



Global reach
Local knowledge

FIDEICOMISO FINANCIERO RIO I
FIDEICOMISO FINANCIERO DE OFERTA PÚBLICA

INFORME TRIMESTRAL N° 12

PERÍODO DE ANÁLISIS
ABRIL 2024 – JUNIO 2024

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

18 de setiembre 2024



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	8
6. HONORARIOS ABONADOS AL ADMINISTRADOR.....	8
7. COORDINACIÓN CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA.....	9



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.
- (iii) Bienes Inmuebles o Proyectos vinculados con tecnología: data centers y torres celulares.

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 abril 2024 – junio 2024.



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.



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. Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de U\$S 1.942.441. Asimismo, se activaron gastos por U\$S 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 U\$S 4.500.000. Con fecha 6 de noviembre de 2023 se realizó la compra de las acciones. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio a U\$S 46.897.

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 U\$S 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 U\$S 727.240.

Al 30 de junio de 2024 se han vendido 15 unidades del proyecto Cala del Yatch. Dos de ellas, bajo promesas de cesión de calidad de beneficiario de derechos recibiendo por parte de los cesionarios anticipos por U\$S 41.707,40 por cada una de las unidades, el precio total que se espera recibir por las promesas es de U\$S 446.959.

2.2 Procedimiento de Integración

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

Al 30 de junio de 2024 el saldo de Certificados de Participación integrados es de U\$S 37.342.865 y el saldo de Certificados de Participación suscriptos no integrados asciende a U\$S 42.657.135 que se encuentra sujeto a integración bajo la modalidad de “Capital Call”.

2.3 Cuentas bancarias del Fideicomiso

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

Cuentas de Ingresos

Caja de Ahorro en Pesos Uruguayos N° 1324359/20

Caja de Ahorro en Dólares Americanos N° 1324359/71

Cuentas de Pagos

Cuenta Corriente en Pesos Uruguayos N° 1324359/1

Cuenta Corriente en Dólares Americanos N° 1324359/70

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

2.4 Saldos existentes en las cuentas del Fideicomiso

Al 30 de junio de 2024 las cuentas del Fideicomiso cuentan con los siguientes saldos:

N° de Cuenta	Tipo	Denominación	Saldo en USD	Saldo en UYU
1324359/1	Cuenta Corriente \$	Cuenta de Ingresos	-	0,02
1324359/70	Cuenta Corriente U\$S	Cuenta de Ingresos	404.861,75	-
1324359/20	Caja de ahorro \$	Cuenta de Pagos	-	-
1324359/71	Caja de ahorro U\$S	Cuenta de Pagos	6.715.813,67	-

2.5 Ingresos y Egresos del Fideicomiso

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

Mes	Concepto	Importe US\$
Abr-24	Ingresos por dividendos	313.300,00
Abr-24	Intereses bancarios	536,44
Abr-24	Inversiones temporarias	1.095.000,00
May-24	Intereses bancarios	1.532,49
Jun-24	Integración	6.500.000,00
Jun-24	Ingresos por dividendos	328.250,00
Jun-24	Intereses bancarios	3.020,48
Total		8.241.639,41

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

Mes	Concepto	Importe US\$
Abr-24	Honorarios profesionales (*)	- 66.728,77
Abr-24	Distribución de dividendos	- 300.000,00
Abr-24	Inversiones permanentes	- 273.326,14
Abr-24	Gastos asociados a inversiones	- 2.518,74
Abr-24	DGI	- 91,21
Abr-24	Comisiones bancarias	- 266,93
May-24	Honorarios profesionales (*)	- 47.342,09
May-24	Inversiones permanentes	- 341.307,76
May-24	Gastos asociados a inversiones	- 5.206,88
May-24	Gastos varios	- 183,00
May-24	Comisiones bancarias	- 277,29
Jun-24	Honorarios profesionales (*)	- 84.518,79
Jun-24	Inversiones permanentes	- 267.560,14
Jun-24	Gastos asociados a inversiones	- 8.848,65
Jun-24	Gastos varios	- 322,30
Jun-24	DGI	- 4.437,62
Jun-24	Comisiones bancarias	- 350,78
Total		- 1.403.287,09

(*) IVA Incluido



2.6 Inversiones en Instrumentos Financieros

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

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

- (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 junio de 2024 el Fiduciario no ha realizado inversiones en Instrumentos Financieros con las disponibilidades del Fideicomiso.

3. ESTADO CONTABLES DISPONIBLES

Con fecha 26 de agosto de 2024, el Fiduciario presentó al Banco Central del Uruguay el Informe de Revisión Limitada por el período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2024, cumpliendo con el plazo legal establecido para la presentación de dicho informe.

Se adjunta en el **ANEXO I** el Informe de Revisión Limitada al 30 de junio de 2024.

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 2024, 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
Abr-24	30.842.866	25.702	5.655	31.357
May-24	30.842.866	25.702	5.655	31.357
Jun-24	37.342.865	31.119	6.846	37.965
Total trimestre		82.523	18.156	100.679

7. COORDINACIÓN CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA

En el período bajo análisis el Fideicomiso recibió el Informe del Comité de Vigilancia por el período abril - junio de 2024, 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 abril 2024 - junio 2024.

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 15th 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 15th 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 DE PERÍODO INTERMEDIO
POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
CON INFORME SOBRE REVISIÓN DE
ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO

FIDEICOMISO FINANCIERERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

- Informe sobre revisión de estados financieros de período intermedio
- Estado de situación financiera de período intermedio
- Estado de resultados de período intermedio
- Estado del resultado integral de período intermedio
- Estado de cambios en el patrimonio de período intermedio
- Estado de flujos de efectivo de período intermedio
- Notas explicativas de los estados financieros de período intermedio

\$ - Pesos Uruguayos
US\$ - Dólares Estadounidenses

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Fiduciarios de Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

Introducción

Hemos revisado los estados financieros de período intermedio adjuntos de Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2024, y los estados de resultados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, expresados en dólares estadounidenses (moneda funcional) y convertidos a pesos uruguayos (moneda local de presentación distinta a la moneda funcional), así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Responsabilidad del Fiduciario en relación con los estados financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos en dólares estadounidenses y pesos uruguayos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera de periodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por su sigla en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales del Fideicomiso. Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros adjuntos, expresados en dólares estadounidenses (moneda funcional) y convertidos a pesos uruguayos (moneda local de presentación distinta a la moneda funcional), no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso al 30 de junio de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, de conformidad con la NIC 34.

Otra cuestión – Estados financieros del ejercicio anterior

Los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2023 fueron auditados y revisados por otros auditores, quienes expresaron con fecha 27 de marzo de 2024 una opinión sin salvedades, y con fecha 21 de agosto de 2023, una conclusión sin salvedades, respectivamente.

ERNST & Young UY S.A.S.

Montevideo, 26 de agosto de 2024



MARTIN VILLARMARZO
CONTADOR PÚBLICO



FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de situación financiera de período intermedio al 30 de junio de 2024

	Notas	30/06/2024 US\$ (No auditado)	31/12/2023 US\$	30/06/2024 \$ (No auditado)	31/12/2023 \$
ACTIVO					
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	7.120.690	131.570	284.749.264	5.134.132
Otros activos financieros corrientes	6	-	1.568.737	-	61.215.257
Otros activos no financieros corrientes	7	221.274	-	8.848.522	-
		<u>7.341.964</u>	<u>1.700.307</u>	<u>293.597.786</u>	<u>66.349.389</u>
Activos no corrientes					
Cuentas por cobrar no corrientes	8	364.467	270.427	14.574.590	10.552.602
Inversiones	9	26.073.344	25.443.936	1.042.646.972	992.873.289
Propiedades de inversión	10	5.935.812	5.292.863	237.367.174	206.538.070
		<u>32.373.623</u>	<u>31.007.226</u>	<u>1.294.588.736</u>	<u>1.209.963.961</u>
Total de activo		<u><u>39.715.587</u></u>	<u><u>32.707.533</u></u>	<u><u>1.588.186.522</u></u>	<u><u>1.276.313.350</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	430.687	77.644	17.222.680	3.029.803
Impuesto a la renta por pagar	12	727	-	29.059	-
Otros pasivos no financieros corrientes	13	83.415	83.415	3.335.674	3.255.012
		<u>514.829</u>	<u>161.059</u>	<u>20.587.413</u>	<u>6.284.815</u>
Total del pasivo		<u><u>514.829</u></u>	<u><u>161.059</u></u>	<u><u>20.587.413</u></u>	<u><u>6.284.815</u></u>
Patrimonio					
Certificados de participación	14	37.342.865	30.842.865	1.533.226.652	1.277.690.644
Ajustes al patrimonio		(144.981)	(144.981)	(6.309.734)	(6.309.734)
Reserva por conversión		-	-	(39.276.990)	(75.330.484)
Resultados acumulados		2.002.874	1.848.590	79.959.181	73.978.109
		<u>39.200.758</u>	<u>32.546.474</u>	<u>1.567.599.109</u>	<u>1.270.028.535</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>39.715.587</u></u>	<u><u>32.707.533</u></u>	<u><u>1.588.186.522</u></u>	<u><u>1.276.313.350</u></u>

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de resultados de período intermedio por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

Notas	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el		
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	
	US\$ (No auditado)	US\$ (No auditado)	US\$ (No auditado)	US\$ (No auditado)	
Ingresos operativos	15	672.763	180.750	735.590	180.750
Utilidad bruta		672.763	180.750	735.590	180.750
Gastos de administración y ventas	16	(150.161)	(149.055)	(297.040)	(265.824)
Utilidad de operación		522.602	31.695	438.550	(85.074)
Ingresos financieros	17	8.693	3.917	24.027	3.942
Costos financieros	18	(6.524)	(931)	(7.566)	(1.440)
Utilidad antes de impuestos		524.771	34.681	455.011	(82.572)
Impuesto a la renta	12	(727)	-	(727)	-
Utilidad del período		524.044	34.681	454.284	(82.572)

Notas	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el		
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	
	\$ (No auditado)	\$ (No auditado)	\$ (No auditado)	\$ (No auditado)	
Ingresos operativos	15	26.230.847	6.985.626	28.665.697	6.985.626
Utilidad bruta		26.230.847	6.985.626	28.665.697	6.985.626
Gastos de administración y ventas	16	(5.867.017)	(5.701.983)	(11.525.464)	(10.239.190)
Utilidad de operación		20.363.830	1.283.643	17.140.233	(3.253.564)
Ingresos financieros	17	336.960	148.029	929.083	149.008
Costos financieros	18	(253.367)	(35.421)	(292.285)	(55.219)
Utilidad antes de impuestos		20.447.423	1.396.251	17.777.031	(3.159.775)
Impuesto a la renta	12	(29.059)	-	(29.059)	-
Utilidad del período		20.418.364	1.396.251	17.747.972	(3.159.775)

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado del resultado integral de período intermedio por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30/06/2024 US\$ (No auditado)	30/06/2023 US\$ (No auditado)	30/06/2024 US\$ (No auditado)	30/06/2023 US\$ (No auditado)
Utilidad del período	524.044	34.681	454.284	(82.572)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-
Total de utilidad integral del período	524.044	34.681	454.284	(82.572)

	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30/06/2024 \$ (No auditado)	30/06/2023 \$ (No auditado)	30/06/2024 \$ (No auditado)	30/06/2023 \$ (No auditado)
Utilidad del período	20.418.364	1.396.251	17.747.972	(3.159.775)
Otros resultados integrales del período				
Efecto por conversión a moneda de presentación	83.846.075	(25.571.147)	36.053.494	(53.942.266)
	83.846.075	(25.571.147)	36.053.494	(53.942.266)
Total de utilidad integral del período	104.264.439	(24.174.896)	53.801.466	(57.102.041)

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de cambios en el patrimonio de período intermedio por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024
US\$

	Notas	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Patrimonio total
Al 1° de enero de 2023		18.172.865	(144.981)	1.579.295	19.607.179
Emisión de certificados de participación	14	1.050.000	-	-	1.050.000
Utilidad del período		-	-	(82.572)	(82.572)
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	(82.572)	(82.572)
Al 30 de junio de 2023 (No auditado)		19.222.865	(144.981)	1.496.723	20.574.607
Emisión de certificados de participación	14	11.620.000	-	-	11.620.000
Distribución de utilidades	14	-	-	(440.000)	(440.000)
Utilidad del período		-	-	791.867	791.867
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	791.867	791.867
Al 31 de diciembre de 2023		30.842.865	(144.981)	1.848.590	32.546.474
Emisión de certificados de participación	14	6.500.000	-	-	6.500.000
Distribución de utilidades	14	-	-	(300.000)	(300.000)
Utilidad del período		-	-	454.284	454.284
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	454.284	454.284
Al 30 de junio de 2024 (No auditado)		37.342.865	(144.981)	2.002.874	39.200.758

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de cambios en el patrimonio de período intermedio por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024
\$

	<u>Certificados de participación</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Reserva por conversión</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio total</u>
Al 1° de enero de 2023	784.681.778	(6.309.734)	(56.459.961)	63.767.207	785.679.290
Emisión de certificados de participación	41.074.950	-	-	-	41.074.950
Utilidad del período	-	-	-	(3.159.775)	(3.159.775)
Otros resultados integrales del período	-	-	(53.942.266)	-	(53.942.266)
Total de utilidad integral del período	-	-	(53.942.266)	(3.159.775)	(57.102.041)
Al 30 de junio de 2023 (No auditado)	825.756.728	(6.309.734)	(110.402.227)	60.607.432	769.652.199
Emisión de certificados de participación	451.933.916	-	-	-	451.933.916
Distribución de utilidades	-	-	-	(17.171.889)	(17.171.889)
Utilidad del período	-	-	-	30.542.566	30.542.566
Otros resultados integrales del período	-	-	35.071.743	-	35.071.743
Total de utilidad integral del período	-	-	35.071.743	30.542.566	65.614.309
Al 31 de diciembre de 2023	1.277.690.644	(6.309.734)	(75.330.484)	73.978.109	1.270.028.535
Emisión de certificados de participación	255.536.008	-	-	-	255.536.008
Distribución de utilidades	-	-	-	(11.766.900)	(11.766.900)
Utilidad del período	-	-	-	17.747.972	17.747.972
Otros resultados integrales del período	-	-	36.053.494	-	36.053.494
Total de utilidad integral del período	-	-	36.053.494	17.747.972	53.801.466
Al 30 de junio de 2024 (No auditado)	1.533.226.652	(6.309.734)	(39.276.990)	79.959.181	1.567.599.109

Firmado a los efectos de su identificación

Ernst & Young UY S.A.S.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros de período intermedio

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de flujos de efectivo de periodo intermedio por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

	Notas	30/06/2024 US\$ (No auditado)	30/06/2023 US\$ (No auditado)	30/06/2024 \$ (No auditado)	30/06/2023 \$ (No auditado)
Flujo de efectivo de las actividades operativas					
Utilidad antes de impuestos		455.011	(82.572)	17.777.031	(3.159.775)
<i>Cambios en activos y pasivos de operación:</i>					
Otros activos no financieros corrientes		(221.274)	-	(8.848.522)	-
Cuentas por cobrar no corrientes		(94.040)	21	(4.021.988)	830
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		353.043	76.334	14.192.877	2.589.036
Otros pasivos no financieros no corrientes		-	-	80.662	-
Efecto de la conversión		-	-	36.053.494	(53.942.266)
Fondos netos de actividades operativas		492.740	(6.217)	55.233.554	(54.512.175)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión					
Cobro letras de tesorería		1.249.527	(245.619)	48.759.044	(9.188.116)
Aumento de inversiones		(629.408)	(827.425)	(49.773.683)	21.231.475
Altas propiedades de inversión		(642.949)	-	(30.829.104)	-
Fondos netos de actividades de inversión		(22.830)	(1.073.044)	(31.843.743)	12.043.359
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiación					
Integración de certificados de participación	14	6.500.000	1.050.000	255.536.008	41.074.950
Distribución de utilidades	14	(300.000)	-	(11.766.900)	-
		6.200.000	1.050.000	243.769.108	41.074.950
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo		6.669.910	(29.261)	267.158.919	(1.393.866)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		450.780	112.385	17.590.345	4.503.398
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		7.120.690	83.124	284.749.264	3.109.532

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

Notas explicativas de los estados financieros de período intermedio
correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024
(NO AUDITADO)

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 24 de noviembre de 2020 y sus modificaciones de fecha 4 de junio de 2021 y 29 de noviembre de 2023, 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 2021/137 del 13 de julio de 2021 dejó constancia de la resolución de inscripción de los Certificados de Participación en el Registro de Mercado de Valores.

El objetivo del Fideicomiso es generar rentabilidad para los titulares a través de la inversión en:

- i) Proyectos inmobiliarios terminados (oficinas en edificios categoría A o categoría 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 o fuera) para su venta o arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento económico.
- iii) Bienes inmuebles o proyectos vinculados con tecnología: data centers y torres celulares.

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido desde el inicio de actividades, hasta el momento en que se liquiden todos los activos del Fideicomiso y se cancelen todas las obligaciones. En cualquier caso, el Fideicomiso se extinguirá por el transcurso de 30 años desde la constitución del mismo. El Fideicomiso dio inicio de actividades a partir de la primera integración de certificados de participación y recepción de dichos fondos por parte del Fiduciario.

La suscripción de los certificados de participación se realizó con fecha 16 y 17 de agosto de 2021, Tramo Minorista y Tramo Mayorista respectivamente, y las integraciones iniciales de los certificados de participación el 19 de agosto de 2021, tal como se menciona en la Nota 14.

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

Nota 2 - Estados financieros de período intermedio

Los presentes estados financieros de período intermedio han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso, el 26 de agosto de 2024.

Estos estados financieros se presentan en dólares estadounidenses (moneda funcional del Fideicomiso) y en pesos uruguayos (moneda de reporte distinta de la moneda funcional). El Fideicomiso mantiene sus registros contables en ambas monedas. (véase Nota 3.4).

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, presentados con fines comparativos, incluyen ciertos cambios en los criterios contables de exposición, respecto de aquéllos oportunamente aprobados y emitidos, con el objetivo de que los mismos sean presentados de manera uniforme con los estados financieros de período intermedio del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

Nota 3 - Principales políticas contables

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 para 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.

Adopción del Decreto 108/2022

Con fecha 4 de abril de 2022 fue emitido el Decreto 108/2022 que establece nuevos requisitos de presentación para los estados financieros de las sociedades que posean una moneda funcional diferente a la moneda local. A partir de este decreto, los estados financieros de las sociedades que, conforme a las normas contables adecuadas en Uruguay posean una moneda funcional diferente a la moneda local, deberán ser presentados en ambas monedas. Asimismo, se establece que los resultados por conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (moneda local), deberán ser presentados en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos del patrimonio.

Las disposiciones contenidas en este Decreto tienen vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2022.

En aplicación del artículo 5° de dicho Decreto, el Fideicomiso ha optado por no aplicar los criterios de presentación establecidos en el artículo 4° del mismo.

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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

3.3 Estacionalidad de las transacciones

Dada la operativa del Fideicomiso, no hay un efecto estacional en las transacciones del mismo que deba ser considerada a los efectos de la lectura de los presentes estados financieros de período intermedio.

3.4 Moneda funcional

Dado que casi la totalidad de los precios de venta e inversiones serán fijados y facturados en dólares estadounidenses y la devolución de los Certificados de Participación también han sido pactados en la moneda antes mencionada, el Fideicomiso mide sus estados 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 20.

3.5 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 período, el capital considerado como inversión en dinero.

3.6 Definición de fondos

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

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Fondo fijo	15	15	575	575
Bancos	7.120.675	131.555	284.748.689	5.133.557
Letras tesorería	-	319.210	-	12.456.213
	7.120.690	450.780	284.749.264	17.590.345

3.7 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 \$ 39,989 por US\$ 1 al 30 de junio de 2024, \$ 39,022 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2023 y \$ 37,408 por US\$ 1 al 30 de junio de 2023

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 por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

c. Activos financieros

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

Activos financieros medidos al costo amortizado

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

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

Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso y que cumplen con las condiciones señaladas anteriormente, corresponden a Letras de Tesorería de Estados Unidos de América (Nota 6).

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 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 de patrimonio al resultado del ejercicio/período.

El Fideicomiso no mantiene activos financieros en esta categoría.

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.

Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso en esta categoría corresponden a las inversiones detalladas en la Nota 9.

Deterioro de activos financieros

Se reconoce una provisión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado. El deterioro se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo de la siguiente forma y según se describe después:

Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial. Las pérdidas de esta Fase 1 son la porción de la pérdida esperada a lo largo de toda la vida del crédito que se derive de aquellos supuestos de “default” que sea posible que ocurran dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluye activos con empeoramiento significativo de su calidad crediticia pero todavía sin evidencia objetiva de evento de deterioro.

El Fideicomiso monitorea la evolución del riesgo de “default” desde el inicio hasta la fecha de reporte basado en las calificaciones otorgadas por calificadoras de riesgo reconocidas en plaza o a nivel internacional.

Las pérdidas de esta Fase 2 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de “default” posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de “default”). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. Al igual que en la Fase 1, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 3 - Activos financieros deteriorados

Dentro de esta fase se incluyen activos con evidencia de deterioro a la fecha de reporte. Al igual que en la Fase 2, las pérdidas de esta Fase 3 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de "default" posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de "default"). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. A diferencia de Fase 2, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor neto de provisión.

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.

Activos financieros	Nota	Atributos de riesgo de crédito
Letras de Tesorería de Estados Unidos de América	6	Se trata de Letras de Tesorería de Estados Unidos de América con bajo riesgo crediticio a la fecha de cada cierre, conclusión que se basa en la calificación de grado de inversor (AAA) otorgada a Estados Unidos de América por calificadoras de riesgo. Por dicho motivo no se constituye provisión.
Cuentas por cobrar	8	Dado que se trata de saldos muy poco significativos, el Fideicomiso no ha analizado ni constituido provisión por las pérdidas de crédito esperadas.

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. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valuadas inicialmente a su costo, incluyendo los costos de adquisición. Tras el reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del período en que se producen, incluyendo su efecto fiscal. Los valores razonables se obtienen mediante una valuación anual realizada por un perito externo independiente deudor, aplicando el modelo de valuación recomendado por el International Valuation Standards Committee.

Las propiedades de inversión se dan de baja al momento de su enajenación (es decir, en la fecha en que el beneficiario obtiene el control) o cuando son retiradas permanentemente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. La diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros del activo se reconoce en los resultados del periodo en que tenga lugar el retiro o la baja. Al determinar el importe de la contraprestación que se registra en el estado de resultados por la enajenación de una propiedad de inversión, el Fideicomiso considera los efectos de las contraprestaciones variables, existencia de un componente financiero significativo, contraprestaciones no monetarias y las contraprestaciones pagaderas al comprador (si las hubiera).

Se realizan transferencias sólo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a activo fijo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se reclasifica a propiedades de inversión, el Fideicomiso contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de activos fijos establecida a la fecha del cambio de uso.

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden a cuentas comerciales y otras cuentas por pagar.

El Fideicomiso mide los pasivos financieros al costo amortizado. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce como ingresos o costos financieros en el estado de resultados, según corresponda.

f. 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 imponibles o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imponibles 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 con el 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 impuesto diferido del Fideicomiso es activo y no se reconoce dado que se estima que no es probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles.

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/período 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.

g. 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.

h. Determinación del beneficio

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

i. 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 fiduciario en el rubro "Ajustes al patrimonio".

j. Valor razonable

Valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La medición del valor razonable se basa en el supuesto de que la operación para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Fideicomiso utiliza las técnicas de valuación apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan determinaciones o revelaciones de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, con base en la menor variable que sea significativa para la determinación del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación para las cuales la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo del valor razonable sea directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación para las cuales la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros de forma recurrente, el Fideicomiso determina si ha existido transferencias entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada período.

k. Uso de estimaciones contables y juicios

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/período. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

Las políticas contables significativas, estimaciones y supuestos más importantes para la determinación de los valores contables de los activos y pasivos son los siguientes:

(a) Deterioro de los activos no financieros

A cada fecha de reporte anual el Fideicomiso revisa los valores contables de los bienes de Propiedades de inversión, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si se identifica algún indicio, se calcula el importe recuperable de los activos para determinar si es necesario disminuir el valor de los mismos por causa del deterioro.

(b) Valor razonable de las inversiones y propiedades de inversión

El Fideicomiso obtiene de profesionales expertos independientes la determinación del valor razonable de las Inversiones (Nota 9) y de las propiedades de inversión (Nota 10).

Los métodos utilizados para determinar el valor razonable requieren realizar estimaciones y supuestos, basados en información objetiva y conocimiento del negocio. Dichas estimaciones son altamente sensibles, y una variación en las mismas puede determinar una variación significativa en los valores razonables reconocidos en los estados financieros. Es por esta razón que las estimaciones son revisadas periódicamente, ajustándose en consecuencia si es necesario.

3.8 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas e interpretaciones nuevas y modificadas

El Fideicomiso aplicó por primera vez algunas normas e interpretaciones que entran en vigencia para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2024 (salvo que se indique lo contrario). El Fideicomiso no ha adoptado de manera anticipada ninguna otra norma, interpretación o modificación que se haya publicado pero que no está todavía vigente.

Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por Arrendamiento en una Transacción de Venta y Arrendamiento posterior

En septiembre de 2022, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 con el fin de especificar los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza en la medición del pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún monto por la ganancia o pérdida que esté relacionada con el derecho de uso que mantiene.

Las modificaciones no tuvieron un impacto en los estados financieros de período intermedio del Fideicomiso.

Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En enero de 2020 y octubre de 2022, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
- Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe existir al cierre del período
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
- Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de patrimonio, los términos del pasivo no afectarían su clasificación.

Además, se introdujo un requisito de revelación cuando un pasivo derivado de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación está sujeto al cumplimiento de compromisos futuros dentro de un periodo incluido en un plazo de doce meses.

Las modificaciones no tuvieron un impacto en los estados financieros de período intermedio del Fideicomiso.

Acuerdos de Financiamiento de Proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7

En mayo de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones para aclarar las características de los acuerdos de financiamiento de proveedores y requerir que se revele información adicional sobre dichos acuerdos. El objetivo de los requisitos de revelación que imponen las modificaciones es el de ayudar a los usuarios de los estados financieros a tener un mejor entendimiento de los efectos de los acuerdos de financiamiento de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las modificaciones no tuvieron un impacto en los estados financieros de período intermedio del Fideicomiso.

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/período dado que los activos financieros se mantenían básicamente en reconocidos bancos de plaza o en letras de tesorería de Estados Unidos de América.

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 afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantiene.

Los activos expuestos a este riesgo al cierre de los estados financieros son las inversiones y las propiedades de inversión detalladas en la Nota 9 y 10 respectivamente.

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 al dólar estadounidense, al cierre del ejercicio/período son los siguientes:

	30.06.2024		31.12.2023	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	575	15	575	15
Otros activos no financieros	7.583.678	189.644	-	-
Total activos	7.584.253	189.659	575	15
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.305.768	32.653	5.633	144
Impuesto a la renta por pagar	29.059	727	-	-
Total pasivos	1.334.827	33.380	5.633	144
Posición neta activa	6.249.426	156.279	(5.058)	(129)

Sensibilidad a las tasas de cambio

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad ante un cambio razonablemente posible en las tasas de cambio del peso uruguayo, considerando que todas las otras variables permanecerán constantes.

	Cambio en la tasa del \$	Efecto sobre el Patrimonio y el resultado antes de impuestos US\$
	30.06.2024	+5%
	-5%	7.814

4.5 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a este riesgo de tasa de interés dado que no posee pasivos financieros con tasa de interés al cierre de los presentes estados financieros y los activos financieros relevantes se mantienen a tasas fijas a corto plazo (Nota 6).

Nota 5 - Efectivo y equivalente de efectivo

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Fondo fijo	15	15	575	575
Bancos	7.120.675	131.555	284.748.689	5.133.557
	7.120.690	131.570	284.749.264	5.134.132

Nota 6 - Otros activos financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Letras de tesorería	-	1.576.000	-	61.498.672
Intereses a vencer	-	(7.263)	-	(283.415)
	-	1.568.737	-	61.215.257

El saldo al 31 de diciembre de 2023 se componía según el siguiente detalle:

Fecha de adquisición	Fecha de vencimiento	Valor nominal US\$	Intereses a vencer
22/11/2023	16/01/2024	320.000	(790)
29/12/2023	06/12/2024	1.256.000	(6.473)
		1.576.000	(7.263)

Nota 7 - Otros activos no financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Créditos fiscales	189.061	-	7.560.363	-
Pagos anticipados	32.213	-	1.288.159	-
	221.274	-	8.848.522	-

Nota 8 - Cuentas por cobrar no corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Créditos a cobrar	390.430	298.191	15.612.904	11.636.009
Intereses a vencer	(25.963)	(27.764)	(1.038.314)	(1.083.407)
	364.467	270.427	14.574.590	10.552.602

Las cuentas por cobrar no corrientes corresponden 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 del precio de adjudicación. Al 30 de junio de 2024 se firmaron trece compromisos de compraventa.

Nota 9 - Inversiones

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
WTC Free Zone S.A.	17.111.000	17.111.000	684.251.779	667.705.459
Carwol S.A.	1.165.001	1.165.001	46.587.244	45.460.671
Manfely S.A.	1.170.000	1.170.000	46.787.130	45.655.740
Fideicomiso Cala Torre 1	114.255	114.090	4.568.943	4.452.020
WTC Punta del Este Free Zone S.A.	1.952.191	1.346.188	78.066.166	52.530.948
Alugar S.A.	4.546.897	4.537.657	181.825.864	177.068.451
Torres Celulares	14.000	-	559.846	-
	26.073.344	25.443.936	1.042.646.972	992.873.289

Con fecha 28 de septiembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones representativas del 12,05% del capital integrado de WTC Free Zone S.A. por un precio de US\$ 15.906.000. Adicionalmente, al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende a US\$ 63.065. El valor contable al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 1.141.935.

Con fecha 14 de diciembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones representativas del 12,05% del capital integrado de Carwol S.A. por un precio de US\$ 964.000. Adicionalmente, al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende a US\$ 3.642. El valor contable al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 197.359.

Con fecha 22 de febrero de 2022, el Fideicomiso firmó el acuerdo de aporte de capital y de accionistas de 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 realizar aportes por una suma superior a US\$ 1.196.949,95, recibiendo a cambio, las acciones de Manfely S.A. equivalentes al 18% del capital integrado. Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 1.196.935. Adicionalmente, al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende a US\$ 8.720. El valor contable al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 35.655 (pérdida).

Con fecha 21 de julio de 2022, el Fideicomiso firmó el convenio de adhesión al Fideicomiso de Administración "Cala Torre I" obligándose a realizar un aporte total de hasta US\$ 4.100.000. Derivado del aporte, el Fideicomiso adquirirá el carácter de beneficiario respecto de los derechos derivados de 20 unidades del emprendimiento. Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 100.000. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 a US\$ 14.255 y 14.090 respectivamente.

Con fecha 8 de marzo de 2023, el Fideicomiso firmó el acuerdo de aporte de capital de WTC Punta del Este Free Zone S.A., mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el proyecto, conforme al plan de integración. El monto proyectado como aporte de capital integrado para recibir una participación del 12,05% es de US\$ 5.168.690. Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 1.942.441 y US\$ 1.336.438 respectivamente. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 a US\$ 9.750.

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

Con fecha 5 de octubre de 2023, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones de Alugar S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones por un monto de US\$ 4.500.000 que serán equivalentes al 28,63% del capital de Alugar S.A. Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 4.500.000. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 a US\$ 46.897 y US\$ 37.657 respectivamente.

Torres celulares corresponde a la inversión posterior que se detalla en la Nota 22 para la cual se habían activado al 30 de junio de 2024 costos por un monto de US\$ 14.000.

Nota 10 - Propiedades de inversión

Con fecha 4 de octubre de 2023, el Fideicomiso firmó el compromiso de compraventa correspondiente a la adquisición de cinco unidades de propiedad horizontal que forman parte del edificio norte o torre 2 del proyecto Carrasco Valley cuyo precio pactado es de US\$ 5.208.572. Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el precio ha sido abonado y adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la adquisición y construcción por un monto que asciende a US\$ 727.240 y US\$ 84.291 respectivamente.

Nota 11 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 corresponde a proveedores plaza.

Nota 12 - Impuesto a la renta

El saldo de impuesto a la renta por pagar al 30 de junio de 2024 resulta coincidente con el impuesto a la renta devengado en el período.

A continuación, se detalla el gasto por impuesto a la renta reconocido en el estado de resultado:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Impuesto corriente	(727)	-	(29.059)	-
Resultado por impuesto a la renta	(727)	-	(29.059)	-

Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable al 30 de junio de 2024:

	30.06.2024	30.06.2023
	US\$	%
Resultado antes de impuesto a la renta	455.011	17.777.031
Impuesto a la tasa aplicable del 25%	113.753	4.444.258
Gastos asociados a rentas no gravadas	67.005	2.679.464
Rentas no gravadas	(434.657)	(17.381.485)
Diferencia de cambio fiscal	34.461	1.482.689
Propiedades de inversión	(13.423)	(536.792)
Inversiones	253.772	10.148.079
Pérdidas fiscales	(20.184)	(807.154)
Resultado por impuesto a la renta	727	29.059

Al 30 de junio de 2023 el resultado por impuesto a la renta era cero debido a que el resultado fiscal estaba dando pérdida.

Nota 13 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Anticipo de clientes	83.415	83.415	3.335.674	3.255.012
	83.415	83.415	3.335.674	3.255.012

El 23 y 27 de marzo de 2023, el Fideicomiso firmo dos promesas de cesión de calidad de beneficiario de derechos correspondientes a dos unidades del edificio "Cala Torre I" recibiendo dos señas por parte de los cesionarios las cuales ascienden a US\$ 83.415.

Nota 14 - Patrimonio neto fiduciario

El 16 y 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 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 US\$ 17.000.000. 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 efectuó una integración por un monto de US\$ 1.172.865.

Con fecha 26 de enero de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 1.050.000.

Con fecha 6 de julio de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 5.620.000.

Con fecha 31 de octubre de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 4.500.000.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 1.500.000.

Con fecha 25 de junio de 2024 se efectuó una integración por un monto de US\$ 6.500.000.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el total de Certificados de Participación por US\$ 37.342.865 y US\$ 30.842.865 respectivamente (equivalentes a \$ 1.533.226.652 y \$ 1.277.690.644 respectivamente) se encuentra representado por 37.342.865 y 30.842.865 Certificados de Participaciones Escriturales respectivamente por un valor de US\$ 1 cada uno y están totalmente integrados.

El saldo de ajustes al patrimonio al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 contiene los costos directos asociados a la emisión de los Certificados de Participación según el siguiente detalle:

	US\$	Equivalente en \$
Honorarios y servicios profesionales por estructuración	109.800	4.812.235
Comisión por colocación de Certificados de Participación	4.270	182.192
Honorarios jurídicos para calificación de riesgo	1.631	70.028
Publicaciones en diarios de plaza por emisión de certificados	29.280	1.245.279
	144.981	6.309.734

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

Con fecha 29 de junio de 2023, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 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 al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 248.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 11 de octubre de 2023.

Con fecha 19 de marzo de 2024, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 300.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 21 de marzo de 2024.

Nota 15 - Ingresos operativos

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Distribución de utilidades	641.550	180.750	641.550	180.750
Venta unidades Cala Torre I	25.782	-	84.628	-
Intereses ganados Cala Torre I	5.431	-	9.412	-
	672.763	180.750	735.590	180.750

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Distribución de utilidades	25.031.552	6.985.626	25.031.552	6.985.626
Venta unidades Cala Torre I	987.399	-	3.269.043	-
Intereses ganados Cala Torre I	211.896	-	365.102	-
	26.230.847	6.985.626	28.665.697	6.985.626

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

Nota 16 - Gastos de administración y ventas

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Honorarios profesionales	(151.962)	(117.978)	(268.124)	(207.883)
Tributos	(4.256)	-	(4.256)	-
Impuestos	19.345	(25.942)	(5.864)	(47.773)
Otros gastos	(13.288)	(5.135)	(18.796)	(10.168)
	(150.161)	(149.055)	(297.040)	(265.824)

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses		Por el período de seis meses	
	finalizado el		finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Honorarios profesionales	(5.903.209)	(4.531.745)	(10.402.125)	(8.025.383)
Tributos	(163.984)	-	(163.984)	-
Impuestos	715.226	(973.350)	(231.418)	(1.821.164)
Otros gastos	(515.050)	(196.888)	(727.937)	(392.643)
	(5.867.017)	(5.701.983)	(11.525.464)	(10.239.190)

Nota 17 - Ingresos financieros

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses		Por el período de seis meses	
	finalizado el		finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Diferencia de cambio	-	619	-	644
Intereses ganados	8.693	3.298	24.027	3.298
	8.693	3.917	24.027	3.942

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses		Por el período de seis meses	
	finalizado el		finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Diferencia de cambio	-	21.453	-	22.432
Intereses ganados	336.960	126.576	929.083	126.576
	336.960	148.029	929.083	149.008

Nota 18 - Costos financieros

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses		Por el período de seis meses	
	finalizado el		finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Diferencia de cambio	(5.629)	-	(4.645)	-
Gastos y comisiones bancarias	(895)	(931)	(2.921)	(1.440)
	(6.524)	(931)	(7.566)	(1.440)

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses		Por el período de seis meses	
	finalizado el		finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Diferencia de cambio	(218.545)	-	(180.437)	-
Gastos y comisiones bancarias	(34.822)	(35.421)	(111.848)	(55.219)
	(253.367)	(35.421)	(292.285)	(55.219)

Nota 19 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos con partes vinculadas:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Grelana S.A.				
Honorarios a pagar	37.965	31.356	1.518.177	1.223.591
	37.965	31.356	1.518.177	1.223.591

A continuación, se exponen las transacciones con partes vinculadas:

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	25.809	25.743	51.618	55.009
Reembolso de gastos	56	-	563	357
	25.865	25.743	52.181	55.366

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	993.860	999.196	2.002.329	2.148.995
Reembolso de gastos	6.990	-	21.959	13.977
	1.000.850	999.196	2.024.288	2.162.972

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	82.523	48.057	159.629	95.239
	82.523	48.057	159.629	95.239

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	3.199.743	1.821.785	6.177.372	3.664.478
	3.199.743	1.821.785	6.177.372	3.664.478

Firmado a los efectos de su identificación

Ernst & Young UY S.A.S.

Nota 20 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos

20.1 Generalidades

Tal como se expresa en la Nota 3.4, 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 en Uruguay.

20.2 Procedimiento utilizado

Los estados financieros formulados originalmente en dólares estadounidenses fueron convertidos a pesos uruguayos utilizando el método de conversión propuesto por la NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

Dicho método consiste en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre de cada ejercicio/período (1 US\$ = 39,989 al 30 de junio de 2024 y 1 US\$ = \$ 37.408 al 31 de diciembre de 2023), los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción y los rubros patrimoniales con excepción del resultado del ejercicio/período se convierten al tipo de cambio de cierre del ejercicio/período.

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

20.3 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 21 - Compromisos asumidos

Con fecha 21 de julio de 2022, el Fideicomiso firmó el convenio de adhesión con el Fideicomiso de Administración "Cala Torre I", obligándose a realizar un aporte total de hasta US\$ 4.100.000. Del mencionado aporte, al 30 de junio de 2024 se deben descontar US\$ 2.611.348, por aquellas unidades que fueron vendidas directamente por la desarrolladora, contando con compromiso firmado. Esto totaliza un compromiso de aporte de US\$ 1.388.652 considerando que el Fideicomiso ya ha realizado un aporte de US\$ 100.000.

Nota 22 - Hechos posteriores

Con fecha 5 de julio de 2024, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones preferidas de Atis Group Uruguay S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones preferidas Serie B.2 representativas en su totalidad del 15,75% del capital integrado de Atis Group Uruguay S.A. El precio total de las acciones suscriptas es de US\$ 5.100.000 y las mismas han sido integradas por el Fideicomiso el 1° de agosto de 2024.

Con fecha 1° de agosto de 2024 el Fideicomiso realizó un aporte por la suma de US\$ 202.001 en WTC Punta del Este Free Zone S.A.

Excepto por lo comentado en el párrafo anterior, con posterioridad al 30 de junio de 2024 no se han producido otros hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso.



Global reach
Local knowledge

Anexo II: Presupuesto anual

PRESUPUESTO FUNCIONAMIENTO FF RIO 2024

En USD	Ene-24	Feb-24	Mar-24	Abr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	set-24	Oct-24	Nov-24	Dic-24	TOTAL								
Ingresos operativos																					
Dividendos / Otras rentas	22.500	-	-	301.250	-	-	319.250	20.000	331.250	40.000	50.000	379.250	1.463.500								
Total Ingresos	22.500	-	-	301.250	-	-	319.250	20.000	331.250	40.000	50.000	379.250	1.463.500								
Gastos operativos																					
Comisión Fiduciario	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	8.608	103.293								
Comisión Organizador (*1)	24.421	24.922	25.297	25.466	25.466	25.634	25.634	25.802	25.802	25.971	25.971	25.971	306.355								
Entidad Registrante								5.000					5.000								
Entidad Representante								9.000					9.000								
Comisión Mant. BEVSA								1.200					1.200								
Hon. Valuación Cps BEVSA																					
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	-	1.000	-	13.000								
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	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	4.200								
Valuaciones											35.000		35.000								
Perdida IVA (costo)	8.212	8.323	9.065	8.442	8.442	9.799	8.479	12.630	9.176	11.039	16.473	8.553	118.634								
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								
Total Egresos	45.890	46.503	50.620	47.165	47.165	54.691	47.371	70.390	51.236	61.567	91.701	47.781	662.082								
Rdo Antes de impuestos	-	23.390	-	46.503	-	50.620	254.085	-	47.165	-	54.691	271.879	-	50.390	280.014	-	21.567	-	41.701	331.469	801.418
IRAE (25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000	-	5.000						
Rdo Neto	-	23.390	-	46.503	-	50.620	254.085	-	47.165	-	54.691	271.879	-	50.390	280.014	-	21.567	-	41.701	326.469	796.418
Resultado Acumulado	-	23.390	-	69.893	-	120.513	133.572	86.406	31.715	303.595	253.205	533.218	511.651	469.949	796.418	-					
Distribución proyectada AUM prom. USD 31MM. Distribución proyectada 2,5%													-	775.000							

SUPUESTOS

(*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 2023). Dada la potencial variabilidad de esta línea de gastos, cualquier desvío en la misma no deberá ser tenida en cuenta a los efectos de la limitante del 5%.

Asesoramiento Legal y fiscal Flate Fee por hora (USD)	80
Monto integración inicial FF RIO	17.000.000
1er capital call (10.2021)	1.172.865
2do capital call (02.2023)	1.050.000
3er capital Call (06.2023)	5.620.000
4to capital call (10.2023)	4.500.000
Total	29.342.865
Monto max a integrar	80.000.000
Costo financiero Dep. Gtia BCU	32.893

IRAE: Proyecto de inversión COMAP: Carrasco Valley USD 850.000. Beneficio a obtener: Exoneración de IRAE 36,61% a usar en 5 años. IRAE mínimo a pagar cada año 10%.



Global reach
Local knowledge

Anexo III: Informe Comité de Vigilancia

Montevideo, 24 de julio de 2024

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 García Mansilla / Grelana S.A

Ref.: Informe Trimestral abril - junio 2024 Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias I

De mi mayor consideración:

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

1. Tareas desarrolladas por el Comité de Vigilancia

Durante el período de referencia el Comité de Vigilancia presenció la reunión del Comité de Inversiones realizada el 3 de junio 2024 y mantuvo contacto periódico con Guillermo García Mansilla (CEO de Grelana S.A, Administrador del Fideicomiso y miembro del Comité de Inversiones).

De las tareas desarrolladas durante el período, se destacan los siguientes puntos:

- El Administrador estuvo activamente dedicado a la búsqueda, evaluación y negociación de oportunidades de inversión bajo el marco de la Política de Inversiones.
- Durante el período se aprobó la participación en acciones preferida de Atis Group Uruguay S.A (torres celulares).
- Durante el período se aprobó la participación en Fanlay S.A.

i. Desde setiembre 2023 el Administrador del Fideicomiso ha informado acerca de la oportunidad de negocios relacionada con el arrendamiento de torres celulares que soportan equipos de transmisión y recepción de señales de telecomunicación.

Específicamente, indagó la oportunidad de participar en dicho nicho de negocios a través de una sociedad local llamada Atis Group S.A., subsidiaria de TowerCo Investments LLC, uno de los principales operadores del sector en Estados Unidos.¹

El arrendamiento de capacidad instalada en torres de transmisión celular a las principales operadoras telefónicas se considera, a nivel global, una de las inversiones de diversificación inmobiliaria utilizadas por los principales fondos de inversión del mundo. El atractivo de este sector radica en que diversifica el riesgo de los portafolios inmobiliarios porque

¹ <https://www.towerco.com/>

su performance correlaciona positivamente con la evolución del sector tecnológico, especialmente el de las telecomunicaciones. El crecimiento del sector de telecomunicaciones es constante en número de clientes y prestaciones demandadas. Ese crecimiento es directamente proporcional a la demanda de inversión en torres de transmisión que, las principales compañías del mundo, derivan en terceros con la finalidad de disminuir su activo inmovilizado.

El objeto de Atis Group S.A es consolidar inversiones en torres de telefonía celular en Uruguay. El principal cliente de la empresa es Movistar Uruguay (Grupo Telefónica) con el cual se suscribieron contratos de sale and lease back por 216 torres y 29 terrenos y se encuentran en proceso de repetir la operación con 209 torres adicionales, 26 terrenos y la construcción de 6 torres nuevas.

Las condiciones de inversión en Atis Group S.A son las siguientes:

- Monto de la Inversión: US\$ 5.1 millones
- Acciones preferidas: cupón 8%
- Sistema de salida: Opciones de compra y venta de las participaciones
- TIR: 11,77% con salida en el año 5, 12,36% con salida el año 10
- Plazo mínimo de salida: 5 años salvo venta en plazo menor que asegura rentabilidad al fideicomiso de 3 años.

La inversión aprobada por el Comité de Inversiones en Atis Group S.A cumple con los objetivos del fideicomiso, la tasa de retorno requerida por el mismo y una tasa de exposición al riesgo menor al 10%. Además, cuenta con los atributos de contribuir a generar ingresos diversificados, estables y ajustados por inflación por un plazo razonable. La gobernanza de la inversión está a cargo de un grupo internacional de solvencia en este tipo de inversiones (TowerCo Investments LLC) y la implementación de la misma a través de un alto nivel de co inversión.

La estructuración de la participación del fideicomiso mediante acciones preferidas se considera eficaz para asegurar la recuperación de la inversión ante cualquier efecto adverso al negocio mediante la garantía preferente sobre el patrimonio de la sociedad. Se debe destacar que la inversión realizada por parte del fideicomiso, se encuentra cubierta con el patrimonio actual de la sociedad invertida, posición que se fortalecerá con el crecimiento previsto por Atis Group S.A para su operativa.²

ii. Fanlay S.A es una sociedad constituida para darle forma societaria a una inversión de aproximadamente US\$ 110 millones para la construcción y operación de un centro comercial en la zona noroeste de Montevideo. El proyecto es impulsado por uno de los principales operadores de centros comerciales del país (Estudio Luis E. Lecueder) y cuenta con un estudio de mercado (realizado por CIM & Asociados) que confirmaría la existencia de un área de influencia de 250 mil habitantes potenciales clientes del emprendimiento.

La participación del Fideicomiso en el proyecto sería del 7% del capital que implicaría una erogación máxima estimada de US\$ 3,47 millones. El comité de inversiones aprobó la participación en la inversión proyectada y la erogación de US\$ 724.500 para la compra del terreno y la constitución de la caja inicial de la sociedad.

Son fortalezas del proyecto planteado la experiencia del desarrollista, el alto grado de co inversión de otros inversionistas con experiencia inmobiliaria y el aporte al fideicomiso de diversificación zonal.

² Las proyecciones del patrimonio de Atis Group S.A figuran en informe de Grant Thornton Uruguay de fecha 24 de junio 2024 y la estructuración de la operación es detallada en informe del Administrador de fecha 23 de julio 2024.

El proyecto no cuenta un análisis de viabilidad (se encuentra en etapa de anteproyecto) y se estima entre seis y ocho meses el plazo para conseguir la aprobación por parte de la Intendencia de Montevideo (IMM). La inversión en el terreno tuvo que concretarse por la existencia de ofertas competitivas de otros grupos inversores que planteaban proyectos residenciales.

Si bien el riesgo de no aprobación del proyecto puede considerarse bajo (principalmente, como fue resaltado, los antecedentes del desarrollista), el mismo no es nulo. También puede suceder que la aprobación del mismo se dilate en el tiempo (exceda el plazo previsto) y el costo de oportunidad de los fondos invertidos se comience a manifestar.

Si alguno de los riesgos apuntados se concretase, el administrador del fideicomiso debería aportar una solución de salida de la inversión.

El Comité de Vigilancia propone al administrador las siguientes acciones:

- Durante los próximos ocho meses se realice un breve reporte mensual sobre los avances de las tratativas para conseguir la aprobación del proyecto,
- Se realice un breve análisis, con su informe correspondiente, para que el Comité de Inversiones tome conocimiento del posible valor del terreno para el destino residencial.

2. Marcha de las inversiones y negocios del Fideicomiso

Sobre la marcha del resto de las inversiones del Fideicomiso no hay aspectos relevantes para destacar salvo la posibilidad de incrementar la inversión en Alugar S.A (self storage). La empresa evalúa fuentes de financiamiento por un total de US\$ 5 millones para concretar la inversión en obras de infraestructura de las sucursales nuevas. Las alternativas existentes son financiamiento bancario o emisión de acciones preferidas a una tasa del 8,5% anual.

El fideicomiso podría participar en la adquisición de acciones preferidas que estarían garantizadas con cesión de flujos de fondos hasta alcanzar el retorno prometido y con prenda de acciones de la empresa, garantía hipotecaria sobre inmuebles y personales del resto de los socios por el capital aportado y los dividendos generados.

La decisión de la fuente de financiamiento empleada no ha sido tomada al momento de la emisión del presente informe. No obstante, el Comité de Vigilancia comparte el criterio del Administrador sobre la conveniencia de la inversión para proveer de liquidez al Fideicomiso y entiende además que las garantías previstas cubren el riesgo de la operación.

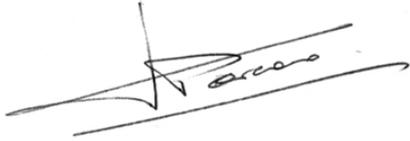
3. Declaraciones

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

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

- No se recibieron ni autorizaron solicitudes de endeudamiento del Fideicomiso por parte del Administrador.

Sin otro particular, saluda a Usted muy atentamente.



Daniel Porcaro

Comité de Vigilancia del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I