Zone S.A. y su subsidiaria tecnológica (Carwol S.A) es el proyecto “ancla” del Fideicomiso. Se trata de las primeras torres de oficinas con certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) en el Uruguay que cuentan con más de 150 empresas instaladas y una ocupación del 89%.

Esta inversión aporta al Fideicomiso un grado alto de diversificación por la variedad de inquilinos con que cuenta, su integración de servicios variados y dado que ninguno de ellos supera el 10% de los ingresos totales.

WTC Free Zone S.A distribuyó dividendos al Fideicomiso correspondientes al período enero - setiembre 2022 por un monto total de US\$ 554.903.

Por su parte, con fecha 2 de marzo 2022, el Administrador instruyó al Fiduciario para concretar la inversión en Manfely S.A, sociedad titular de la construcción y explotación de la terminal de ómnibus y shopping center de la ciudad de Minas, departamento de Lavalleja (en adelante Terminal de Minas). La inversión efectuada corresponde al aporte inicial comprometido por un valor de US\$ 759.600 equivalentes al 11,4% del capital integrado de la sociedad. El aporte máximo final será de US\$ 1.196.950 equivalentes al 18% del capital integrado de Manfely S.A.

El proyecto en desarrollo de la Terminal de Minas comenzó sus obras el 3 de setiembre 2021 previéndose la inauguración de la terminal durante la segunda quincena del mes de noviembre 2022. En materia de comercialización, el avance en superficie arrendada es del 95%.

Para el proyecto Cala de Yatch se destinaron US\$ 20.520 al momento de la firma del acuerdo de inversión previéndose desembolsar US\$ 90 mil adicionales durante el trimestre octubre-diciembre 2022.

Al 30 de setiembre 2022 las inversiones mencionadas cumplen con los criterios de inversión dispuestos por el plan de negocios del Fideicomiso. World Trade Center Free Zone representa el 93,3% del portafolio total de inversiones del Fideicomiso (puede llegar hasta el 100%) y los proyectos en desarrollo del Shopping de Minas y Cala de Yatch representa el 6,7% restante (el límite máximo de exposición a activos de desarrollo es del 40% del Fideicomiso).

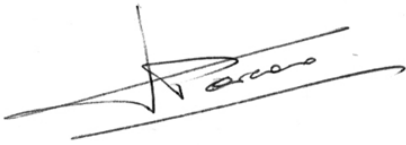
Hasta el 30 de setiembre de 2022 no se recibieron propuestas de distribución de dividendos realizadas por el Administrador del Fideicomiso.

### **3. Declaraciones**

Para el ejercicio de las funciones el Comité de Vigilancia se declara que:

- Se ejercieron las facultades de inspección, revisión, consulta y aclaraciones respecto de la información presentada por el Administrador con total conformidad,
- Se considera satisfactoria y suficiente la información y documentación provista por el Fiduciario y el Administrador, respecto de aquellos asuntos que fueron necesarios evaluar durante el período del presente informe.
- No se presentaron objeciones respecto a las Inversiones analizadas,
- No se recibieron ni autorizaron solicitudes de endeudamiento del Fideicomiso por parte del Administrador.

Sin otro particular, saluda a Usted muy atentamente.



Daniel Porcaro  
Comité de Vigilancia del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I