

# **Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I**

Estados financieros correspondientes al  
ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022  
e informe de auditoría independiente

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

## Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e informe de auditoría independiente

### Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros

## Informe de auditoría independiente

Señores  
Directores de  
EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I (en adelante "el Fideicomiso") expresados en pesos uruguayos que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Nosotros somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

### Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

#### **Medición del valor razonable de las inversiones en terrenos**

A los efectos de determinar el valor razonable de las inversiones en terrenos incluidos en la Nota 9 por \$ 152.194.452, la Administración del Fideicomiso recurre al uso de tasadores independientes, quienes definen la técnica de valuación que se considera más apropiada dada las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. La determinación de estos valores implica una aplicación significativa de juicio profesional (valor razonable nivel 3 en los términos de la NIIF 13), dado que para la determinación se utilizan transacciones recientes en el mercado para inmuebles similares, precio de referencia de mercado del metro cuadrado y al porcentaje de incidencia del terreno en el proyecto potencial que podría desarrollarse en el activo, factores que son ajustados a efectos de recoger las características específicas del activo en cuestión.

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- Entendimiento de los procesos establecidos por la Administración incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes en cuanto a la revisión de los supuestos clave empleados por los tasadores y en la aprobación de los informes elaborados por dichos expertos.
- Evaluamos la capacidad, competencia e independencia de los tasadores.
- Obtuvimos los informes de valuación firmados por los tasadores, realizando lectura de los mismos y entendimiento de la metodología y supuestos aplicados en el proceso de valuación.
- Con base en los informes recibidos evaluamos que el método de valuación haya sido realizado en base a lo dispuesto en la NIIF 13 - “Medición del Valor Razonable”. Hemos recurrido al uso de expertos, los cuales analizaron la razonabilidad de la metodología y de los valores razonables estimados.

Para los principales supuestos identificados, nuestros expertos obtuvieron información comparable del mercado verificando que sea consistente con la utilizada por los tasadores.

## Énfasis en un asunto

Sin que represente una salvedad a nuestra opinión, queremos mencionar el siguiente asunto:

Tal como se detalla en la Nota 3.7, el Fideicomiso ha modificado ciertos saldos al inicio del presente ejercicio. En nuestra opinión, tales ajustes fueron realizados en forma apropiada. La información financiera por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 que se presenta con fines comparativos, ha sido modificada para recoger tal circunstancia.

## Otros asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otro profesional quien expresó una opinión sin salvedades el 31 de marzo de 2022.

## Responsabilidades de la Dirección por los Estados Financieros

La Dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. (“la Dirección”) es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el sistema de control interno que la Dirección determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Dirección es responsable por evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar el Fideicomiso, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

La Dirección es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso.

## Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría.

Adicionalmente:

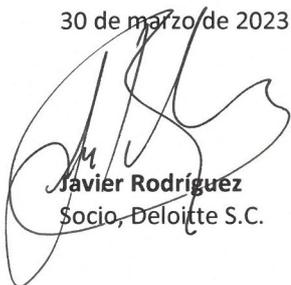
- Identificamos y evaluamos el riesgo que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

Entre otros temas, nos comunicamos con la Dirección en relación al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría identificados, incluidas, en caso de haberlas, las deficiencias significativas en el sistema de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de nuestra auditoría.

Asimismo, declaramos a la Dirección que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes relacionados a la independencia, y comunicado todas nuestras relaciones y otros asuntos que razonablemente podrían afectar nuestra independencia, y si aplicara, las salvaguardas correspondientes.

Entre los asuntos que han sido comunicados a la Dirección, hemos determinado aquellos que resultaron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y, por lo tanto, son asuntos claves de auditoría. Describimos dichos asuntos en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente un asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que el asunto no debe ser incluido en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo, podrían, razonablemente, superar los beneficios de interés público de su revelación.

30 de marzo de 2023

  
**Javier Rodríguez**  
Socio, Deloitte S.C.



## Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2022	31.12.2021
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	67.376.509	76.966.737
Inversiones financieras	7	19.366.837	22.359.118
Otras cuentas por cobrar	8	18.675.908	6.437.714
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	263.354.998	389.316.851
<b>Total activo corriente</b>		<b>368.774.252</b>	<b>495.080.420</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	152.194.451	258.816.830
Propiedad, planta y equipo	10	107.700	155.933
<b>Total activo no corriente</b>		<b>152.302.151</b>	<b>258.972.763</b>
<b>Total activo</b>		<b>521.076.403</b>	<b>754.053.183</b>
<b>Pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar	11	56.337.284	82.664.607
Deudas financieras	12	20.517.720	22.395.655
Otras cuentas por pagar	13	21.185.286	8.848.807
Cuentas por pagar con subsidiarias no consolidadas	9	64.680	114.716
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>98.104.970</b>	<b>114.023.785</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar	11	2.036.326	2.040.864
Otras cuentas por pagar	13	26.527.759	31.518.862
Pasivo por impuesto diferido	14	9.091.303	11.309.165
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>37.655.388</b>	<b>44.868.891</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>135.760.358</b>	<b>158.892.676</b>
<b>Patrimonio neto fiduciario</b>			
<b>Certificados de participación</b>	15		
Certificados de Participación - Serie A		438.817.420	438.817.420
Certificados de Participación - Serie B		17.365.700	17.365.700
Pagos por Certificados de Participación - Serie A		(19.641.890)	-
<b>Resultados acumulados</b>			
Resultados acumulados		-	55.712.846
Resultado del ejercicio		(51.225.185)	83.264.541
<b>Total patrimonio neto fiduciario</b>		<b>385.316.045</b>	<b>595.160.507</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>		<b>521.076.403</b>	<b>754.053.183</b>

Las notas que acompañan a los estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Estado del resultado al 31 de diciembre de 2022

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>Ingresos operativos</b>			
Resultado neto por cambios en el valor razonable de inversiones en proyectos inmobiliarios		(9.630.241)	128.903.918
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		1.659.888	5.142.963
		<b>(7.970.353)</b>	<b>134.046.881</b>
<b>Gastos de administración y ventas</b>			
Honorarios		(34.022.312)	(28.378.638)
Impuestos		(8.780.946)	(9.317.257)
Otros gastos		(5.077.637)	(5.224.464)
		<b>(47.880.895)</b>	<b>(42.920.359)</b>
<b>Resultados financieros</b>			
Intereses financieros		35.676	1.026.904
Gastos bancarios		(121.462)	(88.173)
Diferencia de cambio		2.161.713	(70.054)
Otros resultados financieros		(322.331)	171.912
		<b>1.753.596</b>	<b>1.040.589</b>
<b>Resultados diversos</b>			
Ingresos varios		839.165	341.363
		<b>839.165</b>	<b>341.363</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>			
		<b>(53.258.487)</b>	<b>92.508.474</b>
Impuesto a la renta	14	2.033.302	(9.243.933)
<b>Resultado del ejercicio</b>			
		<b>(51.225.185)</b>	<b>83.264.541</b>

Las notas que acompañan a los estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Estado del resultado Integral al 31 de diciembre de 2022

(en pesos uruguayos)

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(51.225.185)</b>	<b>83.264.541</b>
Otros resultados integrales	-	-
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	<b>(51.225.185)</b>	<b>83.264.541</b>

Las notas que acompañan a los estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>			
Resultado del período antes de impuestos		(53.258.487)	92.508.474
<b>Ajustes por:</b>			
Resultados financieros		35.676	1.026.904
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		(1.659.888)	(5.142.963)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de inversiones		9.630.241	(128.903.918)
Depreciación de propiedades, planta y equipos	10	48.233	81.931
<b>Resultado operativo después de ajustes</b>		<b>(45.204.225)</b>	<b>(40.429.572)</b>
<b>Variaciones en activos y pasivos operativos</b>			
Otras cuentas por cobrar		(12.238.194)	27.934.000
Deudas comerciales y diversas		15.694.639	(8.038.461)
Pago de impuesto a la renta		(184.560)	(171.360)
<b>Efectivo aplicado a actividades operativas</b>		<b>(41.932.340)</b>	<b>(20.705.393)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>			
Inversión en proyectos inmobiliarios		(216.306.100)	(62.342.691)
Cobro a sociedades estructuradas no consolidadas		39.149.964	2.902.481
Adquisiciones de Propiedad, planta y equipo		-	(237.864)
(Pago) / Cobros de inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados		2.992.281	(3.682.975)
Cobros de ventas de viviendas		367.038.857	316.591.694
<b>Efectivo proveniente de actividades de inversión</b>		<b>192.875.002</b>	<b>253.230.645</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>			
Pagos a acreedores financieros		(1.877.937)	(3.659.279)
Intereses pagados		(35.676)	(1.015.286)
Pago de Certificados de Participación - Serie A	15	(158.619.277)	(242.312.660)
<b>Efectivo aplicado a actividades de financiamiento</b>		<b>(160.532.890)</b>	<b>(246.987.225)</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>		<b>(9.590.228)</b>	<b>(14.461.973)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del período</b>	3.4	<b>76.966.737</b>	<b>91.428.710</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del período</b>	3.4	<b>67.376.509</b>	<b>76.966.737</b>

Las notas que acompañan a los estados financieros intermedios forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario al 31 de diciembre de 2022

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
<b>Saldos al 1° de enero de 2020</b>		<b>456.183.120</b>	<b>298.025.506</b>	<b>754.208.626</b>
<b>Movimientos del ejercicio</b>				
Pago de Certificados de Participación - Serie A	15	-	(242.312.660)	(242.312.660)
Resultado del ejercicio		-	83.264.541	83.264.541
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>456.183.120</b>	<b>138.977.387</b>	<b>595.160.507</b>
<b>Movimientos del ejercicio</b>				
Pago de Certificados de Participación - Serie A	15	(19.641.890)	(138.977.387)	(158.619.277)
Resultado del ejercicio		-	(51.225.185)	(51.225.185)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>436.541.230</b>	<b>(51.225.185)</b>	<b>385.316.045</b>

Las notas que acompañan a los estados financieros forman parte integrante de los mismos.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

### Nota 1 - Información básica

#### 1.1 Naturaleza jurídica

Mediante contrato celebrado el 11 de diciembre de 2014, modificado el 6 de mayo de 2015 y 2 de junio de 2015 entre Mulery S.A. y Nurwoly S.A. (“Fideicomitentes”) y EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. (“Fiduciario”) se constituyó el Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I de oferta pública (“Fideicomiso”).

El 1 de julio de 2015 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores (Comunicación Nº 2015/111).

La suscripción de los certificados de participación fue realizada públicamente el 4 de agosto de 2015, y la integración del monto adjudicado fue prevista para ser realizada en forma diferida, habiéndose terminado la integración en el ejercicio 2016.

Los títulos emitidos por el Fideicomiso cotizan en la Bolsa de Valores de Montevideo y/o Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay (BEVSA).

#### 1.2 Actividad principal

El objetivo del Fideicomiso es generar rentabilidad para los titulares a través de la inversión de los fondos a aportarse por los Fideicomitentes en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y su comercialización bajo la Ley 18.795 del 17 de agosto de 2011.

Dichos proyectos serán realizados en los inmuebles aportados por los Fideicomitentes y en otros inmuebles adquiridos por el Fideicomiso.

El Fideicomiso podrá invertir en proyectos inmobiliarios directa o indirectamente a través de entidades estructuradas para tal fin.

Las inversiones en subsidiarias (Ezery S.A.) tuvieron como objeto exclusivo el desarrollo de uno de los proyectos inmobiliarios del Fideicomiso y por ende tuvo como finalidad específica la de ser titular de los bienes inmuebles y del desarrollo inmobiliario de dicho proyecto.

La Dirección del Fiduciario considera que la actividad del mismo lo encuadra como una entidad de inversión en los términos previstos en la NIIF 10.

EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. (EFAM) actúa en la presente operación como fiduciario del Fideicomiso, sin adquirir ni tener derecho alguno sobre los bienes fideicomitados. Dichos bienes no ingresan en ningún momento al patrimonio del Fiduciario, permaneciendo siempre en el patrimonio del Fideicomiso. La actuación del Fiduciario se limita a la administración y ejercicio de los derechos derivados de los activos del Fideicomiso y al pago de los valores, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas en el contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad patrimonial alguna frente a los titulares por el pago de los valores.

El Fiduciario designó a CasasUru S.A. como administrador para llevar adelante la tarea de implementación del plan de negocios, manteniendo el Fiduciario la responsabilidad por la administración del Fideicomiso.

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido hasta el 31 de diciembre de 2024.

## Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de la Dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A con fecha 30 de marzo de 2023.

## Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables utilizadas

### 3.1 Normas contables aplicadas

El Decreto 124/11 emitido por el Poder Ejecutivo el 1 de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública por los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB), traducidas al idioma español.

#### i) Nuevas normas e interpretaciones y modificaciones a las normas e interpretaciones vigentes

A partir del 1° de enero de 2022 han entrado en vigor las siguientes modificaciones a normas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés):

#### **Modificación a la NIIF 3 – actualización de referencias al Marco Conceptual**

En mayo de 2020, el IASB emitió *Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios - Referencia al Marco Conceptual Marco de referencia*. Las enmiendas pretenden reemplazar una referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, emitida en 1989, con referencia al Marco Conceptual para Información Financiera emitida en marzo de 2018 sin cambios significativos en sus requerimientos.

El Consejo también agregó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las llamadas ganancias o pérdidas del “día 2” que pueden surgir por la contabilización posterior a una adquisición debido a requerimientos de otras NIIF, y que aplica especialmente a pasivos contingentes que estén dentro del alcance de la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes* o CINIIF 21 *Gravámenes*, si ocurrieran por separado.

Al mismo tiempo, el Consejo decidió aclarar las guías existentes de la NIIF 3 para los activos contingentes que no se verían afectadas por la sustitución de la referencia al Marco para la Elaboración y Presentación de Estados Financieros.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022 y se aplican prospectivamente.

Las modificaciones anteriormente detalladas no han tenido impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

#### **Propiedades, planta y equipo – importes obtenidos con anterioridad al uso previsto – modificación de la NIC 16**

En mayo de 2020, el IASB emitió *Propiedades, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto*, que prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos al llevar ese activo a la ubicación y condición necesario para que sea capaz de operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos, y los costos de producción de esos artículos, en utilidad o pérdida.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022 y debe aplicarse de forma retroactiva a los elementos de propiedad, planta y equipo que estén disponibles para su uso a partir del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplique por primera vez la modificación.

Las modificaciones anteriormente detalladas no han tenido impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

### **Contratos onerosos – Costos de cumplimiento de contratos – Modificaciones a la NIC 37**

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 37 para especificar qué costos debe incluir una entidad cuando evalúa si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

Las enmiendas aplican un “enfoque de costo directamente relacionado”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de costos directamente relacionados con las actividades contractuales. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con un contrato y están excluidos a menos que sean explícitamente imputables a la contraparte en virtud del contrato.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022. El Fideicomiso aplicará estas modificaciones a los contratos respecto de los cuales aún no haya cumplido con todas sus obligaciones al inicio del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las modificaciones.

Las modificaciones anteriormente detalladas no han tenido impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

### **NIIF 1 – Adopción por primera vez de las NIIF - Subsidiarias que adoptan por primera vez las NIIF**

Como parte de su proceso anual de mejoras a las normas NIIF 2018-2020, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1 reconozca las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados por la matriz, con base en la fecha de transición de la matriz a las NIIF. Esta enmienda también es aplicada a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022, para fechas anteriores la adopción es permitida.

Las modificaciones anteriormente detalladas no han tenido impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

### **NIIF 9 Instrumentos financieros – comisiones en el test del 10% para la baja de pasivos financieros**

Como parte de su proceso anual de mejoras a las normas NIIF de 2018-2020, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 9. La modificación aclara qué comisiones debe incluir una entidad al evaluar si los términos de un nuevo pasivo financiero modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen solo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas ya sea por el prestatario o por el prestamista en nombre del otro. Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022 con fechas anteriores de adopción permitida. El Fideicomiso aplicará las modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o canjeen en o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

Las modificaciones anteriormente detalladas no han tenido impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

## ii) Nuevas normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes

A continuación, se indican las normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB hasta la fecha de aprobación de los estados financieros, con vigencia efectiva para próximos ejercicios, aplicables para el Fideicomiso. La intención actual del Fideicomiso es adoptar estas normas, en el período que entren en vigor, estimando que las mismas no tendrán impacto material en los estados financieros:

### NIC 8 – Definición de estimaciones contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una definición de *estimaciones contables*. Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan técnicas de medición y seleccionan datos para desarrollar estimaciones contables.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023 y se aplican a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del inicio de ese período. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho.

### Modificación a la NIC 1 - Clasificación de obligaciones como corrientes y no corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos en corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa
- Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento
- Que solo si un derivado implícito de un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectan su clasificación

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023 y deben aplicarse retrospectivamente.

### NIC 1 y Declaración de práctica 2 – Revelaciones de políticas contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica 2 de las NIIF *Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa*, en los que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Las enmiendas tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones de políticas contables que son más útiles al reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con un requerimiento de revelar sus políticas contables "materiales o con importancia relativa" y agregar orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre las revelaciones de políticas contables.

La información sobre políticas contables es material o con importancia relativa si, cuando se considera conjuntamente con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede razonablemente esperarse que influya en las decisiones que toman los usuarios principales de los estados financieros con propósito general, sobre la base de dichos estados financieros. La información sobre políticas contables podría, no obstante, ser material o tener importancia relativa debido a la naturaleza de las transacciones, otros sucesos o condiciones relacionados, incluso si los importes no son materiales o carecen de importancia relativa.

Las modificaciones a la NIC 1 son aplicables a los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023 con aplicación anticipada permitida. Dado que las enmiendas al Documento de práctica 2 brindan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información de política contable, una fecha efectiva para estas enmiendas no es necesaria.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## **Impuesto diferido relacionado con los Activos y Pasivos derivados de una Transacción Única - Modificaciones a la NIC 12**

En mayo de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial bajo NIC 12, para que deje de aplicarse a transacciones que den lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles por el mismo importe.

Las modificaciones están vigentes para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2023 y se admite su aplicación anticipada. Se aplican prospectivamente a las operaciones que se lleven a cabo a partir del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, las entidades deberán reconocer impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias relacionadas con arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento al comienzo del primer período comparativo presentado, y registrar el efecto acumulado como un ajuste a los resultados retenidos (u otro componente del patrimonio, según sea apropiado) a esa fecha.

### **3.2 Concepto de capital utilizado**

El concepto de capital utilizado para la determinación de los resultados es el capital financiero. El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido durante el ejercicio, el capital considerado como inversión en dinero.

### **3.3 Uso de estimaciones contables y juicios**

La preparación de los estados financieros requiere por parte de la Dirección del Fiduciario la aplicación de 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 y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de la emisión de los presentes estados financieros, como así también los ingresos y gastos registrados en el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección del Fiduciario se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios, es reconocido en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, o sea se registra en forma prospectiva.

### **3.4 Definición de fondos**

A efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo del ejercicio, el Fideicomiso optó por el concepto de fondos definidos como efectivo y equivalente de efectivos (corresponde a inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinables de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, cuyo plazo original es menor a 90 días).

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Bancos (Nota 6)	138.585	2.056.421
Letras de regulación monetaria (Nota 6)	67.237.924	74.910.316
	<u>67.376.509</u>	<u>76.966.737</u>

### **3.5 Criterios de valuación y exposición**

El Fideicomiso es considerado una entidad de inversión. Los estados financieros han sido preparados en general en base al valor razonable con cambios en resultados.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

**a. Activos y pasivos en dólares estadounidenses y en unidades indexadas (UI)**

Los activos y pasivos en dólares estadounidenses y en unidades indexadas se han convertido a pesos uruguayos utilizando el tipo de cambio interbancario comprador de cierre de cada ejercicio. Las diferencias de cambio han sido imputadas al resultado del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2022 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 40,071 mientras que para una unidad indexada era de \$ 5,6023. Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 44,695 mientras que para una unidad indexada era de \$ 5,1608.

**b. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Los activos financieros clasificados dentro de esta categoría son aquellos adquiridos para negociar. Son valuados al valor razonable, siendo reconocidos en el estado de resultados todas las ganancias o pérdidas derivadas del cambio de valor y aquellas que resultan por el devengamiento de intereses o dividendos.

**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.

**c. Participaciones en subsidiarias**

Dado que el Fideicomiso cumple con las condiciones de entidades de inversión, la participación en subsidiarias no se consolida, según la excepción prevista en la NIIF 10 y en su lugar, se presentan al valor razonable con cambio a resultados.

En la Nota 9 se detalla información financiera de la entidad y los principales supuestos utilizados a efectos de estimar el valor razonable de dichas inversiones.

A continuación, se detalla la referida subsidiaria, y su actividad:

<b>Empresa</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación al 31.12.2022</b>	<b>Fecha de la inversión inicial</b>
Ezery S.A.	Desarrollo de viviendas de interés social	100%	Octubre 2015

Ezery S.A. es una sociedad anónima constituida bajo la Ley 16.060 cuyas acciones pertenecen al Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I. El Directorio de la Sociedad se encuentra integrado por EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. como presidente.

El objeto de Ezery S.A. es el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y su comercialización bajo la Ley 18.795 del 17 de agosto de 2011.

**d. Inversiones en proyectos inmobiliarios**

Las inversiones en proyectos inmobiliarios se presentan al valor razonable determinado siguiendo las pautas establecidas en las NIIF para la determinación de dicho valor razonable. El mismo es estimado en base a tasaciones realizadas por peritos independientes a fechas próximas al cierre del ejercicio o información de mercado. Las variaciones en los valores estimados son imputadas directamente a resultados

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Los proyectos inmobiliarios que están en etapa de construcción y en los cuales no se puede medir su valor razonable con fiabilidad, serán valuados a su costo hasta tanto se haya completado su construcción y/o se pueda medir su valor razonable de forma fiable (lo que suceda en primer lugar).

Las obras en curso se van reconociendo como un activo, en la medida en que se van presentando certificados por avance de obra.

Si se determinase que el valor razonable de un proyecto inmobiliario (distinta de un proyecto inmobiliario en construcción) no se puede medir con fiabilidad de una forma continuada, la entidad medirá dicho proyecto inmobiliario aplicando el modelo del costo de la NIC 16 Propiedades, planta y equipo.

**e. Propiedad, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo se encuentran valuados a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocidas. El mismo no difiere significativamente de su valor razonable puesto a que los bienes fueron adquiridos en fechas próximas al cierre de ejercicio.

Las depreciaciones de las propiedades, planta y equipo fueron calculadas en base a métodos de depreciación en función del uso, teniendo en cuenta la utilización prevista del activo.

La depreciación de estos activos se capitaliza al saldo de las inversiones en proyectos inmobiliarios a los que son aplicados.

**f. Costos por préstamos**

Los costos relacionados con préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables (aquellos que requieren de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que están destinados o para la venta) se capitalizan formando parte del costo de dichos activos, mientras que los restantes costos de préstamos devengados se reconocen como un gasto en resultados financieros.

**g. Otras deudas y provisiones**

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 la Gerencia sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de cierre del ejercicio, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo. El valor en libros de las referidas deudas y provisiones al cierre del ejercicio no difiere significativamente de su valor razonable.

**h. Patrimonio**

Los instrumentos de patrimonio se clasifican de acuerdo a la sustancia de los acuerdos contractuales convenidos.

**i. Impuestos**

El Fideicomiso es contribuyente del impuesto a la renta de las actividades económicas (IRAE), del impuesto al patrimonio (IP) y del impuesto al valor agregado (IVA).

• **Impuesto al patrimonio (IP)**

El Impuesto al patrimonio grava la posesión de bienes situados, colocados o utilizados económicamente en la República por parte de los sujetos pasivos del impuesto (personas físicas, núcleos familiares, sucesiones indivisas; sujetos pasivos del IRAE; titulares de explotaciones agropecuarias; cuentas bancarias con denominación impersonal; sociedades anónimas, sociedades comandita por acciones y personas jurídicas constituidas en el extranjero).

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

En virtud de la aplicación de la Ley N° 18.083, la tasa aplicable es del 1,5% sobre el patrimonio fiscal.

- **Impuesto a la renta de actividades económicas (IRAE)**

El cargo a resultado por impuesto sobre la renta representa la suma del impuesto a pagar y del impuesto diferido.

El impuesto a pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la ganancia neta como se reporta en el estado del resultado integral, ya que excluye rubros de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y rubros que nunca son gravables o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por impuesto a pagar es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha de cierre del ejercicio económico.

En virtud de la aplicación de la Ley N° 18.083, el Fideicomiso está gravado por el Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas y la tasa aplicable para el cálculo del impuesto es del 25%.

El impuesto diferido es aquel que se espera sea pagadero o recuperable por las diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y por los valores de los mismos siguiendo los criterios fiscales utilizados en el cálculo de la renta gravable. El impuesto diferido es contabilizado utilizando el método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos en la medida de que sea probable que habrá rentas gravadas disponibles en contra de las cuales, las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cada cierre de ejercicio económico y reducido en la medida de que no sea probable que suficiente renta gravada esté disponible en el futuro para permitir que todos o parte de los activos sean recuperables.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido es cargado o acreditado en el estado del resultado integral, excepto cuando está relacionado a partidas cargadas o acreditadas 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 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.

- **Impuesto al valor agregado (IVA)**

Respecto a la liquidación de IVA, el Fideicomiso es sujeto pasivo por los ingresos derivados de su gestión de los activos. A partir del 1º de julio de 2007 la tasa aplicable vigente es del 22%.

### **Beneficios fiscales por Ley 18.795 (vivienda de interés social)**

En relación a los beneficios tributarios contemplados en la Ley 18.795 y sus decretos reglamentarios, que regulan la actividad del Fideicomiso, incluyen:

- Dedución íntegra a efectos de la determinación de la renta gravada por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas, del costo de adquisición de los inmuebles en los que se construyan, refaccionen, amplíen o reciclen las viviendas comprendidas en las actividades o proyectos declarados promovidos. Dicho costo solo podrá deducirse en tanto sea necesario para obtener y conservar las rentas comprendidas en las actividades y proyectos promovidos que no hubieran sido exonerados en virtud de lo dispuesto en el literal anterior.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio de los inmuebles cuya construcción, refacción, ampliación o reciclaje se haya declarado promovida. Dichos bienes se considerarán activo gravado a los efectos del cómputo de pasivo.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a los ingresos derivados de las actividades de enajenación, construcción, refacción, ampliación y reciclaje de viviendas. Facultase al Poder Ejecutivo a otorgar un crédito por el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de tales operaciones, así como por el impuesto correspondiente a las adquisiciones que realicen los fondos sociales y las cooperativas de vivienda con destino a su actividad de construcción.
- Exoneración del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, a la parte enajenante, a la parte adquirente o a ambas, en el caso de hechos generadores vinculados a la primera transmisión patrimonial de inmuebles destinados a la vivienda cuya adquisición, construcción, refacción, ampliación o reciclaje hubiera sido declarada promovida.
- Exoneración del IVA aplicable a los servicios de garantía vinculados al arrendamiento y adquisición de inmuebles destinados a la vivienda de interés social.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio aplicable a los activos afectados a la prestación de los servicios de garantía a que refiere el literal anterior. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

En la Nota 16 se detallan los beneficios obtenidos por el Fideicomiso.

**j. 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.

Adicionalmente, se reconocen directamente en resultados los cambios en el valor razonable de los activos.

**k. Determinación del beneficio**

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

**3.6 Medición del valor razonable**

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, sin importar si el precio es directamente observable o estimado en base a técnicas de valorización.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso considera las características que toman en cuenta los participantes del mercado al momento de asignar un valor a la fecha de la medición.

Adicionalmente, las mediciones de valor razonable son categorizadas en los niveles 1, 2 y 3 en base a cuán observable es la información considerada para su estimación, tal como se describe a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados en mercados activos para el mismo instrumento.
- Nivel 2: precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos similares u otras técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables observables en el mercado.
- Nivel 3: técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables no observables en el mercado.

### 3.7 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

No obstante en el ejercicio 2022, el Fideicomiso ha revisado ciertos saldos al inicio del ejercicio, habiendo realizado el siguiente ajuste:

	Cifras previamente emitidas al 31.12.2021	Ajuste	Cifras ajustadas al 31.12.2021
<b>Activo</b>			
Activo corriente	495.080.420	-	495.080.420
Activo no corriente	227.453.901	31.518.862 (*)	258.972.763
<b>Total activo</b>	<b>722.534.321</b>	<b>31.518.862</b>	<b>754.053.183</b>
<b>Pasivo</b>			
Pasivo corriente	114.023.785	-	114.023.785
Pasivo no corriente	13.350.029	31.518.862 (*)	44.868.891
<b>Total pasivo</b>	<b>127.373.814</b>	<b>31.518.862</b>	<b>158.892.676</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>595.160.507</b>	-	<b>595.160.507</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>722.534.321</b>	<b>31.518.862</b>	<b>754.053.183</b>

(\*) En el presente ejercicio el Fideicomiso revisó los criterios de medición de los terrenos en los cuales no realizará proyectos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2021, así como las obligaciones asumidas con tenedores de Certificados de Participación Serie B, establecidas en el Contrato del Fideicomiso y sus posteriores modificaciones. Producto de dicho análisis, se ajustó valor de mercado de los terrenos anteriormente mencionados según las políticas detalladas en las notas 3.5.d y 3.6. Conjuntamente, el Fideicomiso reconoció el pasivo por la obligación de entregar parte del producido de la venta de los terrenos en Las Piedras (Nota 13), a los tenedores de certificados de participación Serie B.

## 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 tipo de cambio e inflación

El riesgo de tipo de cambio surge de la exposición a la variación de la cotización de monedas distintas a la moneda funcional. El Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación de la cotización del peso uruguayo respecto al dólar estadounidense y a la unidad indexada. La posición en moneda distinta al peso uruguayo es la siguiente:

#### Posición en dólares estadounidenses:

	31.12.2022		31.12.2021	
	U\$S	Equivalente en \$	U\$S	Equivalente en \$
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	1.680.511	67.339.772	1.504.178	67.229.257
Inversiones financieras	-	-	500.260	22.359.118
<b>Total activo</b>	<b>1.680.511</b>	<b>67.339.772</b>	<b>2.004.438</b>	<b>89.588.375</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales por pagar	1.172.322	46.976.095	1.838.114	82.154.500
<b>Total pasivo</b>	<b>1.172.322</b>	<b>46.976.095</b>	<b>1.838.114</b>	<b>82.154.500</b>
<b>Posición neta activa</b>	<b>508.189</b>	<b>20.363.677</b>	<b>166.324</b>	<b>7.433.875</b>

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Análisis de sensibilidad ante cambios en la cotización del dólar estadounidense

La siguiente tabla muestra la sensibilidad de la posición en dólares estadounidenses del Fideicomiso en caso de: escenario 1 de apreciación del 10% o escenario 2 devaluación del 3% del tipo de cambio del peso uruguayo frente al dólar en un plazo de doce meses. Las tasas de sensibilidad consideradas, corresponden al resultado de las encuestas que realiza el Banco Central del Uruguay a analistas económicos y son tomadas por la Dirección del Fiduciario como una base razonable para el análisis de los riesgos financieros derivados de cambios en la cotización de las monedas extranjeras. En particular, las tasas consideradas en los casos de devaluación del peso uruguayo frente al dólar, corresponden al tipo de cambio mínimo y máximo esperado, respectivamente.

31.12.2022

<b>Escenario 1 Ganancia (en \$)</b>	2.036.368
<b>Escenario 2 Pérdida (en \$)</b>	(610.910)

### 4.2 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés se encuentra acotado dado que el Fideicomiso no mantiene activos o pasivos que dependan significativamente de las fluctuaciones de las tasas de interés.

### 4.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito consiste en el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un deudor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

Existe un riesgo limitado dado que los principales activos financieros son depósitos en reconocidos bancos de plaza con buena calificación de riesgo e inversiones financieras en valores del Gobierno Uruguayo los cuales tienen clasificación de inversor.

### 4.4 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fideicomiso encuentre dificultades en cumplir sus obligaciones asociadas con pasivos contractuales.

La exposición a este riesgo es muy reducida debido a que al 31 de diciembre de 2022 la entidad no presenta obligaciones contractuales significativas.

El detalle de los fondos disponibles y las obligaciones asumidas al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	<b>1 mes o menos</b>	<b>3 meses a 1 año</b>	<b>Más de 1 año</b>	<b>Total</b>
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalente	67.376.509	-	-	67.376.509
Inversiones financieras	-	19.366.837	-	19.366.837
<b>Total cobranzas</b>	<b>67.376.509</b>	<b>19.366.837</b>	<b>-</b>	<b>86.743.346</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales por pagar	(202.986)	(9.211.378)	(2.036.326)	(11.450.689)
Deudas financieras	-	(20.517.720)	-	(20.517.720)
Otras cuentas por pagar	(3.104.069)	(625.668)	-	(3.729.737)
<b>Total pagos</b>	<b>(3.307.055)</b>	<b>(30.354.766)</b>	<b>(2.036.326)</b>	<b>(35.698.146)</b>
<b>Neto</b>	<b>64.069.454</b>	<b>(10.987.929)</b>	<b>(2.036.326)</b>	<b>51.045.200</b>

El análisis anteriormente detallado no incluye activos por certificados de crédito, así como pasivos que serán cancelados con estos certificados, ni pasivos a ser cancelados con la entrega de inmuebles.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Adicionalmente según surge del contrato de Fideicomiso, el pago a los titulares de los certificados de participación será realizado en la medida que existan fondos netos distribuibles. Se definen como tales a los fondos efectivamente percibidos por el Fideicomiso originados por la venta de las unidades de los proyectos que surgen de deducir de las disponibilidades al cierre de cada trimestre, las provisiones de gastos e inversiones a realizar en los próximos trimestres que sean determinadas por el Fiduciario, de acuerdo al informe elaborado por el Administrador a tales efectos.

#### **4.5 Riesgo de cambios en el valor razonable**

El Fideicomiso mantiene inversiones en proyectos inmobiliarios, que se encuentran expuestas a fluctuaciones de su valor razonable, tal como se describe en la Nota 3.d.

El riesgo asociado al cambio del valor razonable en inversiones financieras es limitado dado que se trata de instrumentos líquidos, lo cual reduce la exposición a cambios de precio.

#### **4.6 Riesgo de la industria de desarrollo inmobiliario**

Los riesgos inherentes al negocio inmobiliario incluyen entre otros; eventuales cambios significativos en las principales variables del sector, incluyendo costos de construcción, incidencias de los terrenos, condiciones de financiamiento, demanda, precio de venta al público, etc. Los mismos podrían afectar significativamente la rentabilidad esperada del Fideicomiso, dado que las variables relevantes podrían comportarse diferente a lo observado en el pasado y a lo previsto.

## **Nota 5 - Partes relacionadas**

### **Remuneración del administrador**

El Administrador tendrá derecho a cobrar, mensualmente, como remuneración por sus tareas la suma de UI 280.184 más IVA hasta que finalicen todas las obras y se comercialicen todas las unidades de los proyectos. En caso de que se hayan finalizado todas las obras y reste un saldo de menos del 10% de unidades sin vender el administrador dejará de percibir el honorario. Una vez que la TIR de los Certificados de Participación Serie A alcance el 20% anual y luego que se haya realizado el repago del capital de los Certificados de Participación Serie A, el Administrador tendrá derecho a cobrar un honorario de éxito equivalente al 10% de la Utilidad del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han registrado resultados asociados a este honorario.

El Fiduciario procederá a retener el honorario de éxito pactado, constituyendo un fondo de reserva, el cual abonará al Administrador en la fecha de terminación del Fideicomiso, o antes si la mayoría de titulares lo aprueba. Los fondos mantenidos en el fondo de reserva podrán ser invertidos en instrumentos en UI o Pesos Uruguayos emitidos por el Estado Uruguayo o el BCU con un plazo máximo de 2 años.

### **Honorarios del fiduciario**

El Fiduciario percibirá por sus tareas en este Fideicomiso, un honorario mensual de administración de UI 43.500 más IVA, pagaderos mensualmente.

### **Saldos con relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el saldo con partes relacionadas corresponde a los siguientes créditos con la subsidiaria:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Cuentas por pagar con subsidiarias no consolidadas	64.680	114.716

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Transacciones con partes relacionadas

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se realizaron transacciones con partes vinculadas según el siguiente detalle:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Honorario Administrador	18.164.357	16.663.075
Honorario Fiduciario	2.819.265	2.586.101
Comisiones Administrador	3.112.066	2.314.312
	<u>24.095.688</u>	<u>21.563.488</u>

## Nota 6 - Efectivo y equivalente de efectivo

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde al siguiente detalle:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Banco BBVA	138.585	2.056.421
Letras de regulación monetaria (*)	67.237.924	74.910.316
	<u>67.376.509</u>	<u>76.966.737</u>

(\*) Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de letras de regulación monetaria corresponde a 4 letras adquiridas al BBVA que se detallan a continuación:

- Letra por un importe de USD 64.000 (equivalente a \$ 2.564.544) con una tasa de 1,1% anual y vencimiento 5 de enero de 2023
- Letra por un importe de USD 900.000 (equivalente a \$ 36.063.900) con una tasa de 1,1% anual y vencimiento 5 de enero de 2023
- Letra por un importe de USD 440.000 (equivalente a \$ 17.631.240) con una tasa de 1,1% anual y vencimiento 19 de enero de 2023
- Letra por un importe de USD 276.000 (equivalente a \$ 11.059.596) con una tasa de 1,1% anual y vencimiento 26 de enero de 2023

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de letras de regulación monetaria corresponde a 4 letras adquiridas al BBVA que se detallan a continuación:

- Letra por un importe de USD 700.000 (equivalente a \$31.286.500) con una tasa de 0,011% y vencimiento 13 de enero de 2022
- Letra por un importe de USD 500.000 (equivalente a \$ 22.347.500) con una tasa de 0,026% y vencimiento 13 de enero de 2022
- Letra por un importe de USD 260.000 (equivalente a \$ 11.620.700) con una tasa de 0,003% y vencimiento 13 de enero de 2022
- Letra por un importe de a \$ 9.700.000 con una tasa de 6,65% y vencimiento 31 de enero de 2022

## Nota 7 - Inversiones financieras

El saldo de inversiones al 31 de diciembre de 2022 corresponde a la siguiente letra de regulación monetaria:

Compra	Vencimiento	Tasa de interés anual	Moneda	Valor nominal en moneda de origen	Valor razonable \$
11/10/2022	14/4/2023	11,89%	\$	20.000.000	19.366.837
					<u>19.366.837</u>

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El saldo de las inversiones al 31 de diciembre de 2021 correspondía a los siguientes depósitos a plazo fijo:

Compra	Vencimiento	Tasa de interés anual	Moneda	Valor nominal en moneda de origen	Valor razonable \$
27/10/2021	25/04/2022	0,20%	US\$	500.000	22.359.118
					<b>22.359.118</b>

El depósito se encontraba afectado en garantía de un préstamo bancario otorgado por BBVA por un valor de US\$ 500.000 que venció el 25 de abril de 2022 (Nota 12).

## Nota 8 - Otras cuentas por cobrar

El saldo se compone de los siguientes conceptos:

	31.12.2022	31.12.2021
Créditos fiscales (*)	18.580.382	6.342.188
Anticipo a proveedores	95.526	95.526
	<b>18.675.908</b>	<b>6.437.714</b>

(\*) El saldo corresponde sustancialmente a certificados pendientes de solicitar por parte del Fideicomiso para el pago a proveedores por las obras en los proyectos inmobiliarios, según los beneficios fiscales detallados en la Nota 16.

## Nota 9 - Inversiones en proyectos inmobiliarios

La composición de inversiones en proyectos inmobiliarios es la siguiente:

Corriente	31.12.2022	31.12.2021
<b>Barrio Los Laureles, Salto – Manzana B</b>		
Casas terminadas	-	15.911.420
	-	<b>15.911.420</b>
<b>Proyecto Interlagos Torre I</b>		
Casas terminadas	801.420	13.552.745
	<b>801.420</b>	<b>13.552.745</b>
<b>Proyecto Interlagos Torre II</b>		
Casas terminadas	28.390.304	193.476.502
	<b>28.390.304</b>	<b>193.476.502</b>
<b>Proyecto Interlagos Torre III</b>		
Casas terminadas	109.169.435	-
Terrenos y costos de obra	-	116.733.102
	<b>109.169.435</b>	<b>116.733.102</b>
<b>Proyecto Interlagos Torre IV</b>		
Terreno	72.607.028	-
Costos directamente asociados al proyecto	50.728.597	-
	<b>123.335.624</b>	-
<b>Inversiones en subsidiarias</b>	1.658.215	49.643.082
Inversión en Ezery S.A.	<b>1.658.215</b>	<b>49.643.082</b>
<b>Total corriente</b>	<b>263.354.998</b>	<b>389.316.851</b>

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

**No corriente**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Proyecto Interlagos Torre IV</b>		
Terreno	-	72.607.028
Costos directamente asociados al proyecto	-	3.100.345
	<b>-</b>	<b>75.707.373</b>
<b>Proyecto Interlagos Torre V</b>		
Terreno	65.095.340	72.607.028
Costos directamente asociados al proyecto	3.230.510	3.100.345
	<b>68.325.849</b>	<b>75.707.373</b>
<b>Otros</b>		
Terrenos destinados a la venta	83.868.602	107.402.085
	<b>83.868.602</b>	<b>107.402.085</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>152.194.451</b>	<b>258.816.830</b>
<b>Total inversiones en proyectos inmobiliarios</b>	<b>415.549.449</b>	<b>648.133.681</b>

Las inversiones anteriormente mencionadas, agrupadas por clase de activo corresponden al siguiente detalle:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Inversiones en terrenos (1)	152.194.452	258.816.830
Inmuebles terminados para la venta (2)	138.361.158	222.940.667
Proyectos en obra (3)	123.335.624	116.733.102
Inversiones en subsidiarias no consolidadas (4)	1.658.215	49.643.082
	<b>415.549.449</b>	<b>648.133.681</b>

- (1) Valuadas a valor razonable (Nivel 3) mediante informes realizados por peritos independientes, con las especificaciones detalladas debajo.
- (2) Valuadas a valor razonable (Nivel 3), de acuerdo a inmuebles comparables comercializados en fechas cercanas a fin de ejercicio.
- (3) Las obras en curso se miden al costo hasta que pueda determinarse su valor razonable una vez que se haya completado la construcción del proyecto.
- (4) Valuado a valor razonable según se detalla debajo.

**Los proyectos a desarrollar por el Fideicomiso corresponden al siguiente detalle:**

- **Barrio "Los Laureles", Salto - Manzana B**

Constituye la tercera etapa de un emprendimiento que se encuentra en desarrollo desde fines del año 2012, sobre el terreno aportado por uno de los Fideicomitentes. El proyecto consiste en la construcción de 64 viviendas de interés social, habiendo vendido los últimos inmuebles durante el último ejercicio.

Las obras asociadas a la Etapa I de este proyecto se terminaron en marzo de 2017. La Etapa I del proyecto consistía en la construcción de 16 viviendas. Al 31 de diciembre de 2022 no quedan unidades disponibles para la venta.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- **Proyecto Interlagos – Canelones**

El terreno fue adquirido el 30 de marzo de 2017. Consiste en la construcción de 180 apartamentos en 5 edificios, 4 edificios de 37 apartamentos y 1 de 32 apartamentos, con seis niveles de vivienda y dos niveles de cocheras, en 5 terrenos independientes.

La etapa I correspondiente a las obras del primer edificio comenzó en el ejercicio 2019 y finalizó el 30 de noviembre de 2020, quedando por comercializar al 31 de diciembre de 2022 una cochera.

La etapa II correspondiente al segundo edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de mayo de 2020 y finalizó el 16 de diciembre de 2021, quedando por comercializar 2 apartamentos y 7 cocheras.

La etapa III correspondiente al tercer edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de junio de 2021 y finalizó el 22 de diciembre de 2022, quedando por comercializar 9 apartamentos y 14 cocheras.

La etapa IV correspondiente al cuarto edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de junio 2022 y se encuentra en curso.

Las unidades que aún no se han comercializado se valúan a valor comparativo, utilizando el precio de mercado de propiedades similares o unidades del proyecto vendidas cerca de la fecha de cierre del ejercicio para determinar el valor de realización.

Los terrenos que no se encuentran en obra fueron valuados a su valor razonable, determinado mediante tasaciones independientes cercanas a la fecha de cierre del ejercicio 2022 realizada por la firma “Consultoría & Valuaciones”, tasadores independientes al Fideicomiso.

El valor razonable fue determinado del método residual el cual consiste en determinar el valor razonable del terreno como la diferencia entre egresos e ingresos que resultaría de llevar adelante un emprendimiento constructivo con el mejor aprovechamiento que permita el lote y las condiciones de mercado. Para dicho análisis se consideraron los metros cuadrados construibles y comercializables y, por ende, cuál sería el valor que en función de ello se debería abonar por el terreno.

#### **Inversiones en subsidiarias no consolidadas**

A continuación, se detallan los importes reconocidos en el estado de situación financiera del Fideicomiso con su subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Inversiones en entidades estructuradas no consolidadas medidas al valor razonable con cambio en resultados	1.658.215	49.643.082
Pagos por cuenta y cuentas a cobrar con entidad estructuradas no consolidadas.	<u>(64.680)</u>	<u>(114.716)</u>
	<u><b>1.593.535</b></u>	<u><b>49.528.366</b></u>

El importe que mejor representa la exposición máxima del Fideicomiso a pérdidas procedentes de sus participaciones en subsidiarias es el valor de la inversión y de los créditos mantenidos con las mismas.

A continuación, se presenta información resumida de los estados financieros de la subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 en pesos uruguayos:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>Activo</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	-	56.386.440
Otras cuentas por cobrar	2.127.385	2.159.405
Cuentas a cobrar Fideicomiso	64.680	114.717
<b>Total activo</b>	<b>2.192.065</b>	<b>58.660.562</b>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas Comerciales a pagar	-	13.077.756
Otras cuentas a pagar	533.850	525.351
<b>Total pasivo</b>	<b>533.850</b>	<b>13.603.107</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>1.658.215</b>	<b>45.057.455</b>
<b>Valor razonable (Nivel 3)</b>	<b>1.658.215</b>	<b>45.057.455</b>

Los activos y pasivos de la subsidiaria se encuentran medidos al valor razonable de acuerdo a las siguientes técnicas de medición (Nivel 3):

- Activos y pasivos monetarios: son registrados inicialmente al valor razonable y posteriormente al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo menos cualquier deterioro. Al cierre del ejercicio no se han observado cambios relevantes en las tasas de interés de mercado desde la fecha que se incorporaron los mismos, por lo que el valor en libros de dichos activos y pasivos monetarios no difiere significativamente del valor razonable estimado.

#### Resultado neto por cambio en el valor de las subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2022 se reconoció una pérdida de \$ 8.784.867 por cambios en el valor de la subsidiaria y el 30 de setiembre de 2022 se rescataron acciones por \$ 39.200.000 cancelando saldos pasivos mantenidos con el fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2021 se reconoció una pérdida de \$ 102.563.227 por el cambio en el valor de la subsidiaria.

#### Otros

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso mantiene terrenos en las localidades de Las Piedras y Salto en los cuales se ha decidido no llevar adelante proyectos inmobiliarios. Dichos terrenos fueron valuados a valor razonable, de acuerdo al siguiente detalle:

<b>Otros</b>	<b>Valor razonable estimado 2022</b>	<b>Valor razonable estimado 2021</b>
Terreno Las Piedras	63.111.824	85.054.585
Terreno Salto	20.756.778	22.347.500
<b>(Valor razonable nivel 3)</b>	<b>83.868.602</b>	<b>107.402.085</b>

El valor razonable, se sustenta con tasaciones anuales realizadas por peritos independientes de capacidad reconocida.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 fueron realizadas considerando la tasación por la empresa Valora Consultoría & Valuaciones, tasadores independientes a Fideicomiso. El valor fue determinado a partir de la homogeneización de valores de predios ubicados en el área de influencia del padrón a tasar, considerando cada padrón del fraccionamiento del padrón matriz en forma individual. Se efectúa el análisis en función de la forma, ubicación en la manzana y sus dimensiones de frente y fondo.

## Nota 10 - Propiedad, planta y equipo

La composición de propiedad, planta y equipo es la siguiente:

<b>Costo</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.2021</b>
Valores al inicio	12.675.572	12.437.708
Altas	-	237.864
<b>Total</b>	<b>12.675.572</b>	<b>12.675.572</b>
<b>Amortizaciones acumuladas</b>		
Valores al inicio	12.519.638	12.437.708
Amortización del ejercicio	48.234	81.930
<b>Total</b>	<b>12.567.872</b>	<b>12.519.638</b>
<b>Valores netos</b>	<b>107.700</b>	<b>155.933</b>

## Nota 11 - Cuentas comerciales por pagar

El saldo de las deudas comerciales se compone de los siguientes conceptos:

<b>Corto plazo</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Anticipo de clientes	46.922.920	81.604.801
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	9.211.378	-
Acreedores por obras en proyectos inmobiliarios	202.986	1.059.806
	<b>56.337.284</b>	<b>82.664.607</b>
<b>Largo plazo</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	2.036.326	2.040.864
	<b>2.036.326</b>	<b>2.040.864</b>

(\*) El pasivo corresponde a retenciones realizadas por el Fideicomiso sobre los pagos realizados a empresas constructoras en garantía del cumplimiento de las obras en los proyectos inmobiliarios.

## Nota 12 - Préstamos financieros

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de préstamos bancarios corresponde a un vale otorgado por BBVA por un valor de \$ 20.000.000 con una tasa de interés de 12% anual con vencimiento 14 de abril de 2023.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de préstamos bancarios corresponde a un vale otorgado por BBVA por un valor de US\$ 500.000 (equivalentes a \$ 22.347.500) con una tasa de interés de 1% anual con vencimiento 25 de abril de 2022.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 13 - Otras cuentas por pagar

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Corto plazo</b>		
Acreeedores por certificados	17.455.549	5.481.792
Acreeedores fiscales	1.074.520	907.441
Acreeedores varios	2.655.217	2.459.574
	<b>21.185.286</b>	<b>8.848.807</b>
<b>Largo plazo</b>		
Reintegro a Fideicomitente (*)	26.527.759	31.518.862
	<b>26.527.759</b>	<b>31.518.862</b>

(\*) El pasivo corresponde a la obligación asumida por el Fideicomiso de reintegrar a los tenedores de Certificados de Participación Serie B, el producido de la venta de determinados padrones pertenecientes al terreno en Las Piedras (Nota 9). El pasivo fue medido al valor razonable de los terrenos comprometidos a entregar de acuerdo a la determinación del valor razonable detallada en la Nota 9.

## Nota 14 - Impuesto a la renta

Los saldos de impuestos a las ganancias del Fideicomiso en el estado de resultados se integran como sigue:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Impuesto corriente	(184.560)	(171.360)
Impuesto diferido	2.217.862	(9.072.573)
	<b>2.033.302</b>	<b>(9.243.933)</b>

El cargo a resultados por impuesto a la renta corriente, por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a los anticipos mínimos del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas.

Los principales conceptos que originan el pasivo por impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Proyectos inmobiliarios - Otros - Terreno	11.221.523	14.696.129
Cuentas a pagar	76.918	(345.855)
Propiedad, Planta y Equipo	(2.207.138)	(2.473.743)
Pérdidas fiscales	-	(950.641)
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>9.091.303</b>	<b>11.309.165</b>

A continuación, se presenta la conciliación del resultado del ejercicio con el cargo por impuesto a la renta:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(53.258.487)</b>	<b>92.508.474</b>
Tasa impuesto aplicada	25%	25%
<b>Impuesto calculado a la tasa de impuesto a la renta</b>	<b>13.314.622</b>	<b>(23.127.119)</b>
Ajuste inversión en acciones	(12.149.881)	(2.708.307)
Resultado fiscal por venta de inmuebles	(10.304.857)	(6.281.305)
Rentas no gravadas	99.789.440	(84.366.731)
Gastos asociados a rentas no gravadas	(89.157.444)	69.601.146
Otros	541.422	37.638.383
<b>Resultado por impuesto a la renta</b>	<b>2.033.302</b>	<b>(9.243.933)</b>

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias:

	<b>31.12.2021</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>31.12.2022</b>
Proyectos inmobiliarios	(15.079.404)	3.857.880	(11.221.523)
Cuentas a pagar	345.855	(422.773)	(76.918)
Propiedad, planta y equipo	2.473.743	(266.604)	2.207.138
Pérdidas fiscales	950.641	(950.641)	-
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(11.309.165)</b>	<b>2.217.862</b>	<b>(9.091.303)</b>

	<b>31.12.2020</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>31.12.2022</b>
Proyectos inmobiliarios	(17.050.504)	1.971.100	(15.079.404)
Cuentas a pagar	(33.874)	379.729	345.855
Propiedad, Planta y Equipo	2.689.119	(215.376)	2.473.743
Pérdidas fiscales	12.158.566	(11.207.925)	950.641
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(2.236.693)</b>	<b>(9.072.472)</b>	<b>(11.309.165)</b>

## Nota 15 - Certificados de participación

Según el contrato de Fideicomiso como contrapartida de los aportes realizados se emitieron dos series de certificados de participación por un valor nominal total de UI 140.500.000.

Los certificados de participación serie A, por un valor nominal de UI 135.000.000 se licitaron bajo la modalidad de oferta pública, mientras que los certificados de participación serie B, por un valor nominal de UI 5.500.000 fueron emitidos en favor de Mulery S.A. y Nurwoly S.A., ambos fideicomitentes, como contrapartida por el aporte de dos terrenos al Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el contrato.

La integración de los certificados de participación serie A se realiza en forma diferida de acuerdo al siguiente cronograma:

- 10% del monto de la emisión en el día hábil siguiente a la fecha de cierre del período de suscripción.
- 10% del monto de la emisión a los 30 días corridos de la fecha de cierre del período de suscripción.
- 20% del monto de la emisión a los 60 días corridos de la fecha de cierre del período de suscripción.
- 20% del monto de la emisión a los 180 días corridos de la fecha de cierre del período de suscripción.
- 40% del monto de la emisión a los 240 días corridos de la fecha de cierre del período de suscripción.

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se ha integrado el 100% del valor nominal de los certificados de participación serie A y serie B por un total de \$ 438.817.420 y \$ 17.365.700 respectivamente.

El Fideicomiso ha realizado pagos a los tendedores de certificados de participación según el siguiente detalle:

<b>Ejercicio</b>	<b>Importe pagado</b>
<b>2020</b>	83.002.623
<b>2021</b>	242.312.660
<b>2022</b>	158.619.277
	<b>483.934.560</b>

Con fecha 30 de enero de 2020, se procedió a efectuar el primer pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 31.775.748.

El 18 de diciembre 2020 se realizó el segundo pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 51.226.875.

El 25 de marzo 2021 se realizó el tercer pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 66.376.719.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El 29 de junio 2021 se realizó el cuarto pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 65.624.004.

El 27 de octubre 2021 se realizó el quinto pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 43.869.147.

El 21 de diciembre 2021 se realizó el sexto pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 66.442.790.

El 30 de marzo de 2022 se realizó el séptimo pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 52.021.810.

El 21 de julio de 2022 se realizó el octavo pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 65.448.654.

El 20 de octubre de 2022 se realizó el noveno pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 41.148.813.

Los pagos anteriormente detallados fueron imputados a resultados acumulados hasta alcanzar el valor de estos y luego se han deducido los valores de los certificados aportados.

## Nota 16 - Beneficios fiscales

### **Proyecto: Barrio “Los Laureles”**

Con fecha 10 de diciembre de 2015 se efectuó el ingreso del proyecto a realizarse en Salto corresponde al Barrio los Laureles, en la ANV (Agencia Nacional de Vivienda), con el objetivo de obtener los beneficios fiscales según la Ley 18.795 Vivienda de Interés Social.

Con fecha 16 de marzo de 2016 se resolvió promover el mencionado proyecto otorgando al Fideicomiso los siguientes beneficios:

- Obtención de crédito por impuesto al valor agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 32.103.047.
- Exoneración del impuesto al valor agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto al patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y las viviendas construidas incluidas en el proyecto que se destinen a arrendamiento de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto a las transmisiones patrimoniales que se genere.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Proyecto Interlagos

El 22 de diciembre de 2017 el proyecto Interlagos fue presentado en la ANV (Agencia Nacional de Vivienda), con el objetivo de obtener los beneficios fiscales por la Ley 18.795 Vivienda de Interés Social.

Con fecha 14 de mayo de 2018 se resolvió promover el mencionado proyecto otorgando al Fideicomiso los siguientes beneficios:

- Obtención de crédito por impuesto al valor agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 33.392.459
- Exoneración del impuesto al valor agregado en la importación de materiales destinados a integrar el costo directo de la obra civil prevista en el proyecto, cuyo listado figura en el cuadro de inversiones aprobado.
- Exoneración del impuesto al valor agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto al patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y las viviendas construidas en el proyecto que se destinen a arrendamiento de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto a las transmisiones patrimoniales que se generen.

## Nota 17 - Gravámenes

En garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de línea de crédito mencionado en la Nota 12, el Fideicomiso hipotecó a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A., las unidades 602, 605 y 606 pertenecientes al padrón 47.442 de la localidad catastral Ciudad de la Costa, departamento de Canelones, del Complejo Interlagos. Las unidades fueron hipotecadas por hasta U\$S 500.000, más un 50% de cláusula de complemento. Dicha garantía fue cancelada el 2 de febrero de 2023.

Adicionalmente, en virtud de este mismo contrato de línea de crédito, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A. tiene una prenda a su favor de un depósito por \$ 20.000.000.

## Nota 18 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso que surgen de los presentes estados financieros.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.