

**Fideicomiso Financiero
Rentas Inmobiliarias Orientales I**

**Estados Financieros Intermedios por el
período de nueve meses finalizado el
30 de septiembre de 2024**

TMF Uruguay S.R.L
24 de octubre de 2024
Este informe contiene 27 páginas

Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 30 de septiembre de 2024	3
Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024	6
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024	7
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024	9
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024	10



Global reach
Local knowledge

Informe de Compilación

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

Hemos compilado el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y las notas explicativas por el período comprendido entre el 1° de enero y el 30 de septiembre de 2024, aplicando las normas contables adecuadas en Uruguay en materia de exposición, especialmente las contenidas en el Decreto 408/16. La compilación fue realizada de acuerdo con los Pronunciamientos N° 15 y 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

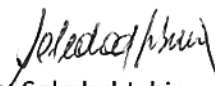
La compilación de estados financieros es el trabajo profesional destinado a presentar en forma de estados financieros la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información indicada en los referidos estados financieros representa las afirmaciones del Fiduciario del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I.

No hemos auditado ni revisado los estados financieros que se acompañan, por consiguiente, no expresamos opinión alguna ni ningún otro tipo de seguridad sobre los mismos.

Dejo constancia que mi relación con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., fiduciaria del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I, es de profesional independiente.

El presente informe es emitido para su presentación ante el Banco Central de Uruguay y no está destinado a otro propósito.

Montevideo, 24 de octubre de 2024


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



Estado de situación financiera intermedio al 30 de setiembre de 2024

Activo	Nota	30/09/2024 US\$	31/12/2023 US\$	30/09/2024 \$	31/12/2023 \$
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	105.118	131.570	4.377.099	5.134.132
Otros activos financieros corrientes	6	199.478	1.568.737	8.306.275	61.215.257
Otros activos no financieros corrientes	7	329.875	-	13.735.991	-
Total activo corriente		634.471	1.700.307	26.419.365	66.349.389
Activo no corriente					
Cuentas por cobrar no corrientes	8	391.570	270.427	16.304.974	10.552.602
Inversiones	9	31.549.527	25.443.936	1.313.722.324	992.873.289
Propiedades de inversión	10	6.351.356	5.292.863	264.470.463	206.538.070
Bienes de uso	11	134.845	-	5.614.945	-
Total de activo no corriente		38.427.298	31.007.226	1.600.112.705	1.209.963.961
Total de activo		39.061.769	32.707.533	1.626.532.070	1.276.313.350
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12	112.270	77.644	4.674.952	3.029.802
Otros pasivos no financieros corrientes	14	83.415	83.415	3.473.392	3.255.012
Impuesto a la renta por pagar	13	10.832	-	451.043	-
Total de pasivo corriente		206.517	161.059	8.599.387	6.284.815
Total de pasivo		206.517	161.059	8.599.387	6.284.815
Patrimonio neto fiduciario					
Certificados de participación	15	37.342.865	30.842.865	1.533.226.653	1.277.690.644
Ajustes al patrimonio	15	(144.981)	(144.981)	(6.309.734)	(6.309.734)
Reservas por conversión	21	-	-	25.277.841	(75.330.484)
Resultados acumulados		1.657.367	1.848.590	65.737.923	73.978.109
Total de patrimonio neto fiduciario		38.855.251	32.546.474	1.617.932.684	1.270.028.535
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		39.061.768	32.707.533	1.626.532.071	1.276.313.350

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

Estado de resultados por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2024

(en dólares estadounidenses)

	Nota	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2024 US\$	30/09/2023 US\$	30/09/2024 US\$	30/09/2023 US\$
<i>Ingresos operativos</i>	16	221.697	421.750	957.287	602.500
Utilidad bruta		221.697	421.750	957.287	602.500
<i>Gastos de administración y ventas</i>	17	(253.464)	(136.106)	(550.504)	(401.930)
<i>Amortizaciones</i>		(4.843)	-	(4.843)	-
Utilidad de operación		(36.609)	285.644	401.941	200.570
<i>Ingresos financieros</i>	18	14.509	17.981	38.536	21.923
<i>Costos financieros</i>	19	(13.301)	(536)	(20.867)	(1.976)
Utilidad antes de impuestos		(35.402)	303.090	419.609	220.518
<i>Impuesto a la renta</i>	13	(10.105)	-	(10.832)	-
Utilidad del período		(45.507)	303.090	408.777	220.518

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

Estado de resultados por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2024

(en pesos uruguayos)

	Nota	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2024 \$	30/09/2023 \$	30/09/2024 \$	30/09/2023 \$
<i>Ingresos operativos</i>	16	8.954.702	15.819.722	37.620.399	22.805.348
Utilidad bruta		8.954.702	15.819.722	37.620.399	22.805.348
<i>Gastos de administración y ventas</i>	17	(10.265.836)	(5.185.401)	(21.791.300)	(15.424.591)
<i>Amortizaciones</i>		(201.227)	-	(201.227)	-
Utilidad de operación		(1.512.361)	10.634.321	15.627.872	7.380.757
<i>Ingresos financieros</i>	18	560.090	688.956	1.489.173	837.964
<i>Costos financieros</i>	19	(525.704)	(20.384)	(817.989)	(75.603)
Utilidad antes de impuestos		(1.477.974)	11.302.893	16.299.057	8.143.118
<i>Impuesto a la renta</i>	13	(421.984)	-	(451.043)	-
Utilidad del período		(1.899.958)	11.302.893	15.848.014	8.143.118

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

M

Estado de resultados integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2024

(en dólares estadounidenses)

<u>Nota</u>	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024 US\$	30/09/2023 US\$	30/09/2024 US\$	30/09/2023 US\$
Resultado del período	(45.507)	303.090	408.777	220.518
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado integral del período	<u>(45.507)</u>	<u>303.090</u>	<u>408.777</u>	<u>220.518</u>

Estado de resultados integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2024

(en pesos uruguayos)

<u>Nota</u>	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024 \$	30/09/2023 \$	30/09/2024 \$	30/09/2023 \$
Resultado del período	(1.899.958)	11.302.893	15.848.014	8.143.118
Otros resultados integrales				
Efecto por conversión a moneda de presentación	64.554.831	27.589.324	100.608.325	(26.352.942)
Resultado integral del período	<u>62.654.873</u>	<u>38.892.217</u>	<u>116.456.339</u>	<u>(18.209.824)</u>

M

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2024
(en dólares estadounidenses)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Al 1° de enero de 2023		18.172.865	(144.981)	1.579.295	19.607.179
Emisión de certificados de participación	15	6.670.001	-	-	6.670.001
Distribución de utilidades				(192.000)	(192.000)
Utilidad del período		-	-	220.518	220.518
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	220.518	220.518
Al 30 de setiembre de 2023		24.842.866	(144.981)	1.607.813	26.305.698
Emisión de certificados de participación	15	5.999.999	-	-	5.999.999
Distribución de utilidades		-	-	(248.000)	(248.000)
Utilidad del período		-	-	488.777	488.777
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	488.777	488.777
Al 31 de diciembre de 2023		30.842.865	(144.981)	1.848.590	32.546.474
Emisión de certificados de participación	15	6.500.000	-	-	6.500.000
Distribución de utilidades		-	-	(600.000)	(600.000)
Utilidad del período		-	-	408.777	408.777
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	408.777	408.777
Al 30 de setiembre de 2024		37.342.865	(144.981)	1.657.367	38.855.251

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2024
(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
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	15	254.039.268	-	-	-	254.039.268
Distribución de utilidades		-	-	-	(7.266.240)	(7.266.240)
Utilidad del período		-	-	-	8.143.118	8.143.118
Otros resultados integrales del período		-	-	(26.352.942)	-	(26.352.942)
Total de utilidad integral del período		-	-	(26.352.942)	8.143.118	(18.209.824)
Al 30 de setiembre de 2023		1.038.721.046	(6.309.734)	(82.812.903)	64.644.085	1.014.242.494
Emisión de certificados de participación	15	238.969.598	-	-	-	238.969.598
Distribución de utilidades		-	-	-	(9.905.649)	(9.905.649)
Utilidad del período		-	-	-	19.239.673	19.239.673
Otros resultados integrales del período		-	-	7.482.419	-	7.482.419
Total de utilidad integral del período		-	-	7.482.419	19.239.673	26.722.092
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	15	255.536.009	-	-	-	255.536.009
Distribución de utilidades		-	-	-	(24.088.200)	(24.088.200)
Utilidad del período		-	-	-	15.848.014	15.848.014
Otros resultados integrales del período		-	-	100.608.325	-	100.608.325
Total de utilidad integral del período		-	-	100.608.325	15.848.014	116.456.339
Al 30 de setiembre de 2024		1.533.226.653	(6.309.734)	25.277.841	65.737.923	1.617.932.683

Estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2024

Nota	30/09/2024 US\$	30/09/2023 US\$	30/09/2024 \$	30/09/2023 \$
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas				
Utilidad antes de impuestos	419.609	220.518	16.299.057	8.143.118
Variaciones en rubros operativos:				
Otros activos financieros corrientes	1.369.259	-	52.908.982	-
Otros activos no financieros corrientes	(329.875)	-	(13.735.991)	-
Cuentas por cobrar no corrientes	(121.143)	-	(5.752.372)	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	34.626	57.932	1.645.150	2.081.999
Otros pasivos no financieros corrientes	-	-	218.380	-
Efectivo aplicado a actividades operativas	1.372.476	278.450	51.583.206	10.225.117
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión				
Aumento de inversiones	(7.298.928)	(1.510.280)	(384.396.372)	(28.554.134)
Efectivo proveniente de actividades de inversión	(7.298.928)	(1.510.280)	(384.396.372)	(28.554.134)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento				
Distribución de dividendos	15 (600.000)	(192.000)	(24.088.200)	(7.266.240)
Integración de certificados de participación	15 6.500.000	6.670.001	255.536.009	254.039.268
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento	5.900.000	6.478.001	231.447.809	246.773.028
Variación neta de efectivo	(26.452)	5.246.171	(101.365.358)	228.454.010
Efectivo y equivalente al inicio del período	131.570	112.385	5.134.132	4.503.398
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes	-	-	100.608.325	(26.352.942)
Efectivo y equivalente al final del período	105.118	5.358.556	4.377.099	206.604.467

M

Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

Notas explicativas de los estados financieros de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2024

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 15.

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 24 de octubre 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).


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre 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 nueve meses finalizado el 30 de setiembre 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.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

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.

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 \$ 41,640 por US\$ 1 al 30 de setiembre de 2024, \$ 39,022 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2023 y \$ 38,556 por US\$ 1 al 30 de setiembre 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


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

- 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.



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

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, 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 período 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.



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

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


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

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 inician 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 período 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:

	30.09.2024		31.12.2023	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	575	14	575	15
Otros activos no financieros	13.712.675	329.315	-	-
Bienes de uso	(940)	(23)		
Total activos	13.712.310	329.306	575	15
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(428.242)	(10.284)	(5.633)	(144)
Impuesto a la renta por pagar	(451.043)	(10.832)	-	-
Total pasivos	(879.285)	(21.116)	(5.633)	(144)
Posición neta activa	12.833.025	308.190	(5.058)	(129)

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 \$	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Fondo fijo	15	15	575	575
Bancos	105.103	131.555	4.376.524	5.133.557
	105.118	131.570	4.377.099	5.134.132

Nota 6 - Otros activos financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Letras de tesorería	200.000	1.576.000	8.328.000	61.498.672
Intereses a vencer	(522)	(7.263)	(21.725)	(283.415)
	199.478	1.568.737	8.306.275	61.215.257

El saldo al 30 de setiembre de 2024 se componía según el siguiente detalle:

Fecha de adquisición	Fecha de vencimiento	Valor nominal US\$	Intereses a vencer
19/09/2024	22/10/2024	200.000	(522)
		200.000	(522)

M

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

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 \$	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Créditos fiscales	329.315	-	13.712.676	-
Pagos anticipados	560	-	23.315	-
	329.875	-	13.735.991	-

Nota 8 - Cuentas por cobrar no corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Créditos a cobrar	413.066	298.191	17.200.067	11.636.009
Intereses a vencer	(21.496)	(27.764)	(895.093)	(1.083.407)
	391.570	270.427	16.304.974	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 setiembre de 2024 se firmaron catorce compromisos de compraventa.

Nota 9 - Inversiones

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
WTC Free Zone S.A.	17.111.000	17.111.000	712.502.040	667.705.459
Carwol S.A.	1.165.001	1.165.001	48.510.661	45.460.671
Manfely S.A.	1.170.000	1.170.000	48.718.800	45.655.740
Fideicomiso Cala Torre 1	114.255	114.090	4.757.578	4.452.020
WTC Punta del Este Free Zone S.A.	2.154.192	1.346.188	89.700.555	52.530.948
Alugar S.A.	4.546.897	4.537.657	189.332.791	177.068.451
Torres Celulares	5.288.182	-	220.199.899	-
	31.549.527	25.443.936	1.313.722.324	992.873.289

Con fecha 28 de setiembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones de WTC Free Zone S.A. por un precio de US\$ 15.906.000. Adicionalmente, al 30 de setiembre 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 setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 1.141.935.


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 24 de octubre de 2024

Con fecha 14 de diciembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones de Carwol S.A. por un precio de US\$ 964.000. Adicionalmente, al 30 de setiembre 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 setiembre 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. Al 30 de setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 es de US\$ 5.168.690. Al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 2.144.442 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 setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 a US\$ 9.750.

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. Al 30 de setiembre 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 setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 a US\$ 46.897 y US\$ 37.657 respectivamente.

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 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. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de setiembre de 2024 a US\$ 188.182.

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 setiembre 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\$ 1.142.784 y US\$ 84.291 respectivamente.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

Nota 11 - Bienes de uso

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Muebles y Utiles	69.102	-	2.877.393	-
Equipos Informáticos	70.586	-	2.939.194	-
Amortizaciones	(4.843)	-	(201.642)	-
	134.845	-	5.614.945	-

Nota 12 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Nota 13 - Impuesto a la renta

El sado de impuesto a la renta por pagar al 30 de setiembre 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 \$	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Impuesto corriente	(10.832)	-	(451.043)	-
Resultado por impuesto a la renta	(10.832)	-	(451.043)	-

Al 30 de setiembre de 2024 el resultado por impuesto a la renta era cero debido a que el resultado fiscal estaba dando pérdida.

Nota 14 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Anticipo de clientes	83.415	83.415	3.473.392	3.255.012
	83.415	83.415	3.473.392	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 15 - 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.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

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 setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el total de Certificados de Participación por US\$ 37.342.866 y US\$ 30.842.865 respectivamente (equivalentes a \$ 1.533.226.653 y \$ 1.277.690.644 respectivamente) se encuentra representado por 37.342.866 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 setiembre 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

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.

Con fecha 29 de agosto 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 3 de setiembre de 2024.

Nota 16 - Ingresos operativos

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Distribución de utilidades	194.592	421.750	836.142	602.500
Venta unidades Cala Torre I	21.213	-	105.841	-
Intereses ganados Cala Torre I	5.892	-	15.304	-
	221.697	421.750	957.287	602.500


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 24 de octubre de 2024

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Distribución de utilidades	7.834.252	15.819.722	32.865.804	22.805.348
Venta unidades Cala Torre I	854.502	-	4.123.545	-
Intereses ganados Cala Torre I	265.948	-	631.050	-
	8.954.702	15.819.722	37.620.399	22.805.348

Nota 17 - Gastos de administración y ventas

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Honorarios profesionales	(141.346)	(102.814)	(409.470)	(310.697)
Tributos	(3.621)	-	(7.877)	-
Impuestos	(32.619)	(27.935)	(38.483)	(75.708)
Otros gastos	(75.878)	(5.357)	(94.674)	(15.525)
	(253.464)	(136.106)	(550.504)	(401.930)

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Honorarios profesionales	(5.742.832)	(3.904.980)	(16.144.957)	(11.930.363)
Tributos	(144.944)	-	(308.928)	-
Impuestos	(1.355.454)	(1.077.062)	(1.586.872)	(2.898.226)
Otros gastos	(3.022.605)	(203.359)	(3.750.542)	(596.002)
	(10.265.836)	(5.185.401)	(21.791.300)	(15.424.591)

Nota 18 - Ingresos financieros

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Diferencia de cambio	-	(462)	-	182
Intereses ganados	14.509	18.443	38.536	21.741
	14.509	17.981	38.536	21.923

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Diferencia de cambio	-	(15.392)	-	7.040
Intereses ganados	560.090	704.348	1.489.173	830.924
	560.090	688.956	1.489.173	837.964

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

Nota 19 - Costos financieros

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Diferencia de cambio	(12.683)	-	(17.328)	-
Gastos y comisiones bancarias	(618)	(536)	(3.539)	(1.976)
	(13.301)	(536)	(20.867)	(1.976)

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Diferencia de cambio	(500.555)	-	(680.992)	-
Gastos y comisiones bancarias	(25.149)	(20.384)	(136.997)	(75.603)
	(525.704)	(20.384)	(817.989)	(75.603)

Nota 20 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos con partes vinculadas:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Grelana S.A.				
Honorarios a pagar	37.965	31.356	1.580.870	1.223.591
	37.965	31.356	1.580.870	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 nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	25.809	25.776	77.427	80.785
Reembolso de gastos	-	-	563	357
	25.809	25.776	77.990	81.142

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	1.039.740	981.148	3.042.069	3.130.143
Reembolso de gastos	-	-	21.959	13.977
	1.039.740	981.148	3.064.028	3.144.120

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	93.357	62.106	252.986	157.345
	93.357	62.106	252.986	157.345
	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	3.802.181	2.356.032	9.979.553	6.020.510
	3.802.181	2.356.032	9.979.553	6.020.510

Nota 21 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos

21.1 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.

21.2 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\$ = 41,640 al 30 de setiembre de 2024 y 1 US\$ = \$ 39,022 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".

21.3 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 22 - 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 setiembre de 2024 se deben descontar US\$ 2.805.292, por aquellas unidades que fueron vendidas directamente por la desarrolladora, contando con compromiso firmado. Esto totaliza un compromiso de aporte de US\$ 1.294.708 considerando que el Fideicomiso ya ha realizado un aporte de U\$S 100.000.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024

Nota 23 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de setiembre 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.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 24 de octubre de 2024