

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

**INFORME DE COMPILACIÓN  
AL 31 DE MARZO DE 2022**

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

## **ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022**

### **CONTENIDO**

Informe de compilación

Estado intermedio de situación financiera

Estado intermedio del resultado

Estado intermedio del resultado integral

Estado intermedio de cambios en el patrimonio neto

Estado intermedio de flujos de efectivo

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 31 de marzo de 2022 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 de la Sociedad.

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, 29 de abril de 2022



CPA FERRERE

Leonardo Isoardi  
Socio  
Contador Público  
C.J.P.P.U 78.795

## Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de situación financiera intermedio al 31 de marzo de 2022  
(en pesos uruguayos)

	Nota	31.03.2022	31.12.2021
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	93.500.948	76.966.737
Inversiones financieras	7	20.574.756	22.359.118
Otras cuentas por cobrar	8	12.112.576	6.437.714
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	300.409.960	389.316.851
<b>Total activo corriente</b>		<b>426.598.240</b>	<b>495.080.420</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	227.340.898	227.297.968
Propiedad, Planta y Equipo	12	144.040	155.933
<b>Total activo no corriente</b>		<b>227.484.938</b>	<b>227.453.901</b>
<b>Total activo</b>		<b>654.083.178</b>	<b>722.534.321</b>
<b>Pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar	13	75.178.962	82.664.607
Deudas Financieras	14	20.663.134	22.395.655
Otras cuentas por pagar	15	15.153.446	8.848.807
Cobros por cuenta y cuentas por subsidiari	10	5.426.231	114.716
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>116.421.773</b>	<b>114.023.785</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar	13	3.155.014	2.040.864
Pasivo por impuesto diferido	14	11.309.165	11.309.165
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>14.464.179</b>	<b>13.350.029</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>130.885.952</b>	<b>127.373.814</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		86.955.577	55.712.846
Resultado del período / ejercicio		(19.941.471)	83.264.541
<b>Total patrimonio neto fiduciario</b>		<b>523.197.226</b>	<b>595.160.507</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>		<b>654.083.178</b>	<b>722.534.321</b>

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

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

**Estado de resultado intermedio**  
**por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022**  
**(en pesos uruguayos)**

	<u>Nota</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2021</u>
<b>Resultados operativos</b>			
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	(4.309.439)	8.871.009
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		(362.644)	3.808.490
		<b>(4.672.083)</b>	<b>12.679.499</b>
<b>Gastos de administración y ventas</b>			
Honorarios		(7.859.782)	(6.262.200)
Impuestos		(2.279.696)	(1.629.331)
Otros Gastos		(1.504.992)	(1.605.553)
		<b>(11.644.470)</b>	<b>(9.497.084)</b>
<b>Resultados financieros</b>			
Intereses financieros		(12.259)	(27.022)
Gastos bancarios		(30.548)	(25.359)
Diferencia de cambio		(3.598.292)	19.105.561
Otros resultados Financieros		-	
		<b>(3.641.099)</b>	<b>19.053.180</b>
<b>Resultados diversos</b>			
Ingresos varios		62.321	341.363
		<b>62.321</b>	<b>341.363</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(19.895.331)</b>	<b>22.576.958</b>
Impuesto a la Renta	3.7.i	(46.140)	(42.840)
<b>Resultado del período</b>		<b>(19.941.471)</b>	<b>22.534.118</b>

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

**Fideicomiso Financiero CasasUru de Vivienda de Interés Social I**

**Estado de resultado integral**  
**por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022**  
**(en pesos uruguayos)**

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2021</u>
<b>Resultado del período</b>	(19.941.471)	22.534.118
Otros resultados integrales	-	-
<b>Resultado integral del período</b>	<u><u>(19.941.471)</u></u>	<u><u>22.534.118</u></u>

Las notas que acompañan a los estados financieros 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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022**

	Certificados de participación integrados	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
<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 período</b>			
Resultado del período		(19.941.471)	(19.941.471)
Pago de utilidades		(52.021.810)	(52.021.810)
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>(71.963.281)</b>	<b>(71.963.281)</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
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		86.955.577	86.955.577
Resultado del período		(19.941.471)	(19.941.471)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b>456.183.120</b>	<b>67.014.106</b>	<b>523.197.226</b>

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

**Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio  
por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021**

	Certificados de participación integrados	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>456.183.120</b>	<b>298.025.506</b>	<b>754.208.626</b>
<b>Movimientos del período</b>			
Resultado del período		22.534.118	22.534.118
Pago de utilidades		(66.376.719)	(66.376.719)
<b>Subtotal</b>	<b>456.183.120</b>	<b>254.182.905</b>	<b>710.366.025</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
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		231.648.788	231.648.788
Resultado del período		22.534.118	22.534.118
<b>Saldos al 31 de marzo de 2021</b>	<b>456.183.120</b>	<b>254.182.906</b>	<b>710.366.026</b>

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

**Estado de flujos de efectivo intermedio  
por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2022  
(en pesos uruguayos)**

	<u>Nota</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2021</u>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>			
Resultado del período antes de impuestos		(19.895.331)	22.576.958
<b>Ajustes por:</b>			
Ingresos Financieros		12.259	(27.494)
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		362.644	(3.808.490)
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	4.309.439	(8.871.009)
Depreciación de propiedades, planta y equipos	10	11.893	
<b>Resultado operativo después de ajustes</b>		<b>(15.199.096)</b>	<b>9.869.965</b>
<b>Variaciones en activos y pasivos operativos</b>			
Otras cuentas por cobrar		(5.674.862)	14.807.148
Deudas comerciales, diversas y financieras		(1.799.377)	(9.251.186)
Pago de impuesto a la renta		(46.140)	
<b>Efectivo aplicado a actividades operativas</b>		<b>(22.719.475)</b>	<b>15.425.927</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>			
Inversión en sociedades estructuradas no consolidadas		5.311.515	
Pago /Cobros por subsidiarias			52.472.814
Inversión en proyectos inmobiliarios		(28.334.912)	(53.805.284)
Pago /Cobros de inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados		2.152.003	18.664.525
Cobros ventas de viviendas		112.526.790	87.389.837
Ingresos Financieros cobrados		(379.900)	27.494
<b>Efectivo proveniente de / (aplicado a) actividades de inversión</b>		<b>91.275.496</b>	<b>104.749.386</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>			
Pago de utilidades		(52.021.810)	(66.376.718)
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>		<b>(52.021.810)</b>	<b>(66.376.718)</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>		<b>16.534.211</b>	<b>53.798.595</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>93.500.948</b>	<b>145.227.305</b>

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

# Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I

## Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período finalizado el 31 de marzo 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 N° 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 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 Dirección del Fiduciario considera que los efectos no han sido significativos.

## **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 29 de abril de 2022.

## **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, interpretaciones y modificaciones cuya aplicación obligatoria comenzó en el presente ejercicio**

Las políticas contables aplicadas por el Fideicomiso para la preparación y presentación de los presentes estados financieros son las mismas aplicadas por el Fideicomiso en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha, excepto por la adopción de las nuevas normas con vigencia a partir del 1 de enero de 2022. El Fideicomiso no adoptó en forma anticipada otras normas, interpretaciones o modificaciones que han sido emitidas, pero no están aún vigentes.

Durante el presente ejercicio entró en vigencia la aplicación de las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB.

- Modificación a la NIIF 3 – actualización de referencias al Marco Conceptual.
- Propiedades, planta y equipo – importes obtenidos con anterioridad al uso previsto – modificación de la NIC 16.
- Contratos onerosos – Costos de cumplimiento de contratos – Modificaciones a la NIC 37.
- NIIF 1 – Adopción por primera vez de NIIF - Subsidiarias que adoptan primera vez las NIIF.
- NIIF 9 Instrumentos financieros – honorarios en el test del 10% para la baja de pasivos financieros.

- NIC 41 Agricultura – Impuestos en la valuación a valor razonable.
- Modificación a la NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionados al Covid-19.

La aplicación de estas nuevas normas no afecta en forma significativa los estados financieros del Fideicomiso.

## **ii) Normas nuevas y revisadas, interpretaciones y modificaciones publicadas cuya aplicación aún no es obligatoria**

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, las normas e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022, y que no fueron adoptadas anticipadamente por el fideicomiso son las siguientes:

- NIIF 17 – Contratos de seguro. (1)
- Modificación a la NIC 1 - Clasificación de obligaciones como corrientes y no corrientes. (1)
- NIC 8 – Definición de estimaciones contables. (1)
- NIC 1 – Revelaciones de políticas contables. (1)
- NIC 12 – Impuesto diferido asociado a activos y pasivos de una única transacción. (1)

1. En vigencia para los períodos que comienzan a partir del 1º de enero de 2023.

La Dirección del Fideicomiso no espera que la aplicación de estas modificaciones genere un impacto significativo en los futuros estados financieros.

### **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 marzo 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).

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
Bancos (Nota 6)	93.500.948	145.227.305
	<b>93.500.948</b>	<b>145.227.305</b>

### 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.

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 marzo de 2022 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 41,115 mientras que para una unidad indexada era de \$ 5,3141. 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

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.

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

<b>Empresa</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación al 31.03.2022</b>	<b>Fecha de la inversión inicial</b>
Ezery S.A.	Desarrollo de viviendas de interés social	100%	Octubre 2015

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.

En la Nota 9 se detalla información financiera de la entidad. En diciembre de 2021, se entregó la última unidad del proyecto inmobiliario desarrollado en Ezery S.A., razón por la cual una vez se realicen los créditos pendientes y se paguen los pasivos en garantía de la obra, se procederá con la liquidación de la Sociedad.

La inversión en Ezery S.A. se encuentra contabilizada a su valor patrimonial proporcional.

**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.

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. 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 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.

**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.

### **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:

- 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 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 marzo de 2022 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

## 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:

	31.03.2022		31.12.2021	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
<b>Activo</b>				
Efectivo	1.851.125	76.109.011	1.504.178	67.229.257
Inversiones financieras	500.420	20.574.756	500.260	22.359.118
<b>Total activo</b>	<b>2.351.545</b>	<b>96.683.767</b>	<b>2.004.438</b>	<b>89.588.375</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales por pagar	1.629.484	66.996.235	1.838.114	82.154.500
<b>Total pasivo</b>	<b>1.629.484</b>	<b>66.996.235</b>	<b>1.838.114</b>	<b>82.154.500</b>
<b>Posición Neta Activa/(Pasiva)</b>	<b>722.061</b>	<b>29.687.532</b>	<b>166.324</b>	<b>7.433.875</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 de apreciación del 14% o escenario 2 del 2% 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.

	<u>31.03.2022</u>
<b>Escenario 2 Ganancia (en \$)</b>	593.751
<b>Escenario 1 Ganancia (en \$)</b>	4.156.254

### 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 marzo de 2022 la entidad no presenta obligaciones contractuales significativas.

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

	<u>1 mes o menos</u>	<u>3 meses a 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalente	93.500.948			93.500.948
Inversiones financieras		20.574.756		20.574.756
<b>Total cobranzas</b>	<b>93.500.948</b>	<b>20.574.756</b>	-	<b>114.075.704</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales por pagar	(8.634.580)		(3.155.014)	(11.789.594)
Deudas financieras		(20.663.134)		(20.663.134)

Otras cuentas por pagar	(3.016.658)	(1.542.210)		(4.558.868)
<b>Total pagos</b>	<b>(11.651.238)</b>	<b>(22.205.344)</b>	<b>(3.155.014)</b>	<b>(37.011.596)</b>
<b>Neto</b>	<b>81.849.710</b>	<b>(1.630.588)</b>	<b>(3.155.014)</b>	<b>77.064.108</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 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 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 31 de marzo de 2022 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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el saldo con partes relacionadas corresponde a los siguientes créditos con la subsidiaria:

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Cobros por cuenta y cuentas por cobrar con subsidiarias no consolidadas	5.426.231	114.716

### Transacciones

Durante el período finalizado el 31 de marzo de 2022 se realizaron transacciones con partes vinculadas según el siguiente detalle:

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.03.2021</u>
Honorario Administrador	4.358.991	4.036.975
Honorario Fiduciario	676.529	626.583
Comisiones Administrador	874.615	780.637
	<u>5.910.135</u>	<u>5.444.195</u>

### Nota 6 - Efectivo y equivalente de efectivo

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

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Banco BBVA	93.500.948	2.056.421
Letras de regulación monetaria		74.910.316
	<u>93.500.948</u>	<u>76.966.737</u>

### Nota 7 - Inversiones financieras

El saldo de las inversiones al 31 de marzo de 2022 corresponde 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
					<u>22.359.118</u>

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

### Nota 8 - Otras cuentas por cobrar

El saldo se compone de los siguientes conceptos:

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Anticipo a proveedores	95.526	95.526
Créditos fiscales (*)	12.017.050	6.342.188
	<u>12.112.576</u>	<u>6.437.714</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 16.

## Nota 9 – Inversiones en proyectos inmobiliarios

La composición de inversiones en proyectos inmobiliarios es la siguiente:

<b>Corriente</b>		
<b>Barrio Los Laureles, Salto – Manzana B</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Casas terminadas	15.911.420	15.911.420
<b>Proyecto Interlagos Torre I</b>		
Casas terminadas	7.612.655	13.552.745
<b>Proyecto Interlagos Torre II</b>		
Casas terminadas	86.524.719	193.476.502
<b>Proyecto Interlagos Torre III</b>		
Terreno	65.627.000	65.627.000
Costos directamente asociados al proyecto	79.400.523	51.106.102
	<b>145.027.523</b>	<b>116.733.102</b>
<b>Inversiones en subsidiarias</b>		
Inversión en Ezery S.A.	<b>45.333.643</b>	<b>49.643.082</b>
<b>Total corriente</b>	<b>300.409.960</b>	<b>389.316.851</b>
<b>No corriente</b>		
<b>Proyecto Interlagos</b>		
Terreno	145.214.055	145.214.055
Costos directamente asociados al proyecto	6.243.620	6.200.690
	<b>151.457.675</b>	<b>151.414.745</b>
<b>Barrio Los Laureles, Salto – Manzana B</b>		
Terreno	7.240.642	7.240.642
<b>Otros</b>		
Terreno	68.642.581	68.642.581
<b>Total no corriente</b>	<b>227.340.898</b>	<b>227.297.968</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 31 de marzo de 2022 corresponde a 4 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 del ejercicio 31 de diciembre de 2021 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 aprobado por el comité de vigilancia.

- **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.

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.

La etapa III correspondiente al segundo edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de junio de 2021.

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 2021 realizada por la firma “Consultoría & Valuaciones”, tasadores independientes al Fideicomiso.

### **Inversiones en subsidiarias**

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

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Inversiones en entidades estructuradas no consolidadas medidas al valor razonable con cambio en resultados (*)	45.333.643	49.643.082
Pagos por cuenta y cuentas a cobrar con entidad estructuradas no consolidadas.	5.426.231	114.716
	<u><b>50.759.874</b></u>	<u><b>49.757.798</b></u>

(\*) 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 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

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 marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 en pesos uruguayos:

	<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>Activo</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	46.841.847	56.386.440
Otras cuentas por cobrar	2.131.323	2.159.405
Cuentas a cobrar Fideicomiso	5.574.528	114.717
<b>Total activo</b>	<b>54.547.698</b>	<b>58.660.562</b>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas Comerciales a pagar	13.266.038	<b>13.077.756</b>
Otras cuentas a pagar	533.644	525.351
<b>Total pasivo</b>	<b>13.799.682</b>	<b>13.603.107</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>40.748.016</b>	<b>45.057.455</b>
<b>Valor razonable (Nivel 3)</b>	<b>40.748.016</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.
- 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**

Al 31 de marzo de 2022 se reconoció una pérdida de \$ 4.309.439 por cambio en el valor de las subsidiarias, generado principalmente por cambios en el valor razonable de la inversión en el proyecto inmobiliario. Al 31 de diciembre de 2021 se reconoció una pérdida de \$ 102.563.227 por este mismo concepto.

#### **Proyectos inmobiliarios a desarrollar por la subsidiaria**

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

Se desarrolló un barrio residencial con 140 casas sobre un terreno adquirido por el Fideicomiso. Este proyecto constaba 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.

Al 31 de marzo de 2022 no quedan unidades disponibles para la venta.

#### **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 5° 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.

#### Otros

Al 31 de marzo 2022 el Fideicomiso mantiene un terreno en la localidad de Las Piedras, el cual es valuado a valor razonable, de acuerdo al siguiente detalle:

<b>Otros</b>	<b>Moneda</b>	<b>Valor razonable estimado</b>
Terreno Las Piedras	\$	68.642.581
<b>(Valor razonable nivel 3)</b>		<b>68.642.581</b>

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

La determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2021 fue realizada 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>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Valores al inicio</b>	12.437.708	12.437.708
<b>Total</b>	<b>12.437.708</b>	<b>12.437.708</b>

<b>Amortizaciones</b>		
Valores al inicio	12.281.775	12.437.708
Amortización del ejercicio	11.893	(155.933)
Total	<u>12.293.668</u>	<u>12.281.775</u>
<b>Valores netos</b>	<u><b>144.040</b></u>	<u><b>155.933</b></u>

La vida útil de los contenedores estimada es de 5 años, se adquirieron el 20 de abril de 2020.

#### **Nota 11 – Cuentas comerciales por pagar**

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

<b>Corto plazo</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Anticipo de clientes	66.544.381	81.604.801
Acreedores por obras en proyectos inmobiliarios	8.634.581	1.059.806
	<u><b>75.178.962</b></u>	<u><b>82.664.607</b></u>
<b>Largo plazo</b>		
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	3.155.014	2.040.864
	<u><b>3.155.014</b></u>	<u><b>2.040.864</b></u>

(\*) 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 marzo de 2022, 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.

#### **Nota 13 - Otras cuentas por pagar**

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Acreedores por certificados	10.594.579	5.481.792
Acreedores fiscales	1.591.842	907.441
Acreedores varios	2.967.026	2.459.574
	<u><b>15.153.447</b></u>	<u><b>8.848.807</b></u>

#### **Nota 14 - Impuesto diferido**

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Impuesto corriente	<u>(46.140)</u>	<u>(171.360)</u>

Impuesto diferido	<u>(46.140)</u>	<u>(9.072.573)</u>
	<u>(46.140)</u>	<u>(9.243.933)</u>

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias corriente, por el período de tres meses al 31 de marzo de 2022 y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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 2021 son los siguientes:

	<u>31.12.2021</u>
Proyectos inmobiliarios - Otros - Terreno	15.079.404
Cuentas a pagar	(345.855)
Propiedad, Planta y Equipo	(2.473.743)
Pérdidas fiscales	(950.641)
Pasivo por impuesto diferido	<u>11.309.165</u>

### **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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 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.

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

## **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.

### **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.

Este proyecto fue desestimado por la Dirección del Fiduciario y recategorizado como “Otros” (Nota 9). El proyecto está suspendido en ANV por no encontrarse vigente el permiso de construcción.

### **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 47.433 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.

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 500.000.

#### **Nota 18 - Hechos posteriores**

Con posterioridad al 31 de marzo 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.