



**Global reach**  
Local knowledge

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

**INFORME TRIMESTRAL N° 9**

**PERÍODO DE ANÁLISIS**  
**JULIO 2023 – SETIEMBRE 2023**

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

22 de noviembre de 2023



**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.....	8
7. COORDINACIÓN CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA.....	8



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 2023 – setiembre 2023.



Global reach  
Local knowledge

## 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 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. En noviembre de 2022, se realizó la inauguración del Proyecto.

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 y 5 de octubre de 2022 el Fideicomiso realizó un aporte de capital por US\$ 10.000 y US\$ 90.000 respectivamente. Adicionalmente se encuentran activados los costos de transacciones directamente atribuibles a la adquisición de este activo por US\$ 14.090.



Al 30 de setiembre de 2023 se han vendido 6 unidades del proyecto Cala del Yatch. Dos de ellas, las unidades 806 y 1202, bajo promesas de cesión de calidad de beneficiario de derechos recibiendo por parte de los cesionarios anticipos por US\$ 41.707,40 por cada una de las unidades, el precio total que se espera recibir por las promesas es de US\$ 446.959. Las unidades 604, 707, 708 y 1107 se encuentran con boleto de reserva firmados por un precio total de US\$ 862.784.

Con fecha 8 de marzo de 2023, el Fideicomiso firmó el Acuerdo de Aporte de Capital con WTC Punta del Este Free Zone S.A., mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto. En ningún caso tendrá la obligación de aportar capital por una suma superior a US\$ 5.168.690. A la fecha de la firma, el Fideicomiso realizó un aporte de capital por US\$ 499.153. Con fecha 15 de mayo, 20 de junio y 1° de agosto de 2023 se realizaron aportes por US\$ 158.821 cada uno. Asimismo, se activaron gastos por US\$ 9.750.

Con fecha 4 de julio de 2023, mediante asamblea del Comité de Inversiones, se presentó y aprobó por unanimidad avanzar con la compra de 28,63% de acciones de Alugar S.A. por USD 4.500.000. Al día de la fecha, no se ha realizado la compra de las acciones.

Con fecha 7 de julio de 2023 por el proyecto Carrasco Valley, se firmó un boleto de reserva por la adquisición de 5 unidades del padrón 63.443, ubicado en el departamento de Montevideo. El precio de la compraventa asciende a USD 5.208.572, de los cuales al 30 de setiembre de 2023 se realizó la seña por el 10% del precio.

## **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 US\$ 17.000.000. En esta primera integración los clientes minoristas integraron el total de su participación por un monto de US\$ 4.000.000.

Al 30 de setiembre de 2023 el saldo de Certificados de Participación integrados es de US\$ 24.842.866 y el saldo de Certificados de Participación suscriptos no integrados asciende a US\$ 55.157.134, 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 2023 las cuentas del Fideicomiso cuentan con los siguientes saldos:

Nº 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	393.134,69	-
1324359/20	Caja de ahorro \$	Cuenta de Pagos	-	-
1324359/71	Caja de ahorro U\$S	Cuenta de Pagos	4.965.420,82	-

## 2.5 Ingresos y Egresos del Fideicomiso

En el período bajo análisis el Fideicomiso recibió los siguientes ingresos:

Mes	Concepto	Importe US\$
Jul-23	Tercera Integración	5.620.000,00
Jul-23	Inversiones temporarias	246.000,00
Ago-23	Distribución de dividendos	361.500,00
Ago-23	Intereses bancarios	9.253,81
set-23	Distribución de dividendos	60.250,00
set-23	Intereses bancarios	8.808,56
<b>Total</b>		<b>6.305.812,37</b>

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

Mes	Concepto	Importe US\$
Jul-23	Honorarios profesionales (*)	33.907,29
Jul-23	Comisiones bancarias	158,16
Jul-23	Inversiones permanentes	520.857,00
Ago-23	Honorarios profesionales (*)	57.241,09
Ago-23	Comisiones bancarias	212,10
Ago-23	Inversiones permanentes	158.821,00
Ago-23	Distribución de dividendos	192.000,00
set-23	Honorarios profesionales (*)	66.995,06
set-23	Comisiones bancarias	165,96
<b>Total</b>		<b>1.030.357,66</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,



**Global reach**  
Local knowledge

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:

- (a) Valores emitidos por el Estado Uruguayo u otros entes estatales, incluyendo, pero no limitándose a valores emitidos por el BCU.
- (b) 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.
- (c) Depósitos en instituciones de intermediación financiera locales de Categoría 1 de riesgo crediticio del BCU.
- (d) 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 el Fiduciario no ha realizado inversiones en Instrumentos Financieros con las disponibilidades del Fideicomiso.

### **3. ESTADO CONTABLES DISPONIBLES**

Con fecha 27 de octubre de 2023, el Fiduciario presentó al Banco Central del Uruguay el Informe de Compilación por el período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre de 2023, 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 2023.

### **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 2023, 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
Jul-23	24.842.866	20.702	4.554	25.256
Ago-23	24.842.866	20.702	4.554	25.256
Set-23	24.842.866	20.702	4.554	25.256
<b>Total trimestre</b>		<b>62.106</b>	<b>13.663</b>	<b>75.769</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 2023, 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 2023 - setiembre 2023.

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. Soledad Jubin

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: Informes contables**

**Fideicomiso Financiero  
Rentas Inmobiliarias Orientales I**

**Estados Financieros Intermedios por el  
período de nueve meses finalizado el  
30 de septiembre de 2023**

TMF Uruguay S.R.L  
27 de octubre de 2023  
*Este informe contiene 22 páginas*

## **Contenido**

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 30 de septiembre de 2023	3
Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	6
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	7
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	9
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023	10



Global reach  
Local knowledge

## Informe de Compilación

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

Hemos compilado el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y las notas explicativas por el período comprendido entre el 1° de enero y el 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 2023

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



Yaguarón 1407, 15th Floor, CP 11.100 Montevideo, Uruguay  
T: +598 2908 95 93 | F: +598 2908 95 93 Ext. 5901 | Uruguay@tmf-group.com

TMF Group consists of a number of companies worldwide, visit our website for details of our registered companies



Estado de situación financiera  
intermedio al 30 de setiembre de 2023

Activo	Nota	USD		UY\$	
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
<b>Activo corriente</b>					
Efectivo y equivalentes	5	5,358,556	112,385	206,604,466	4,503,398
Otros activos	6	21	21	830	830
<b>Total activo corriente</b>		<b>5,358,577</b>	<b>112,406</b>	<b>206,605,296</b>	<b>4,504,228</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Inversiones permanentes	7	21,105,146	19,594,866	813,730,028	785,185,894
<b>Total de activo no corriente</b>		<b>21,105,146</b>	<b>19,594,866</b>	<b>813,730,028</b>	<b>785,185,894</b>
<b>Total de activo</b>		<b>26,463,723</b>	<b>19,707,272</b>	<b>1,020,335,324</b>	<b>789,690,122</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Deudas comerciales	8	59,551	78,866	2,296,075	3,160,239
Otras cuentas por pagar	9	98,474	21,227	3,796,756	850,593
<b>Total de pasivo corriente</b>		<b>158,025</b>	<b>100,093</b>	<b>6,092,831</b>	<b>4,010,832</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>158,025</b>	<b>100,093</b>	<b>6,092,831</b>	<b>4,010,832</b>
<b>Patrimonio neto fiduciario</b>					
Certificados de participación	11	24,842,866	18,172,865	1,038,721,046	784,681,778
Ajustes al patrimonio	11	(144,981)	(144,981)	(6,309,734)	(6,309,734)
Reservas por conversión	17	-	-	(82,812,903)	(56,459,961)
Resultados acumulados		1,607,813	1,579,295	64,644,084	63,767,207
<b>Total de patrimonio neto fiduciario</b>		<b>26,305,698</b>	<b>19,607,179</b>	<b>1,014,242,494</b>	<b>785,679,290</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>		<b>26,463,723</b>	<b>19,707,272</b>	<b>1,020,335,325</b>	<b>789,690,122</b>

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


Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Estado de resultados por el período de nueve meses  
finalizado el 30 de setiembre de 2023

(en dólares estadounidenses)

Nota	USD		USD	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
<i>Ingresos operativos</i>	440,193	374,153	624,241	554,903
<b>Resultado bruto</b>	<b>440,193</b>	<b>374,153</b>	<b>624,241</b>	<b>554,903</b>
<i>Gastos de administración y ventas</i>	(136,106)	(140,998)	(401,930)	(340,164)
<b>Resultado operativo</b>	<b>304,087</b>	<b>233,155</b>	<b>222,311</b>	<b>214,739</b>
<i>Resultados de inversiones y financiamiento</i>	(998)	(1,106)	(1,794)	(1,335)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>303,090</b>	<b>232,049</b>	<b>220,518</b>	<b>213,404</b>
<i>Impuesto a la renta</i>	-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>303,090</b>	<b>232,049</b>	<b>220,518</b>	<b>213,404</b>

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

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

## Estado de resultados por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023

(en pesos uruguayos)

	Nota	UY\$		UY\$	
		Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
<i>Ingresos operativos</i>		16,524,070	15,140,607	23,636,272	22,572,866
<b>Resultado bruto</b>		<b>16,524,070</b>	<b>15,140,607</b>	<b>23,636,272</b>	<b>22,572,866</b>
<i>Gastos de administración y ventas</i>		(5,185,401)	(5,788,735)	(15,424,591)	(14,013,953)
<b>Resultado operativo</b>		<b>11,338,669</b>	<b>9,351,872</b>	<b>8,211,681</b>	<b>8,558,913</b>
<i>Resultados de inversiones y financiamiento</i>		(35,776)	(45,975)	(68,563)	(55,295)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>11,302,893</b>	<b>9,305,897</b>	<b>8,143,118</b>	<b>8,503,618</b>
<i>Impuesto a la renta</i>		-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>11,302,893</b>	<b>9,305,897</b>	<b>8,143,118</b>	<b>8,503,618</b>

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

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023



**Estado de resultados integral por el período de nueve meses  
finalizado el 30 de setiembre de 2023**

(en dólares estadounidenses)

Nota	USD		USD	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Resultado del período	303,090	232,049	220,518	213,404
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión	17	-	-	-
<b>Resultado integral del período</b>	<b>303,090</b>	<b>232,049</b>	<b>220,518</b>	<b>213,404</b>

**Estado de resultados integral por el período de nueve meses  
finalizado el 30 de setiembre de 2023**

(en pesos uruguayos)

Nota	UY\$		UY\$	
	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Resultado del período	11,302,893	9,305,897	8,143,118	8,503,618
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión	17	27,589,324	6,807,750	(26,352,942)
<b>Resultado integral del período</b>	<b>38,892,217</b>	<b>16,113,647</b>	<b>(18,209,824)</b>	<b>(44,916,310)</b>

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

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

**Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023**  
(en dólares estadounidenses)

	<b>Nota</b>	<b>Certificados de participación</b>	<b>Ajustes al patrimonio</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio neto fiduciario</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>18,172,865</b>	<b>(144,981)</b>	<b>1,579,295</b>	<b>19,607,179</b>
<b>Movimientos del período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023</b>					
Emisión de certificados de participación	11	6,670,001	-	-	6,670,001
Distribución de utilidades		-	-	(192,000)	(192,000)
Resultados del período		-	-	220,518	220,518
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2023</b>		<b>24,842,866</b>	<b>(144,981)</b>	<b>1,607,813</b>	<b>26,305,698</b>

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




Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

**Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023**

(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 2022</b>		<b>784,681,778</b>	<b>(6,309,734)</b>	<b>(56,459,961)</b>	<b>63,767,207</b>	<b>785,679,290</b>
<b>Movimientos del período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023</b>						
Emisión de certificados de participación	11	254,039,268	-	-	-	254,039,268
Reserva por conversión	17	-	-	(26,352,942)	-	(26,352,942)
Resultados del período		-	-	-	8,143,118	8,143,118
Distribución de utilidades		-	-	-	(7,266,240)	(7,266,240)
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2023</b>		<b>1,038,721,046</b>	<b>(6,309,734)</b>	<b>(82,812,903)</b>	<b>64,644,085</b>	<b>1,014,242,494</b>

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

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

## Estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2023

Nota	USD		UY\$	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>				
Resultado del período antes de impuesto a la renta	220,518	213,404	8,143,118	8,503,618
Variaciones en rubros operativos:				
Otros activos	-	249,980	-	11,172,920
Deudas comerciales	(19,315)	-	(864,164)	-
Otras cuentas por pagar	77,247	(238,708)	2,946,163	(5,313,829)
<b>Efectivo aplicado a actividades operativas</b>	<b>278,450</b>	<b>224,676</b>	<b>10,225,117</b>	<b>14,362,709</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>				
Aumento de inversiones	(1,510,280)	(1,229,008)	(28,544,134)	(1,186,567)
<b>Efectivo proveniente de actividades de inversión</b>	<b>(1,510,280)</b>	<b>(1,229,008)</b>	<b>(28,544,134)</b>	<b>(1,186,567)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>				
Distribución de dividendos	(192,000)	-	(7,266,240)	-
Integración de certificados de participación	6,670,001	-	254,039,268	-
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>6,478,001</b>	<b>-</b>	<b>246,773,028</b>	<b>-</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>	<b>5,246,171</b>	<b>(1,004,332)</b>	<b>228,454,010</b>	<b>13,176,142</b>
<b>Efectivo y equivalente al inicio del período</b>	<b>112,385</b>	<b>1,322,694</b>	<b>4,503,398</b>	<b>59,117,799</b>
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	-	-	(26,352,942)	(59,006,804)
<b>Efectivo y equivalente al final del período</b>	<b>5,358,556</b>	<b>318,362</b>	<b>206,604,467</b>	<b>13,287,137</b>

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 setiembre de 2023**

**Nota 1 - Información básica**

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

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

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

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

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

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


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

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

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

**Nota 2 - Estados financieros intermedios**

Los estados financieros al 30 de setiembre de 2023 han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A en su calidad de Fiduciario de Fideicomiso el 27 de octubre de 2023.

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

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

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

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

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

Con fecha 4 de abril de 2022 se aprueba el Decreto 108/022 que establece que aquellas entidades cuya moneda funcional sea distinta al peso uruguayo, deberán presentar sus estados financieros en su moneda funcional en moneda nacional, reflejando el ajuste por conversión resultante de 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.

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados revista por el NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2022, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF.


#### **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 2023, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2022.

#### **3.3 Moneda funcional**

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

El Fideicomiso mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses. Para la conversión de estos estados financieros en dólares estadounidenses a pesos uruguayos se utilizó el método detallado en la Nota 17.

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

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

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

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

### **3.5 Definición de fondos**

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

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

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

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

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización de UY\$ 38,556 por USD 1 al 30 de setiembre de 2023, de UY\$ 40,071 por USD 1 al 31 de diciembre de 2022 y de UY\$41,736 por USD 1 al 30 de setiembre de 2022.

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

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


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

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

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la 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:

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

- 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 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

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023



corrientes de tipo fiscal pertenecientes al Fideicomiso, son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

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

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

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

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

#### **e. Reconocimiento de resultados**

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

#### **f. Determinación del beneficio**


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

#### **g. Costos de emisión de certificados de participación**

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

### **3.7 Uso de estimaciones**

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

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

## 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, 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:

	30.09.2023		31.12.2022	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
<b>Activo</b>				
Otros activos	830	21	830	21
<b>Total activo</b>	<b>830</b>	<b>21</b>	<b>830</b>	<b>21</b>
<b>Pasivo</b>				
Otras cuentas por pagar	-	-	(66.709)	(1.665)
<b>Total pasivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(66.709)</b>	<b>(1.665)</b>
<b>Posición neta</b>	<b>830</b>	<b>21</b>	<b>(65.879)</b>	<b>(1.644)</b>

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

#### 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 setiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso poseía en el Banque Heritage.

#### Nota 6 - Otros activos

Los saldos al 30 de setiembre de 2023 y al 31 de diciembre 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 setiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022:

	USD		UY\$	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
WTC Free Zone S.A.	17.111.000	17.111.000	659.731.732	685.654.881
Carwol S.A.	1.165.001	1.165.001	44.917.780	46.682.774
Manfely S.A. (Terminal Minas)	1.205.655	1.205.655	46.485.235	48.311.802
WTC PDE Free Zone S.A.	985.366	-	37.991.772	-
Fideicomiso Cala Torre 1	114.090	113.210	4.398.854	4.536.437
Alugar S.A	3.177	-	122.492	-
Carrasco Valley	520.857	-	20.082.163	-
	<u>21.105.146</u>	<u>19.594.866</u>	<u>813.730.028</u>	<u>785.185.894</u>

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 US\$ 15.906.000, que se consumió en dos etapas de la siguiente forma:

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

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

Al 30 de setiembre de 2023 ambas inversiones se encuentran reconocidas al valor razonable con cambios en resultados, según lo expuesto en la Nota 3.6 c).

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

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

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

Con fecha 21 de julio de 2022, el Fideicomiso firmó el Acuerdo de Aporte de Capital con LBD LTD y LBD SAS, mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto. En ningún caso tendrá la obligación de aportar una suma superior a U\$S 4.100.000. Con fecha 4 de agosto de 2022 y 10 de mayo de 2022 el Fideicomiso realizó un aporte de capital por U\$S 10.000 y US\$ 90.000 respectivamente. Adicionalmente en los valores contables se encuentran activados los costos de transacciones directamente atribuibles a la adquisición de este activo por USD 14.090

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


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

Con fecha 8 de marzo de 2023, el Fideicomiso firmó el Acuerdo de Aporte de Capital con WTC Punta del Este Free Zone S.A., mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto. En ningún caso tendrá la obligación de aportar una suma superior a U\$S 5.168.690. A la fecha de la firma, el Fideicomiso realizó un aporte de capital por U\$S 499.153. Con fecha 15 de mayo, 20 de junio y 1° de agosto del 2023 el Fideicomiso realizó aportes por U\$S 158.821 cada uno. Asimismo, se activaron gastos por USD 9.750.

El 23 de marzo de 2023 y 27 de marzo de 2023, el fideicomiso firmó dos promesas de cesión de calidad de beneficiario de derechos correspondiente a las unidades del edificio "Cala Torre 1" recibiendo por parte de los cesionarios los anticipos mencionados en Nota 9. El precio total que se espera recibir por las promesas es de USD 446.959.

Con fecha 4 de julio de 2023, mediante asamblea del Comité de Inversiones, se presentó y aprobó por unanimidad avanzar con la compra de 28.63% de acciones de Alugar S.A. por USD 4.500.000. Al día de la fecha, no se ha realizado la compra de las acciones, sin embargo, se han activado gastos asociados por USD 3.177.

Con fecha 7 de julio de 2023 por el proyecto Carrasco Valley, se firmó un boleto de reserva por la adquisición de 5 unidades del padrón 63.443, ubicado en el departamento de Montevideo. El precio de la compraventa asciende a USD 5.208.572, de los cuales al 30.09.2023 se realizó la seña por el 10% del precio.

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

## Nota 8 - Deudas comerciales

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

## Nota 9 - Otras cuentas por pagar

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

	USD		UY\$	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Anticipos de clientes	83.415	-	3.216.141	-
Provisiones	15.059	19.562	580.615	783.884
Retenciones fiscales	-	1.665	-	66.709
	<u>98.474</u>	<u>21.227</u>	<u>3.796.756</u>	<u>850.593</u>

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 10 - Impuesto a la renta

Al 30 de setiembre 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 11 - Patrimonio neto fiduciario


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

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

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

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

Con fecha 6 de julio de 2023 se realizó la cuarta integración por US\$ 5.620.000 correspondiente a 5.620.000 Certificados de Participación, que equivale al valor efectivamente integrado en el marco de la tercera Capital Call.

El saldo restante de los certificados de participación suscriptos se encuentra sujetos a integración bajo la modalidad de Capital Calls.

Al 30 de setiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de ajustes al patrimonio contiene los costos directos asociados a la emisión de los certificados de participación según el siguiente detalle:

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

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

Con fecha 29 de junio de 2023, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de U\$S 192.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 24 de julio de 2023.

## **Nota 12 - Ingresos operativos**

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

	<u>USD</u>		<u>UY\$</u>	
	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Distribución de utilidades	602.500	554.903	22.805.348	22.572.866
Intereses ganados	21.741	-	830.924	-
	<u>624.241</u>	<u>554.903</u>	<u>23.636.272</u>	<u>22.572.866</u>

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

## **Nota 13 - Gastos de administración y ventas**

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

	<u>USD</u>		<u>UY\$</u>	
	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Honorarios	310.697	239.923	11.930.363	9.920.045
Impuestos	75.708	69.475	2.898.226	2.838.181
Otros gastos	15.103	30.767	579.870	1.255.727
Gastos notariales	422	-	16.132	-
	<u>401.930</u>	<u>340.165</u>	<u>15.424.591</u>	<u>14.013.953</u>

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

## Nota 14 - Resultados de inversiones y financiamiento

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

	USD		UY\$	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Diferencia de cambio	182	148	7.040	6.177
Gastos bancarios	(1.976)	(1.483)	(75.603)	(61.472)
	<u>(1.794)</u>	<u>(1.335)</u>	<u>(68.563)</u>	<u>(55.295)</u>

## Nota 16 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	USD		UY\$	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
<b>Saldos con Grelana S.A.</b>				
Honorarios profesionales	25.256	18.476	973.787	740.352
	<u>25.256</u>	<u>18.476</u>	<u>973.787</u>	<u>740.352</u>

	USD		USD	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
<b>Transacciones con Grelana S.A.</b>				
Honorarios profesionales	62.106	45.432	157.345	136.296
Reembolso de gastos	337	-	337	5.500
	<u>62.443</u>	<u>45.432</u>	<u>157.682</u>	<u>141.796</u>

	USD		USD	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
<b>Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.</b>				
Honorarios profesionales	25.776	28.654	80.785	66.790
Reembolso de gastos	-	-	357	257
	<u>25.776</u>	<u>28.654</u>	<u>81.142</u>	<u>67.047</u>

	UY\$		UY\$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
<b>Transacciones con Grelana S.A.</b>				
Honorarios profesionales	2.356.032	1.861.909	6.020.510	5.625.784
Reembolso de gastos	12.705	-	12.705	220.006
	<u>2.368.737</u>	<u>1.861.909</u>	<u>6.033.215</u>	<u>5.845.790</u>

	UY\$		UY\$	
	Trimestre finalizado al		Período finalizado al	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
<b>Transacciones con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.</b>				
Honorarios profesionales	981.148	1.169.186	3.130.143	2.779.072
Reembolso de gastos	-	-	13.977	10.984
	<u>981.148</u>	<u>1.169.186</u>	<u>3.114.120</u>	<u>2.790.056</u>

Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

## **Nota 17 - Base de presentación de los estados financieros 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 en pesos uruguayos ha sido realizada solamente para cumplir con requisitos legales y fiscales en Uruguay.

### **17.2 Procedimiento utilizado**

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

Dicho método consiste sustancialmente en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre del ejercicio (1 USD = UY\$ 38,556 al 30 de setiembre 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 USD 4.100.000.

Con fecha 4 de julio de 2023, mediante Asamblea del Comité de Inversiones, se presentó y aprobó por unanimidad avanzar con la compra de 28.63% de acciones de Alugar S.A. por USD 4.500.000.

Con fecha 7 de julio de 2023 por el proyecto Carrasco Valley, se firmó un boleto de reserva por la adquisición de 5 unidades del padrón 63.443, ubicado en el departamento de Montevideo. El precio de la compraventa asciende a USD 5.208.572, de los cuales al 30.09.2023 se realizó la señal por el 10% del precio.


## **Nota 19 - Hechos posteriores**

Con fecha 11 de octubre de 2023, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de U\$S 248.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 11 de octubre de 2022.

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023



El 4 de octubre de 2023 se firmó el compromiso de compraventa de Carrasco Valley y se pagaron US\$ 5.208.572

  
Inicialado con fines de identificación  
Montevideo, 27 de octubre de 2023

## Anexo II: Presupuesto anual

### PRESUPUESTO FUNCIONAMIENTO FF RIO 2023

En USD	Ene-23	Feb-23	Mar-23	Abr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	set-23	Oct-23	Nov-23	Dic-23	TOTAL								
<b>Ingresos operativos</b>																					
Dividendos / Otras rentas	-	-	-	241.000	-	-	241.000	-	241.000	-	-	241.000	964.000								
<b>Total Ingresos</b>	-	-	-	<b>241.000</b>	-	-	<b>241.000</b>	-	<b>241.000</b>	-	-	<b>241.000</b>	<b>964.000</b>								
<b>Gastos operativos</b>																					
Comisión Fiduciario	8.584	8.584	8.584	8.584	8.584	8.584	8.584	8.584	8.584	8.584	8.584	8.584	103.006								
Comisión Organizador (*1)	15.453	15.623	15.150	19.961	19.803	21.104	20.775	22.247	21.747	23.390	22.719	26.616	244.588								
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/notarial	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	9.600								
Asesor fiscal	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6.000								
Auditor externo	-	-	3.000	-	-	6.000	-	-	3.000	-	-	-	12.000								
Calificadora de Riesgo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.300	-	-	11.300								
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								
Valuaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	15.000	-	-	-	15.000								
Perdida IVA (costo)	6.234	6.272	6.827	7.226	7.191	8.797	7.405	11.843	11.579	10.466	7.833	8.690	100.863								
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>34.750</b>	<b>34.959</b>	<b>38.041</b>	<b>40.250</b>	<b>40.058</b>	<b>48.965</b>	<b>41.244</b>	<b>65.854</b>	<b>64.390</b>	<b>58.220</b>	<b>43.616</b>	<b>48.370</b>	<b>558.717</b>								
<b>Rdo Antes de impuestos</b>	-	<b>34.750</b>	-	<b>34.959</b>	-	<b>38.041</b>	<b>200.750</b>	-	<b>40.058</b>	-	<b>48.965</b>	<b>199.756</b>	-	<b>65.854</b>	<b>176.610</b>	-	<b>58.220</b>	-	<b>43.616</b>	<b>192.630</b>	<b>405.283</b>
IRAE (25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rdo Neto</b>	-	<b>34.750</b>	-	<b>34.959</b>	-	<b>38.041</b>	<b>200.750</b>	-	<b>40.058</b>	-	<b>48.965</b>	<b>199.756</b>	-	<b>65.854</b>	<b>176.610</b>	-	<b>58.220</b>	-	<b>43.616</b>	<b>192.630</b>	<b>405.283</b>
<b>Resultado Acumulado</b>	-	<b>34.750</b>	-	<b>69.709</b>	-	<b>107.750</b>	<b>92.999</b>	-	<b>52.941</b>	-	<b>3.976</b>	<b>203.733</b>	-	<b>137.879</b>	<b>314.489</b>	-	<b>256.269</b>	-	<b>212.653</b>	<b>405.283</b>	-
<b>SUPUESTOS</b>																					
(*1) La comisión del administrador ha sido estimada en función de los activos bajo manejo y los proyectos en proceso de inversión al momento de la presentación del presupuesto (diciembre 2022). Dada la potencial variabilidad de esta línea de gastos, cualquier desvío en la misma no deberá ser tomada en cuenta a los efectos de la limitante del 5%.																					
Asesoramiento legal y fiscal Flat Fee por hora (USD)	80																				
Monto Integración Inicial FF RIO	17.000.000																				
per capital call	1.172.865																				
Total	18.172.865																				
Monto max a integrar	80.000.000																				



**Global reach**  
Local knowledge

**Anexo III: Informe Comité de Vigilancia**

Montevideo, 11 de octubre de 2023

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.: Solicitud de distribución de dividendos**

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 la cláusula 9.5 del Contrato de Fideicomiso de referencia.

Con fecha 10 de octubre de 2023, Grelana S.A., en su rol de administrador del Fideicomiso comunicó al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones que tuvo lugar el pasado 28 de setiembre aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades por el monto de USD 248.000 (dólares americanos doscientos cuarenta y ocho mil) equivalente a un coeficiente de distribución del 19,01% de los Resultado Acumulados Realizados que surgen del balance por el trimestre finalizado al 30.06.2023.

Habiendo tenido a mi disposición el estado de resultados de la fecha indicada según informe de Revisión Limitada emitido por Auren el 21 de agosto 2023 y la estimación de gastos de los próximos seis meses, el Comité de Vigilancia aprueba, en el marco de lo dispuesto por la cláusula 9.5 del Contrato de Fideicomiso, el coeficiente de distribución propuesto por el Administrador.

El Administrador deberá recomendarles el plan a seguir para fijar la fecha de la distribución.

Sin otro particular, saluda a Usted muy atentamente.



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