

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

**INFORME DE COMPILACIÓN  
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020**

# **FIDEICOMISO FINANCIERO CASASURU DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL I**

## **ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2020**

### **CONTENIDO**

Informe de compilación

Estado intermedio de situación financiera

Estado intermedio del resultado integral

Estado intermedio de flujos de efectivo

Estado intermedio de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros intermedios

### **Abreviaturas**

\$ - Pesos uruguayos  
US\$ - Dólares estadounidenses  
UI - Unidades indexadas

**INFORME DE COMPILACIÓN**

A los Señores Directores de:

**EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

Hemos efectuado una compilación del estado intermedio de situación financiera del Fideicomiso Financiero Casasuru de Vivienda de Interés Social I al 30 de setiembre de 2020 y de los correspondientes estados intermedios de resultados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha, conjuntamente con sus notas explicativas. Dichos estados financieros intermedios constituyen afirmaciones de la Dirección de la Sociedad, quien es responsable por la información contenida en los mismos y por su presentación de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay.

La referida compilación fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados Nro. 4410 según lo establecido por el Pronunciamiento Nro. 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, y se limitó a presentar bajo la forma de estados financieros intermedios las afirmaciones de la Dirección, sobre la situación patrimonial y financiera, y los resultados del Fideicomiso Financiero Casasuru de Vivienda de Interés Social I.

El trabajo de compilación realizado no consistió en un examen de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o una revisión limitada de los referidos estados financieros intermedios, por lo cual no expresamos una opinión u otro tipo de conclusión sobre los mismos.

Dejo constancia que mi vinculación es de Director de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Montevideo, 30 de octubre de 2020

CPA FERRERE



NELSON MENDIBURU  
Socio  
Contador Público  
C.J.P.P.U. 42.226

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de situación financiera intermedio  
al 30 de setiembre de 2020

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	51.261.090	124.113.682
Inversiones financieras	7	18.745.041	7.547.687
Otras cuentas por cobrar	8	28.177.456	17.985.400
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	348.932.443	193.372.955
<b>Total activo corriente</b>		<b>447.116.030</b>	<b>343.019.724</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Pagos por cuenta y cuentas por subsidiarias no consolidadas	10	11.996.059	-
Inversiones en subsidiarias no consolidadas	10	117.326.161	98.995.829
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	181.594.071	237.699.841
Propiedades de Inversión	11	66.632.088	66.632.088
Propiedad, Planta y Equipo	12	-	1.198.706
<b>Total activo no corriente</b>		<b>377.548.379</b>	<b>404.526.464</b>
<b>Total activo</b>		<b>824.664.409</b>	<b>747.546.188</b>
<b>Pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar	13	127.623.189	32.687.344
Deudas Financieras	14	18.769.812	5.670.287
Otras cuentas por pagar	15	17.519.830	8.942.650
Cobros por cuenta y cuentas por subsidiarias no consolidadas	10	-	3.048.705
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>163.912.831</b>	<b>50.348.986</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar	13	15.476.013	14.557.115
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>15.476.013</b>	<b>14.557.115</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>179.388.843</b>	<b>64.906.101</b>
<b>Patrimonio neto fiduciario</b>			
<b>Certificados de participación</b>			
Certificados de Participación - Serie A	16	438.817.420	438.817.420
Certificados de Participación - Serie B		17.365.700	17.365.700
<b>Resultados acumulados</b>			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		194.681.219	43.976.354
Resultado del período / ejercicio		(5.588.773)	182.480.613
<b>Total patrimonio neto fiduciario</b>		<b>645.275.566</b>	<b>682.640.087</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>		<b>824.664.409</b>	<b>747.546.188</b>

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

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de resultado intermedio

por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
<b>Ingresos operativos</b>			
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	542.718	24.544.255
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiarias no consolidadas	10	18.330.332	5.917.798
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		1.599.997	(2.675.355)
		<b>20.473.047</b>	<b>27.786.698</b>
<b>Gastos de administración y ventas</b>			
Honorarios		(17.654.763)	(16.813.735)
Impuestos		(4.506.806)	(4.209.428)
Otros Gastos		(3.250.412)	(3.510.259)
		<b>(25.411.981)</b>	<b>(24.533.422)</b>
<b>Resultados financieros</b>			
Intereses financieros		807.822	2.153.259
Gastos bancarios		(66.638)	(62.665)
Diferencia de cambio		(1.267.787)	4.081.973
		<b>(526.603)</b>	<b>6.172.567</b>
<b>Resultados diversos</b>			
Ingresos varios		60.456	-
		<b>60.456</b>	<b>-</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>			
		<b>(5.405.081)</b>	<b>9.425.843</b>
Impuesto a la Renta	3.7.i	(183.692)	(366.373)
<b>Resultado del período</b>			
		<b>(5.588.773)</b>	<b>9.059.470</b>

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

Fideicomiso Financiero CasasUru de Vivienda de Interés Social I

Estado de resultado integral intermedio

por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020

(en pesos uruguayos)

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
<b>Resultado del período</b>	(5.588.773)	9.059.470
Otros resultados integrales	-	-
<b>Resultado integral del período</b>	<u><b>(5.588.773)</b></u>	<u><b>9.059.470</b></u>

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

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de flujos de efectivo intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020  
(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>			
Resultado del período antes de impuestos		(5.405.081)	9.425.843
<b>Ajustes por:</b>			
Intereses ganados		(807.822)	(2.153.259)
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		(1.599.997)	2.675.355
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	(542.718)	(24.544.255)
Resultado neto por cambio en el valor justo de subsidiarias no consolidadas	10	(18.330.332)	(5.917.798)
<b>Resultado operativo después de ajustes</b>		<b>(26.685.950)</b>	<b>(20.514.114)</b>
<b>Variaciones en activos y pasivos operativos</b>			
Otras cuentas por cobrar		(10.192.056)	(6.083.497)
Deudas comerciales, diversas y financieras		117.347.755	5.194.857
<b>Efectivo aplicado a actividades operativas</b>		<b>80.469.749</b>	<b>(21.402.754)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>			
Inversión en sociedades estructuradas no consolidadas		(15.044.764)	16.802.565
Inversión en proyectos inmobiliarios		(138.374.708)	(104.000.581)
Pago /Cobros de inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados		(11.185.337)	32.053.533
Cobros ventas de viviendas		42.262.411	50.157.388
Intereses cobrados		795.805	2.125.102
<b>Efectivo proveniente de / (aplicado a) actividades de inversión</b>		<b>(121.546.593)</b>	<b>(2.861.993)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>			
Aumentos de préstamos bancarios		-	5.540.850
Pago de utilidades		(31.775.748)	
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>		<b>(31.775.748)</b>	<b>5.540.850</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>		<b>(72.852.592)</b>	<b>(18.723.897)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del período</b>	3.4	<b>124.113.682</b>	<b>78.995.187</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del período</b>	3.4	<b>51.261.090</b>	<b>60.271.290</b>

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

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2020

	<b>Certificados de participación integrados</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio neto fiduciario</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>456.183.120</b>	<b>226.456.967</b>	<b>682.640.087</b>
<b>Movimientos del período</b>			
Resultado del período		(5.588.773)	(5.588.773)
Pago de utilidades		(31.775.748)	(31.775.748)
<b>Subtotal</b>	<b>456.183.120</b>	<b>189.092.446</b>	<b>645.275.566</b>
Integración de certificados de participación serie A	438.817.420		438.817.420
Integración de certificados de participación serie B	17.365.700		17.365.700
Resultado del período		189.092.446	189.092.446
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2020</b>	<b>456.183.120</b>	<b>189.092.446</b>	<b>645.275.566</b>

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019

	<b>Certificados de participación integrados</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio neto fiduciario</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>456.183.120</b>	<b>43.976.354</b>	<b>500.159.474</b>
<b>Movimientos del período</b>			
Resultado del período		9.059.470	9.059.470
<b>Subtotal</b>	<b>456.183.120</b>	<b>53.035.824</b>	<b>509.218.944</b>
Integración de certificados de participación serie A	438.817.420		438.817.420
Integración de certificados de participación serie B	17.365.700		17.365.700
Resultado del período		53.035.824	53.035.824
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2019</b>	<b>456.183.120</b>	<b>53.035.824</b>	<b>509.218.944</b>

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



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

## **Notas a los estados financieros de período intermedio correspondientes al período finalizado el 30 de setiembre de 2020**

### 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 entidades estructuradas no consolidadas son los vehículos (sociedad anónima) que utilizó el Fideicomiso para el desarrollo del proyecto y por ende tiene como finalidad específica la de ser titular de los bienes inmuebles (Nota 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 fideicomitidos. 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 que se comercialice la última unidad de los proyectos y se cancelen todos los gastos del Fideicomiso. En ningún caso dicho plazo excederá el plazo máximo de 30 años establecido en la Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomiso podrá extinguirse en forma previa, por la imposibilidad absoluta del cumplimiento de los fines para el cual fue constituido.

En el mes de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al brote de coronavirus (COVID-19) como una pandemia. La situación de emergencia sobre la salud pública se expandió prácticamente en todo el mundo y los distintos países han tomado diversas medidas para hacerle frente. Esta situación y las medidas adoptadas han afectado significativamente la actividad económica internacional con impactos diversos en los distintos países y sectores de negocio. Si bien la actividad del Fideicomiso no ha sido ajena a los efectos de tal situación, la Gerencia de la misma considera que los efectos no han sido significativos.

## Nota 2 - Estados financieros de período intermedio

Los presentes estados financieros de período intermedio 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 octubre de 2020.

## Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables utilizadas

### 3.1 Normas contables aplicadas

En particular, los presentes estados financieros de período intermedio han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 – Información Financiera Intermedia, la cual es aplicable para la publicación de información financiera a una fecha intermedia. Los presentes estados financieros de período intermedio no incluyen toda la información ni todas las revelaciones requeridas para los estados financieros anuales completos preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y deberán leerse en conjunto con los estados financieros del Fideicomiso del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

#### **Nuevas normas y/o revisiones cuya aplicación obligatoria comenzó en el presente ejercicio**

- Modificaciones a NIIF 3: Definición de un negocio.
- Modificaciones a NIC 1 y NIC 8: Definición de materialidad.
- Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reforma de la tasa de interés de referencia.

La aplicación de estas nuevas normas no afecta en forma significativa los presentes estados financieros de período intermedio.

#### **Normas nuevas y/o revisadas emitidas que no están vigentes a la fecha**

- NIIF 17 - Contratos de seguros.
- NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones): Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

La Dirección no espera que la aplicación de estas modificaciones genere un impacto significativo en los estados financieros de período intermedio.

A continuación, se presentan las principales políticas contables aplicadas.

### 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 de período intermedio requiere por parte de la Dirección del Fideicomiso 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 de período intermedio, 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 Fideicomiso se han calculado en función de la mejor información disponible al 30 de setiembre de 2020, 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 de período intermedio, 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><b>30.09.2020</b></u>	<u><b>30.09.2019</b></u>
Bancos (Nota 6)	51.261.091	50.292.795
Letras de regulación monetaria (Nota 6)	-	9.978.495,00
	<u><b>51.261.091</b></u>	<u><b>60.271.290</b></u>

### 3.5 Criterios de valuación y exposición

El Fideicomiso es considerado una entidad de inversión dado que cumple con las siguientes condiciones establecidas por la Norma Internacional de Información Financiera 10:

- El Fideicomiso captó fondos en el mercado a través de un mecanismo de oferta pública con el propósito de gestionar un portafolio de inversiones inmobiliarias.
- Los fondos se destinarán a la ejecución de inversiones en inmuebles para su posterior venta (con el objetivo de generar ganancias a través de la apreciación del capital) o para su arrendamiento.
- Los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso establecen mecanismos de medición y evaluación de las inversiones efectuadas sobre la base del valor razonable.

Siguiendo los lineamientos de la NIIF 10, los estados financieros de período intermedio han sido preparados en general en base al valor razonable con cambios en resultados.

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros de período intermedio 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 30 de setiembre de 2020 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 42,572 mientras que para una unidad indexada era de \$ 4,711. Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 37,308 mientras que para una unidad indexada era de \$ 4,3653.

**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 no consolidada**

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 10 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 no consolidada, y su actividad:

<b>Empresa</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación al 30.09.2020</b>	<b>Fecha de la inversión inicial</b>
Ezery S.A.	Desarrollo de viviendas de interés social	100%	Octubre 2015

**Actividad desarrollada por Ezery S.A.**

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 y propiedades de inversión**

En aplicación de NIC 40, las inversiones en proyectos inmobiliarios y las propiedades de inversión se presentan al valor razonable, 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.

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 una propiedad de inversión (distinta de una propiedad de inversión en construcción) no se puede medir con fiabilidad de una forma continuada, la entidad medirá dicha propiedad de inversión aplicando el modelo del costo de la NIC 16 propiedades, planta y equipo.

#### **e. 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.

#### **f. 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 período.

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.

#### **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).

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

A su vez el Decreto 322/011 define que el patrimonio de los Fideicomisos que realicen suscripciones públicas de los certificados de participación se encuentra exonerado parcialmente del Impuesto al Patrimonio por cinco ejercicios fiscales. El primer ejercicio en que aplicará la exención será el de la propia suscripción.

El porcentaje del patrimonio a exonerar estará dado por el cociente entre el valor nominal de los certificados de participación y valor contable de los certificados.

### **• 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 la Sociedad pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

Al 30 de setiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso no mantiene saldos por impuesto diferido dado que los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fideicomiso se encuentran amparados por los beneficios fiscales de la Ley 18.795 y en tal sentido están exentos de impuesto a la renta (Nota 17) no existiendo diferencias temporarias significativas.

- **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:

- Deducción 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.
- 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 17 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 período la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del período 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 período finalizado el 30 de setiembre de 2020 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.



## 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:

	30.09.2020		31.12.2019	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
<b>Activo</b>				
Efectivo	1.066.187	45.392.912	1.502.759	56.064.933
Inversiones financieras	440.283	18.745.049	202.307	7.547.670
<b>Total activo</b>	<b>1.506.470</b>	<b>64.137.961</b>	<b>1.705.066</b>	<b>63.612.603</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales por pagar	2.725.558	116.040.632	1.023.786	38.195.408
Otras cuentas por pagar	440.865	18.769.827	151.986	5.670.294
<b>Total pasivo</b>	<b>3.166.423</b>	<b>134.810.459</b>	<b>1.175.772</b>	<b>43.865.702</b>
<b>Posición Neta Activa/(Pasiva)</b>	<b>(1.659.953)</b>	<b>(70.672.498)</b>	<b>529.294</b>	<b>19.746.901</b>

#### 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 revaluación del 2% o escenario 2 devaluación del 16% 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 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.

	30.09.2020
<b>Escenario 1 Ganancia (en \$)</b>	2.120.175
<b>Escenario 2 Pérdida (en \$)</b>	(9.894.150)

#### Posición en unidades indexadas:

	30.09.2020		31.12.2019	
	UI	Equivalente en \$	UI	Equivalente en \$
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales por pagar	713.275	3.360.453	1.032.834	4.508.630
<b>Total pasivo</b>	<b>713.275</b>	<b>3.360.453</b>	<b>1.032.834</b>	<b>4.508.630</b>
<b>Posición Neta Pasiva</b>	<b>(713.275)</b>	<b>(3.360.453)</b>	<b>(1.032.834)</b>	<b>(4.508.630)</b>

## Posición en unidades indexadas:

### Análisis de sensibilidad ante cambios en la cotización de la unidad indexada

El Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación de la unidad indexada frente al peso uruguayo, la siguiente tabla muestra la sensibilidad de la posición en unidades indexadas frente a una variación del 7,45% frente al peso uruguayo. La tasa de sensibilidad utilizada corresponde a las expectativas de inflación a 12 meses, resultado de las encuestas que realiza el Banco Central del Uruguay a analistas económicos en relación a las expectativas de inflación y son tomadas por el fiduciario como una base razonable para el análisis de los riesgos financieros derivados de cambios en la cotización de la UI.

	<u>Impacto</u>
Pérdida (en \$)	(250.354)

#### 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 30 de setiembre de 2020 la entidad no presenta obligaciones contractuales significativas.

El detalle de los fondos disponibles y las obligaciones asumidas al 30 de setiembre de 2020 es el siguiente:

	<u>1 mes o menos</u>	<u>1 a 3 meses</u>	<u>3 meses a 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
<b>Activo</b>					
Efectivo y equivalente	51,261,091	-			51,261,091
Inversiones financieras			18,745,041		18,745,041
<b>Total cobranzas</b>	<b>51,261,091</b>	<b>-</b>	<b>18,745,041</b>	<b>-</b>	<b>70,006,132</b>
<b>Pasivo</b>					
Cuentas comerciales por pagar	(14,364,917)		(15,551,204)	(12,693,662)	(42,609,783)
Deudas Financieras			(18,769,812)		(18,769,812)
Otras cuentas por pagar	(2,814,654)		(672,107)		(3,486,761)
<b>Total pagos</b>	<b>(17,179,571)</b>	<b>-</b>	<b>(34,993,123)</b>	<b>(12,693,662)</b>	<b>(64,866,356)</b>
<b>Neto</b>	<b>34,081,520</b>	<b>-</b>	<b>(16,248,082)</b>	<b>(12,693,662)</b>	<b>5,139,776</b>

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 previsiones 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 subsidiarias no consolidadas y en proyectos inmobiliarios, que se encuentran expuestas a fluctuaciones de su valor razonable, tal como se describe en las notas 3.5.c y 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 30 de setiembre de 2020 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 30 de setiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el saldo con partes relacionadas corresponde a los siguientes créditos con la subsidiaria no consolidada:

	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Pagos por cuenta y cuentas por cobrar con subsidiarias no consolidadas	11.996.059	-
Cobros por cuenta y cuentas por cobrar con subsidiarias no consolidadas	-	3.048.705

## Transacciones

Durante los períodos finalizados el 30 de setiembre de 2020 y 2019 se realizaron transacciones con partes vinculadas según el siguiente detalle:

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Honorario Administrador	11.445.965	10.446.380
Honorario Fiduciario	1.775.618	1.621.441
Comisiones Administrador	1.136.173	896.299
	<u><b>14.357.756</b></u>	<u><b>12.964.119</b></u>

## Nota 6 - Efectivo y equivalente de efectivo

El saldo al 30 de setiembre de 2020 y 2019 corresponde al siguiente detalle:

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Banco BBVA	51.261.090	60.271.290
	<u><b>51.261.090</b></u>	<u><b>60.271.290</b></u>

## Nota 7 - Inversiones financieras

El saldo de las inversiones al 30 de setiembre de 2020 corresponde a los siguientes depósitos a plazo fijo:

<u>Compra</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Moneda</u>	<u>Valor nominal en moneda de origen</u>	<u>Valor razonable \$</u>
13/8/2020	17/2/2021	0,50%	US\$	440.000	18.733.000
					<u><b>18.733.000</b></u>

El depósito se encuentra afectado en garantía de un préstamo bancario otorgado por BBVA por un valor de US\$ 440.000 que vence el 09 de febrero de 2021 (Nota 14).

El saldo de las inversiones al 31 de diciembre de 2019 corresponde a los siguientes depósitos a plazo fijo:

<u>Compra</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Moneda</u>	<u>Valor nominal en moneda de origen</u>	<u>Valor razonable \$</u>
08/10/2019	-	0,00%	US\$	51.618	1.925.777
13/12/2019	13/03/2020	3,00%	US\$	150.778	5.621.910
					<u><b>7.547.687</b></u>

El segundo depósito se encontraba afectado en garantía de un préstamo bancario otorgado por BBVA por un valor de US\$ 151.155 (equivalentes a \$ 5.639.291) con una tasa de interés de 2,5% anual que vence el 09 de enero de 2020 (Nota 14).

## Nota 8 - Otras cuentas por cobrar

El saldo se compone de los siguientes conceptos:

	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Anticipo a proveedores	12.730.781	11.213.601
Créditos fiscales (*)	15.446.675	6.771.799
	<u><b>28.177.456</b></u>	<u><b>17.985.400</b></u>

(\*) 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 17.

## Nota 9 – Inversiones en proyectos inmobiliarios

La composición de inversiones en proyectos inmobiliarios es la siguiente:

<b>Corriente</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Barrio Los Laureles, Salto – Manzana B</b>		
Casas terminadas	34.397.976	36.822.996
	<b>34.397.976</b>	<b>36.822.996</b>
<b>Proyecto Aerosur II -Ciudad de la costa- Canelones</b>		
Casas terminadas	-	37.694.675
	<b>-</b>	<b>37.694.675</b>
<b>Proyecto Interlagos</b>		
Terreno	74.361.600	20.265.000
Costos directamente asociados al proyecto	240.172.867	98.590.284
	<b>314.534.467</b>	<b>118.855.284</b>
<b>Total corriente</b>	<b>348.932.443</b>	<b>193.372.955</b>
<b>No corriente</b>		
	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Proyecto Interlagos</b>		
Terreno	162.289.800	216.386.400
Costos directamente asociados al proyecto	12.063.629	14.072.799
	<b>174.353.429</b>	<b>230.459.199</b>
<b>Barrio Los Laureles, Salto – Manzana B</b>		
Terreno	7.240.642	7.240.642
	<b>7.240.642</b>	<b>7.240.642</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>181.594.071</b>	<b>237.699.841</b>

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.

### 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.

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. El saldo de casas terminadas al 30 de setiembre de 2020 corresponde a 11 inmuebles disponibles para la venta en su estado actual, los cuales se encuentran valuados a su valor razonable.

El valor razonable fue determinado mediante tasaciones independientes cercanas a la fecha de cierre de ejercicio 31 de diciembre de 2019 realizada por la firma "Consultoría & Valuaciones", tasadores independientes al Fideicomiso. Dada la baja comercialización de los activos, el valor fue determinado considerando el valor de remate que surge de las tasaciones realizadas por el profesional independiente.

### **Proyecto Aerosur II - Ciudad de la Costa- Canelones**

El terreno fue adquirido el 7 de diciembre de 2016. El proyecto consistía en la construcción de 30 viviendas con tipología planta baja o dúplex. Las obras asociadas a este proyecto comenzaron en el ejercicio 2017 y se finalizaron el 30 de setiembre de 2019.

Durante el período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre, se registraron ventas por un valor de \$40.025.438 correspondiente a 9 unidades.

Al 30 de setiembre de 2020, no se encuentran más unidades disponibles para la venta.

### **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 comenzaron en el ejercicio 2019, habiendo realizado gastos asociados a la obtención de permisos durante el ejercicio 2018 y previendo la finalización de las obras en el último trimestre de este ejercicio.

La etapa II correspondiente al segundo edificio de 37 apartamentos, iniciaron en el mes de mayo 2020.

Los terrenos que no se encuentran en obra fueron valuados a su valor razonable, determinado mediante tasaciones independientes cercanas a la fecha de cierre de ejercicio 2019 realizada por la firma "Consultoría & Valuaciones", tasadores independientes al Fideicomiso. El valor de mercado fue determinado mediante la incidencia del terreno en el potencial proyecto inmobiliario que se podría realizar en el terreno, considerando por parte del experto una incidencia del 15% al 31 de diciembre de 2019.

## **Nota 10 - Inversiones en subsidiarias no consolidadas y pagos por cuenta y cuentas a cobrar con entidades no consolidadas**

A continuación, se detallan los importes reconocidos en el estado de situación financiera de período intermedio del Fideicomiso con subsidiarias no consolidadas al 30 de setiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	<b><u>30.09.2020</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>
Inversiones en entidades estructuradas no consolidadas medidas al valor razonable con cambio en resultados (*)	117.326.161	98.995.829
Pagos por cuenta y cuentas a cobrar con entidad estructuradas no consolidadas.	11.996.059	- 3.048.705
	<b><u>129.322.220</u></b>	<b><u>95.947.124</u></b>

(\*) El saldo incluye costos por financiamiento en la compra de activos calificables según la definición dada por la NIC 23 – "Costos por préstamos" por \$ 4.585.627 al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

El importe que mejor representa la exposición máxima del Fideicomiso a pérdidas procedentes de sus participaciones en subsidiarias no consolidadas 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 las subsidiarias no consolidadas al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 en pesos uruguayos:

	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<b>Activo</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	47.384.118	41.515.336
Otras cuentas por cobrar	16.228.733	21.023.176
Inversiones en proyectos inmobiliarios	162.277.880	137.069.750
Cuentas a cobrar Fideicomiso	-	3.048.705
<b>Total activo</b>	<b><u>225.890.731</u></b>	<b><u>202.656.967</u></b>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas a pagar Fideicomiso	11.996.059	-
Otras cuentas a pagar	101.154.138	108.246.765
<b>Total pasivo</b>	<b><u>113.150.197</u></b>	<b><u>108.246.765</u></b>
<b>Patrimonio</b>	<b><u>112.740.534</u></b>	<b><u>94.410.202</u></b>
<b>Valor razonable (Nivel 3)</b>	<b><u>112.740.534</u></b>	<b><u>94.410.202</u></b>

Los activos y pasivos de la subsidiaria no consolidada 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.
- Inversiones en proyectos inmobiliarios: se encuentran valuados al costo hasta que pueda determinarse su valor razonable una vez se haya completado la construcción del proyecto. Los inmuebles terminados se encuentran valuados a su valor razonable, determinado por peritos independientes.

#### **Resultado neto por cambio en el valor de las subsidiarias no consolidadas**

Al 30 de setiembre de 2020 se reconoció una ganancia de \$ 18.330.332 por cambio en el valor de las subsidiarias no consolidadas, generado principalmente por cambios en el valor razonable de la inversión en el proyecto inmobiliario. Al 30 de setiembre de 2019 se reconoció una ganancia de \$ 5.917.798 por este mismo concepto.

#### **Proyectos inmobiliarios a desarrollar por la subsidiaria no consolidada**

##### **Barrio Santa Isabel, Lagomar Sur – Canelones:**

Se pretende desarrollar un barrio residencial que cuente con 140 casas sobre un terreno adquirido por el Fideicomiso. Dicho proyecto consta de tres etapas solapadas, comenzando 12 meses después de la etapa anterior teniendo como condición la comercialización del 35% de las viviendas construidas en la etapa anterior y haberse cobrado y escriturado el 100% de las mismas.

Se estima que cada etapa tiene una duración de dieciocho meses desde que se comienza la obra hasta que se termine de comercializar la última unidad. Al 30 de setiembre de 2020, se encuentra finalizada la etapa I del proyecto, la cual consistió en la construcción de 60 inmuebles, no quedando unidades disponibles para la venta.

Al 30 de setiembre de 2020, están en construcción las etapas II y III de este proyecto. Ambas etapas consisten en la construcción de 79 viviendas y un SUM (salón de usos múltiples).

Durante el período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre, se registraron ventas por un valor de \$151.044.313 correspondientes a 31 unidades de vivienda.

Los activos que se encuentran en proceso de obra, han sido valuados al costo o valor de última tasación antes del proceso de construcción, hasta que se pueda medir el valor razonable de forma fiable.

#### **Beneficios fiscales:**

Con fecha 17 de noviembre de 2015 fue presentado dicho proyecto ante la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) bajo el expediente 10066/2015, obteniéndose con fecha 11 de diciembre de 2015 por parte de la Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAIVIS), en base al informe de evaluación y recomendación realizado por la Agencia Nacional de Vivienda según lo establecido en el artículo 5º de la Ley 18.795, la recomendación de promover el mencionado proyecto.

Con fecha 14 de enero de 2016 se resolvió promover el mencionado proyecto otorgando a Ezery S.A 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 80.644.569.
- 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 Trasmisiones Patrimoniales que se genere.

#### **Nota 11 – Propiedades de inversión**

Al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión se encuentran valuadas de acuerdo al siguiente detalle:

<b>Propiedades de Inversión</b>	<b>Moneda</b>	<b>Valor razonable estimado 2019</b>
Terreno Las Piedras	\$	66.632.088
<b>(Valor razonable nivel 3)</b>		<b>66.632.088</b>

El fideicomiso clasifica el inmueble de Las Piedras como propiedad de inversión según NIC 40 ya que se resolvió que el mismo será destinado a obtener rentas a través de su venta. Adopta el método del valor razonable, el cual se sustenta con tasaciones anuales realizadas por peritos independientes de capacidad reconocida.



La determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2019 fue realizada considerando la tasación realizada 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 12 – Propiedad, planta y equipo

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

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Valores al inicio	<u>12.437.708</u>	<u>12.437.708</u>
Total	<b>12.437.708</b>	<b>12.437.708</b>
Depreciaciones		
Valores al inicio	11.239.002	6.242.132
Depreciación del ejercicio	<u>1.198.706</u>	<u>4.996.870</u>
Total	<b>12.437.708</b>	<b>11.239.002</b>
Valores netos	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.198.706</u></u>

La vida útil de los moldes, estimada por la dirección es de 126 usos para el primer juego y 144 usos para el segundo juego de moldes.

## Nota 13 – Cuentas comerciales por pagar

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

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Corto plazo</b>		
Anticipo de clientes	100.489.417	24.244.193
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	12.693.662	6.723.176
Acreedores por obras en proyectos inmobiliarios	<u>14.440.110</u>	<u>1.719.975</u>
	<b>127.623.189</b>	<b>32.687.344</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.

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Largo plazo</b>		
Acreedores por obras en proyectos inmobiliarios	<u>15.476.013</u>	<u>14.557.115</u>
	<b>15.476.013</b>	<b>14.557.115</b>

El pasivo de largo plazo, corresponde a obligaciones asumidas con la Intendencia Municipal de Canelones para la realización de las obras en el proyecto "Interlagos".

## Nota 14 - Préstamos bancarios

Al 30 de setiembre de 2020, el saldo de préstamos bancarios corresponde a un vale otorgado por BBVA por un valor de US\$ 440.000 con una tasa de interés de 1,50% anual con vencimiento 09 de febrero de 2021.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de préstamos bancarios corresponde a un vale otorgado por BBVA por un valor de US\$ 151.155 (equivalentes a \$ 5.670.287) con una tasa de interés de 2,5% anual con vencimiento 09 de enero de 2020.

## Nota 15 - Otras cuentas por pagar

	<b><u>30.09.2020</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>
Acreedores fiscales	17.431.925	6.320.421
Acreedores varios	87.905	2.622.229
	<b><u>17.519.830</u></b>	<b><u>8.942.650</u></b>

## Nota 16 - 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 periodo de suscripción.
- 10% del monto de la emisión a los 30 días corridos de la fecha de cierre del periodo de suscripción.
- 20% del monto de la emisión a los 60 días corridos de la fecha de cierre del periodo de suscripción.
- 20% del monto de la emisión a los 180 días corridos de la fecha de cierre del periodo de suscripción.
- 40% del monto de la emisión a los 240 días corridos de la fecha de cierre del periodo de suscripción.

Al 30 de setiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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.

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.

## Nota 17 - 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.

### **Barrio Santa Maria, Las Piedras – Canelones**

Con fecha 04 de agosto de 2016 se efectuó el ingreso del proyecto a realizarse en Barrio Santa Maria, Las Piedras – Canelones, 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 20 de octubre 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 24.948.399.
- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido 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.

De acuerdo a lo mencionado en la Nota 11, este proyecto fue desestimado por la dirección del Fideicomiso y recategorizado como propiedad de inversión. El proyecto está suspendido en ANV por no encontrarse vigente el permiso de construcción.

### **Proyecto Aerosur II**

El 23 de marzo de 2017 el proyecto Aerosur II 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 30 de junio de 2017 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 22.722.955
- 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.

### **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 18 - Gravámenes

En garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de línea de crédito mencionado en la Nota 14, el Fideicomiso hipotecó a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A., las unidades 602, 605 y 606 pertenecientes al padrón 47.433 de la localidad catastral Ciudad de la Costa, departamento de Canelones, del Complejo Interlagos. Las unidades fueron hipotecadas por hasta U\$S 440.000, más un 50% de cláusula de complemento.

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 U\$S 440.000.-

## Nota 19 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de setiembre de 2020 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 de período intermedio.