

**FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS
INMOBILIARIAS ORIENTALES I**

ESTADOS FINANCIEROS
EJERCICIO FINALIZADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
CON INFORME DE AUDITORÍA
INDEPENDIENTE

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado al
31 de diciembre de 2023 con informe de auditoría independiente

CONTENIDO

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

USD - Dólares estadounidenses
UY\$ - Pesos uruguayos

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Señores

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros en dólares estadounidenses y su conversión a pesos uruguayos del FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de ganancias y pérdidas, de otros resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio, correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros referidos precedentemente presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I al 31 de diciembre de 2023, así como los resultados de sus operaciones, los flujos de efectivo y las variaciones ocurridas en su patrimonio correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables adecuadas en el Uruguay.

2. Fundamento de la opinión

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

3. Cuestión clave

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I al 31 de diciembre de 2023. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Montevideo, 27 de marzo de 2024

Por AUREN


Cra. Andrea Beltrán
Socia de Auditoría
CJPPU 80.486.

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	USD		UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes	5	131.555	112.385	5.133.557	4.503.398
Activos financieros al costo amortizado	6	1.568.737	-	61.215.257	-
Otras cuentas a cobrar	7	15	21	575	830
Total activo corriente		1.700.307	112.406	66.349.389	4.504.228
Activo no corriente					
Inversiones permanentes	8	30.736.799	19.594.866	1.199.411.359	785.185.894
Activos financieros al costo amortizado	6	270.427	-	10.552.602	-
Total activo no corriente		31.007.226	19.594.866	1.209.963.961	785.185.894
TOTAL ACTIVO		32.707.533	19.707.272	1.276.313.350	789.690.122
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	9	57.941	78.866	2.260.951	3.160.239
Otras cuentas por pagar	10	103.118	21.227	4.023.864	850.593
Total pasivo corriente		161.059	100.093	6.284.815	4.010.832
TOTAL PASIVO		161.059	100.093	6.284.815	4.010.832
Patrimonio					
Certificados de participación integrados	12	30.842.865	18.172.865	1.277.690.644	784.681.778
Ajustes al patrimonio		(144.981)	(144.981)	(6.309.734)	(6.309.734)
Reservas por conversión		-	-	(75.330.484)	(56.459.961)
Resultados acumulados		1.848.590	1.579.295	73.978.109	63.767.207
Total patrimonio		32.546.474	19.607.179	1.270.028.535	785.679.290
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		32.707.533	19.707.272	1.276.313.350	789.690.122

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de ganancias y pérdidas

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	USD		UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos operativos	13	1.287.321	2.074.947	49.729.584	83.245.527
Resultado bruto		1.287.321	2.074.947	49.729.584	83.245.527
Gastos de administración y ventas	14	(575.213)	(444.218)	(22.238.176)	(18.172.026)
Resultado operativo		712.108	1.630.729	27.491.408	65.073.501
Resultados de inversiones y financiamiento	15	(2.813)	(1.839)	(108.617)	(75.507)
Resultado antes de impuestos		709.295	1.628.890	27.382.791	64.997.994
Impuesto a la renta	10	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		709.295	1.628.890	27.382.791	64.997.994

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de otros resultados integrales

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	USD		UY\$	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RESULTADO DEL EJERCICIO	709.295	1.628.890	27.382.791	64.997.994
Otros resultados integrales				
Ajuste por conversión	-	-	(18.870.523)	(84.065.222)
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	709.295	1.628.890	8.512.268	(19.067.228)

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de flujos de efectivo

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Nota	USD		UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON ACTIVIDADES OPERATIVAS					
Resultado del ejercicio		709.295	1.628.890	27.382.791	64.997.994
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo:					
Resultado por valuación de inversiones	13	35.655	(1.339.294)	1.391.329	(53.666.863)
Resultado del ejercicio despues de ajustes		744.950	289.596	28.774.120	11.331.131
Variaciones de rubros operativos					
Otras cuentas a cobrar	6	124.979		255	5.586.045
Activos financieros		(1.839.164)	-	(71.767.859)	-
Deudas comerciales		(20.925)	67.583	(899.288)	2.655.960
Otras cuentas por pagar		81.891	(159.489)	3.173.271	(7.226.503)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		(1.033.242)	322.669	(40.719.501)	12.346.633
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
Aumento de inversiones	8	(11.177.588)	(1.321.698)	(415.616.794)	25.340.451
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		(11.177.588)	(1.321.698)	(415.616.794)	25.340.451
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN					
Distribución de utilidades		(440.000)	(182.000)	(17.171.889)	(6.990.984)
Emisión de los certificados de participación	12	12.670.000	(29.280)	493.008.866	(1.245.279)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		12.230.000	(211.280)	475.836.977	(8.236.263)
Variación neta de efectivo y equivalentes		19.170	(1.210.309)	19.500.682	29.450.821
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		112.385	1.322.694	4.503.398	59.117.799
Resultado por conversión		-	-	(18.870.523)	(84.065.222)
Efectivo y equivalentes al cierre del ejercicio		131.555	112.385	5.133.557	4.503.398

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de cambios en el patrimonio

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Nota	Certificados de participación integrados	Otras Reservas	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos iniciales al 1° de enero de 2022	18.172.865	(115.701)	132.405	18.189.569
<u>Cambios en el patrimonio para el ejercicio</u>				
Resultado del ejercicio	-	-	1.628.890	1.628.890
Resultado integral del ejercicio	-	-	1.628.890	1.628.890
Emisión de certificados de participación	-	(29.280)	-	(29.280)
Distribución de utilidades	-	-	(182.000)	(182.000)
Total transacciones patrimoniales	-	(29.280)	1.446.890	1.417.610
Saldos finales al 31 de diciembre de 2022	18.172.865	(144.981)	1.579.295	19.607.179
<u>Cambios en el patrimonio para el ejercicio</u>				
Resultado del ejercicio	-	-	709.295	709.295
Resultado integral del ejercicio	-	-	709.295	709.295
Costo de emisión de certificados de participación	12	12.670.000	-	12.670.000
Distribución de utilidades	12	-	(440.000)	(440.000)
Total transacciones patrimoniales	12.670.000	-	269.295	12.939.295
Saldos finales al 31 de diciembre de 2023	30.842.865	(144.981)	1.848.590	32.546.474

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de cambios en el patrimonio

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

Nota	Certificados de participación integrados	Otras Reservas	Reservas por conversión	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos iniciales al 1° de enero de 2022	784.681.778	(5.064.455)	27.605.261	5.760.197	812.982.781
Cambios en el patrimonio para el período					
Resultado del ejercicio	-	-	-	64.997.994	64.997.994
Ajuste por conversión	-	-	(84.065.222)	-	(84.065.222)
Resultado integral del ejercicio	-	-	(84.065.222)	64.997.994	(19.067.228)
Emisión de certificados de participación	-	(1.245.279)	-	-	(1.245.279)
Distribución de utilidades	-	-	-	(6.990.984)	(6.990.984)
Total transacciones patrimoniales	-	(1.245.279)	(84.065.222)	58.007.010	(27.303.491)
Saldos finales al 31 de diciembre de 2022	784.681.778	(6.309.734)	(56.459.961)	63.767.207	785.679.290
Cambios en el patrimonio para el período					
Resultado del ejercicio	-	-	-	27.382.791	27.382.791
Ajuste por conversión	17	-	(18.870.523)	-	(18.870.523)
Resultado integral del ejercicio	-	-	(18.870.523)	27.382.791	8.512.268
Emisión de certificados de participación	12	493.008.866	-	-	493.008.866
Distribución de utilidades	12	-	-	(17.171.889)	(17.171.889)
Total transacciones patrimoniales	493.008.866	-	(18.870.523)	10.210.902	484.349.245
Saldos finales al 31 de diciembre de 2023	1.277.690.644	(6.309.734)	(75.330.484)	73.978.109	1.270.028.535

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

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Nota 1 - Información básica

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

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

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

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

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

El Fiduciario designa al Administrador para cumplir la tarea de administrar los bienes fideicomitidos y llevar adelante la implementación del plan de negocios, con respecto al presente Fideicomiso y el contrato de administración.

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

La suscripción de los certificados de participación se realizó con fecha 16 y 17 de agosto de 2021, tramo minorista y tramo general respectivamente, y las integraciones iniciales de los certificados de participación el 19 de agosto de 2021, tal como se menciona en la Nota 12.

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 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 marzo de 2024.

Nota 3 - Principales políticas contables

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

3.1 Normas contables aplicadas

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

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

3.2 Permanencia de criterios contables

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

3.3 Moneda funcional

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

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

3.4 Concepto de capital utilizado

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

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

3.5 Definición de fondos

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

3.6 Criterios de valuación y exposición

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

a. Moneda diferente a la moneda funcional

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización UY\$ 39,022 por USD 1 al 31 de diciembre de 2023 y de UY\$ 40,071 por USD 1 al 31 de diciembre de 2022.

Las transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense se registran al tipo de cambio del día de la transacción. Las diferencias de cambio han sido imputadas en rubro "resultados de inversiones y financiamiento" del estado de ganancias y pérdidas.

b. Deudas comerciales y otras cuentas por pagar

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

c. Activos financieros

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

Activos financieros medidos al costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados

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

Deterioro de activos financieros

Se reconoce una 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.

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

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

e. Reconocimiento de resultados

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

f. Determinación del beneficio

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

g. Costos de emisión de certificados de participación

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

3.7 Uso de estimaciones

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

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

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

4.1 Riesgo de crédito

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

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

4.2 Riesgo de liquidez

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

4.3 Riesgo de mercado

Es el riesgo que los cambios en los precios de mercado relevantes para la actividad a desarrollar que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantiene. Los principales activos expuestos a este riesgo al cierre de los estados financieros son las inversiones, Nota 8.

4.4 Riesgo de tipo de cambio

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

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

	31/12/2023		31/12/2022	
	UY\$	Eq. USD	UY\$	Eq. USD
Activo				
Otros activos	575	15	830	21
Total activo	575	15	830	21
Pasivo				
Otras cuentas por pagar	(5.633)	(144)	(66.709)	(1.665)
Total pasivo	(5.633)	(144)	(66.709)	(1.665)
Posición neta	(5.058)	(129)	(65.879)	(1.644)

4.5 Riesgo de tasa de interés

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

Nota 5 - Efectivo y equivalentes

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

Nota 6 - Activos financieros al costo amortizado

El saldo al 31 de diciembre de 2023 se compone de la siguiente forma:

Corriente

Inversión	Fecha	Vencimiento	Moneda	Monto	Int. a vencer
US Treasury Bill	22/11/2023	16/01/2024	USD	320.000	(790)
US Treasury Bill	29/12/2023	06/12/2024	USD	1.256.000	(6.473)
				1.576.000	(7.263)

No corriente

Créditos a cobrar	Moneda	Monto	Int. a vencer
Venta unidades (*)	USD	298.191	(27.764)
		298.191	(27.764)

(*) Corresponde a los compromisos de compraventa firmados del Proyecto Cala del Yacht, en donde el Fideicomiso recibe como utilidad la diferencia entre el precio de la operación y el valor de precio de adjudicación. Al 31 de diciembre de 2023 se firmaron nueve compromisos de compraventa.

Nota 7 - Otras cuentas a cobrar

El saldo al 31 de diciembre de 2023 corresponde íntegramente al fondo para gastos.

Nota 8 - Inversiones permanentes

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

	USD		UY\$	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
WTC Free Zone S.A.	17.111.000	17.111.000	667.705.459	685.654.881
Carwol S.A.	1.165.001	1.165.001	45.460.671	46.682.774
Manfely S.A.	1.170.000	1.205.655	45.655.740	48.311.802
Fideicomiso Cala Torre 1	114.090	113.210	4.452.020	4.536.437
WTC PDE Free Zone S.A.	1.346.188	-	52.530.948	-
Alugar S.A	4.537.657	-	177.068.451	-
Carrasco Valley	5.292.863	-	206.538.070	-
	30.736.799	19.594.866	1.199.411.359	785.185.894

Con fecha 28 de septiembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones de WTC Free Zone S.A. a Altern Investments LP, adquiriendo el representativo de 86.804.671 acciones del capital integrado de la Sociedad, por un monto de USD 15.906.000, que se consumó 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 USD 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 U\$S 657.000.

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

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

Con fecha 22 de febrero de 2022, el Fideicomiso firmó el Acuerdo de Aporte de Capital y de Accionistas con Manfely S.A., mediante el cual se obliga a realizar todos los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto, conforme al Plan de Integración. En ningún caso tendrá la obligación de aportar una suma superior a U\$S 1.196.949,95. A la fecha de la firma se realizó un aporte de USD 759.585 y posteriormente se activaron gastos por USD 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 por el proyecto Cala de Yacht, mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto. En ningún caso tendrá la obligación de aportar una suma superior a U\$S 4.100.000. Con fecha 4 de agosto de 2022 y 10 de octubre de 2022 el Fideicomiso realizó un aporte de capital por U\$S 10.000 y USD 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.

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 correspondientes a las unidades del edificio "Cala Torre 1" recibiendo por parte de los cesionarios los anticipos mencionados en Nota 10. El precio total que se espera recibir por las promesas es de USD 446.959.

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 U\$S 5.168.690. A la fecha de la firma, el Fideicomiso realizó un aporte de capital por USD 499.153. Con fecha 15 de mayo, 20 de junio, 1º de agosto y 12 de octubre de 2023 se realizaron aportes por USD 158.821 cada uno. El 21 de diciembre de 2023 se realizó un aporte por USD 202.001. Asimismo, se activaron gastos por USD 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. Con fecha 6 de noviembre de 2023 se realizó la compra de las acciones y se activaron gastos por USD 37.657.

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. Con fecha 4 de octubre de 2023 se firmó el compromiso de compraventa, pagándose la totalidad del precio. Asimismo, se activaron gastos por USD 84.291.

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 9 - Deudas comerciales

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

Nota 10 - Otras cuentas por pagar

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

	USD		UY\$	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisiones	19.599	19.562	763.219	783.884
Retenciones fiscales	144	1.665	5.633	66.709
Anticipos de clientes	83.415	-	3.255.012	-
	103.118	21.227	4.023.864	850.593

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

Nota 11 - Impuesto a la renta

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

Nota 12 - Patrimonio neto fiduciario

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

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

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

Con fecha 6 de octubre de 2021 se realizó la segunda integración por USD 1.172.865 correspondiente a 1.172.865 certificados de participación, que equivale al valor efectivamente integrado en el marco de la primera integración.

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

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

Con fecha 31 de octubre de 2023 se realizó la quinta integración por USD 4.500.000 correspondiente a 4.500.000 Certificados de Participación, que equivale al valor efectivamente integrado en el marco de la cuarta integración.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se realizó la sexta integración por USD 1.500.000 correspondiente a 1.500.000 Certificados de Participación, que equivale al valor efectivamente integrado en el marco de la cuarta integración.

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

	USD		UY\$	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Honorarios y servicios profesionales por estructuración	109.800	109.800	4.812.235	4.812.235
Inscripción de obligaciones - Emisión de Certificados	29.280	29.280	1.245.279	1.245.279
Comisión por colocación de Certificados de Participación	4.270	4.270	182.192	182.192
Publicaciones en diarios de plaza - Por emisión Certificados	1.631	1.631	70.028	70.028
	144.981	144.981	6.309.734	6.309.734

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

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 USD 192.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 24 de julio de 2023.

Con fecha 10 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 USD 248.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 11 de octubre de 2023.

Nota 13 - Ingresos operativos

El saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se compone de la siguiente manera:

	USD		UY\$	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Distribución de utilidades	1.025.554	735.653	39.530.630	29.578.664
Otros ingresos	268.076	-	10.460.862	-
Resultado por valuación de inversiones	(35.655)	1.339.294	(1.391.329)	53.666.863
Intereses ganados	29.346	-	1.129.421	-
	1.287.321	2.074.947	49.729.584	83.245.527

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

Nota 14 - Gastos de administración y ventas

El saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2021 se compone de la siguiente manera:

	USD		UY\$	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Honorarios	428.894	324.327	16.591.613	13.266.480
Impuestos	123.790	84.448	4.774.500	3.438.181
Otros gastos	22.107	35.443	855.930	1.467.365
Gastos notariales	422	-	16.133	-
	575.213	444.218	22.238.176	18.172.026

Nota 15 - Resultados de inversiones y financiamiento

El saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se compone de la siguiente manera:

	USD		UY\$	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Diferencia de cambio	233	138	9.041	5.674
Gastos bancarios	(3.046)	(1.977)	(117.658)	(81.181)
	(2.813)	(1.839)	(108.617)	(75.507)

Nota 16 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos con partes vinculadas:

	Nota	USD		UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Deudas comerciales					
Grelana S.A.	9	31.356	18.476	1.223.591	740.352
		31.356	18.476	1.223.591	740.352

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

	USD		UY\$	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Gastos de administración y ventas				
Grelana S.A.	232.288	187.228	8.969.953	7.638.234
TMF Uruguay AFISA	108.248	88.752	4.219.117	3.665.806
	340.536	275.980	13.189.070	11.304.040

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\$ 39,022 al 31 de diciembre 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. Del mencionado aporte, al 31 de diciembre de 2023 se deben descontar USD 1.811.227, por aquellas unidades que fueron vendidas directamente por la desarrolladora, contando con compromiso de compraventa firmado. Esto totaliza un compromiso de aporte de USD 2.288.773.

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 U\$S 5.168.690

Todas las inversiones fueron aprobadas oportunamente por el Comité de inversiones del Fideicomiso.

Nota 19 - Hechos posteriores

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