

Fideicomiso Financiero CasasUru Viviendas de Interés Social I

Estados financieros intermedios condensados
por el período de seis meses finalizado el 30 de
junio de 2022 e informe de revisión
independiente

Fideicomiso Financiero CasasUru Viviendas de Interés Social I

Estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 e informe de revisión independiente

Contenido

Informe de revisión independiente sobre estados financieros intermedios condensados

Estado intermedio condensado de situación financiera

Estado intermedio condensado de resultados integrales

Estado intermedio condensado de flujos de efectivo

Estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Informe de revisi3n independiente sobre estados financieros intermedios condensados

Señores
Directores y Accionistas de
EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversi3n S.A.

Introducci3n

Hemos realizado una revisi3n de los estados financieros intermedios condensados de Fideicomiso Financiero CasasUru Viviendas de Interés Social I (en adelante “el Fideicomiso”), que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado intermedio condensado de situaci3n financiera al 30 de junio de 2022, los correspondientes estados intermedios condensados de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto correspondientes al semestre finalizado en esa fecha, y las notas de políticás contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado en esa fecha, que se adjuntan. La Direcci3n del Fideicomiso es responsable por las afirmaciones contenidas en los estados financieros intermedios condensados y sus notas explicativas, de acuerdo con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera aplicables a estados financieros intermedios condensados (NIC 34). Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre dichos estados financieros intermedios condensados basado en nuestra revisi3n

Alcance de la revisi3n

Nuestra revisi3n fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisi3n 2410 (ISRE 2410), “Revisi3n de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad” emitida por la Federaci3n Internacional de Contadores (IFAC).

Una revisi3n de estados financieros intermedios comprende fundamentalmente la realizaci3n de indagaciones al personal de la entidad, fundamentalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicaci3n de procedimientos analíticós y otros procedimientos de revisi3n. Una revisi3n tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que notaríamos todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opini3n de auditoría.

Conclusi3n

Basados en nuestra revisi3n, nada ha llegado a nuestra atenci3n que nos haga creer que los referidos estados financieros separados intermedios no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situaci3n financiera del Fideicomiso al 30.06.2022 los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al período de 6 meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).

Otros asuntos

Los estados financieros de Fideicomiso Financiero CasasUru Viviendas de Interés Social I por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otro profesional, quien expresó una opinión sin salvedades en su informe de fecha 31 de marzo de 2022.

31 de agosto de 2022



Javier Rodriguez
Socio, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2022

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.06.2022	31.12.2021
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	125.685.939	76.966.737
Inversiones financieras	7	-	22.359.118
Otras cuentas por cobrar	8	11.143.533	6.437.714
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	287.853.503	389.316.851
Total activo corriente		424.682.975	495.080.420
Activo no corriente			
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	229.282.907	227.297.968
Propiedad, planta y equipo	10	132.015	155.933
Total activo no corriente		229.414.922	227.453.901
Total activo		654.097.897	722.534.321
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar	11	91.618.172	82.664.607
Deudas financieras	12	-	22.395.655
Otras cuentas por pagar	13	16.963.933	8.848.807
Cuentas por pagar con subsidiarias no consolidadas	9	37.285.760	114.716
Total pasivo corriente		145.867.865	114.023.785
Pasivo no corriente			
Cuentas comerciales por pagar	13	5.673.985	2.040.864
Pasivo por impuesto diferido	14	13.287.599	11.309.165
Total pasivo no corriente		18.961.584	13.350.029
Total pasivo		164.829.449	127.373.814
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación			
Certificados de Participación - Serie A	15	438.817.420	438.817.420
Certificados de Participación - Serie B		17.365.700	17.365.700
Resultados acumulados			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		86.955.577	55.712.846
Resultado del periodo		(53.870.249)	83.264.541
Total patrimonio neto fiduciario		489.268.448	595.160.507
Total pasivo y patrimonio neto fiduciario		654.097.897	722.534.321

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

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado del resultado intermedio condensado
por los periodos de tres y seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
(en pesos uruguayos)

Nota	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2022 (no revisado)	30.06.2021 (no revisado)	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos operativos				
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	(14.239.461)	17.330.224	(18.548.899)
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		(4.259.727)	(2.261.058)	(4.622.371)
		(18.499.188)	15.069.166	(23.171.270)
Gastos de administración y ventas				
Honorarios		(8.341.725)	(6.910.636)	(16.201.507)
Impuestos		(4.179.230)	(3.224.955)	(6.458.926)
Otros gastos		(742.952)	(910.718)	(2.247.944)
		(13.263.907)	(11.046.309)	(20.543.393)
Resultados financieros				
Intereses financieros		(17.889)	223	(30.148)
Gastos bancarios		(29.120)	(14.150)	(59.668)
Diferencia de cambio		(345.161)	(16.786.179)	(3.943.453)
		(392.170)	(16.800.106)	2.253.074
Resultados diversos				
Ingresos varios		251.060	-	313.381
		251.060	-	313.381
Resultado antes de impuestos		(31.904.205)	(12.777.249)	(51.799.535)
Impuesto a la renta	3.7.i	(2.024.574)	(2.096.028)	(2.070.714)
		(33.928.779)	(14.873.277)	(53.870.249)
Otros resultados integrales		-	-	-
Resultado integral del periodo		(33.928.779)	(14.873.277)	(53.870.249)

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

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación integrados	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Certificados de participación serie A		438.817.420	-	438.817.420
Certificados de participación serie B		17.365.700	-	17.365.700
Resultados acumulados		-	86.955.577	86.955.577
Saldos al 31 de diciembre de 2021		456.183.120	138.977.387	595.160.507
Movimientos del período				
Pago de utilidades	15	-	(52.021.810)	(52.021.810)
Resultado del período		-	(53.870.249)	(53.870.249)
Subtotal		-	(105.892.059)	(105.892.059)
Certificados de participación serie A		438.817.420	-	438.817.420
Certificados de participación serie B		17.365.700	-	17.365.700
Resultados acumulados		-	33.085.328	33.085.328
Saldos al 30 de junio de 2022		456.183.120	33.085.328	489.268.448

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación integrados	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Certificados de participación serie A		438.817.420	-	438.817.420
Certificados de participación serie B		17.365.700	-	17.365.700
Resultados acumulados		-	298.025.506	298.025.506
Saldos al 31 de diciembre de 2021		456.183.120	298.025.506	754.208.626
Movimientos del período				
Resultado del período		-	7.660.841	7.660.841
Pago de utilidades	15	-	(132.000.722)	(132.000.722)
Subtotal		456.183.120	173.685.625	629.868.745
Certificados de participación serie A	15	438.817.420	-	438.817.420
Certificados de participación serie B	15	17.365.700	-	17.365.700
Resultados acumulados		-	173.685.625	173.685.625
Saldos al 30 de junio de 2021		456.183.120	173.685.625	629.868.745

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

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del período antes de impuestos		(51.799.535)	9.799.709
Ajustes por:			
Resultados financieros		30.148	(27.717)
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		4.622.371	(1.547.432)
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	18.548.899	(26.201.233)
Depreciación de propiedades, planta y equipos	10	23.918	-
Resultado operativo después de ajustes		(28.574.199)	(17.976.673)
Variaciones en activos y pasivos operativos			
Otras cuentas por cobrar		(4.705.818)	6.654.313
Deudas comerciales, diversas y financieras		(1.693.843)	13.789.938
Pago de impuesto a la renta		(92.280)	-
Efectivo (aplicado a) / proveniente de actividades operativas		(35.066.140)	2.467.578
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Cobros a subsidiarias no consolidadas		37.171.044	126.578.475
Inversión en proyectos inmobiliarios		(87.523.969)	(85.146.047)
Pago /cobros de inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados		22.359.118	18.664.525
Cobros ventas de viviendas		163.831.108	108.672.784
Intereses pagados		(30.148)	27.717
Efectivo proveniente de actividades de inversión		135.807.152	168.797.454
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pago de utilidades	15	(52.021.810)	(132.000.722)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(52.021.810)	(132.000.722)
Variación neta de efectivo		48.719.202	39.264.310
Efectivo y equivalentes al inicio del período	3.4	76.966.737	91.428.710
Efectivo y equivalentes al final del período	3.4	125.685.939	130.693.020

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

El informe fechado el 31 de agosto de 2022
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(en pesos uruguayos)

Nota 1 - Información básica

1.1 Naturaleza jurídica

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

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

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

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

1.2 Actividad principal

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

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

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

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

La Dirección del Fideicomiso 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 informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

Nota 2 - Estados financieros intermedios condensados

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido autorizados para su emisión por parte de la Dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. con fecha 31 de agosto de 2022.

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 anuales del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021.

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

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

- Modificación a la NIIF 3 – actualización de referencias al Marco Conceptual
- 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.

Estas modificaciones no tienen impacto relevante sobre el Fideicomiso.

ii) Nuevas normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes

A la fecha de emisión de los estados financieros, el IASB había publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción:

- 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 y Declaración de práctica 2 – 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.

El Fideicomiso se encuentra evaluando el impacto que dichas normas tendrán sobre los estados financieros.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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/período, el capital considerado como inversión en dinero.

3.3 Uso de estimaciones contables y juicios

La preparación de los estados financieros intermedios 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 intermedios, como así también los ingresos y gastos registrados en el ejercicio/período. 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 junio 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 de período intermedio, el Fideicomiso optó por el concepto de fondos definidos como efectivo y equivalente de efectivo (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>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Bancos (Nota 6)	125.685.939	130.693.020

3.5 Criterios de valuación y exposición

El Fideicomiso es considerado una entidad de inversión, los estados financieros intermedios 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 intermedios 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/período. Las diferencias de cambio han sido imputadas al resultado del ejercicio/período.

Al 30 de junio de 2022 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 39,863 mientras que para una unidad indexada era de \$ 5,4329. 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 del resultado todas las ganancias o pérdidas derivadas del cambio de valor y aquellas que resultan por el devengamiento de intereses o dividendos.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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:

Empresa	Actividad	Participación al 30.06.2022	Fecha de la inversión inicial
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.

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 de transacciones de fecha cercana a la fecha de reporte. 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 período.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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/período, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo. El valor en libros de las referidas deudas y provisiones al cierre del ejercicio/período 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 informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 de 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.

- **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.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- 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 de los proyectos en curso.

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 de seis meses finalizado el 30 de junio 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

No han existido cambios relevantes respecto a los factores de riesgo financiero y la política de gestión de los mismos respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021

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 de la unidad indexada. La posición en moneda distinta al peso uruguayo es la siguiente:

Posición en dólares estadounidenses:

	30.06.2022		31.12.2021	
	U\$S	Equivalente en \$	U\$S	Equivalente en \$
Activo				
Efectivo	3.093.972	123.335.005	1.504.178	67.229.257
Inversiones financieras	-	-	500.260	22.359.118
Total activo	3.093.972	123.335.005	2.004.438	89.588.375
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar	1.879.424	74.919.498	1.838.114	82.154.500
Total pasivo	1.879.424	74.919.498	1.838.114	82.154.500
Posición neta activa	1.214.548	48.415.507	166.324	7.433.875

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 5% o escenario 2 del 18% 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.

	30.06.2022
Escenario 2 Ganancia (en \$)	2.420.775
Escenario 1 Ganancia (en \$)	8.714.791

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.

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 junio de 2022 la entidad no presenta obligaciones contractuales significativas, existiendo saldos de alta liquidez suficientes para la cancelación de los pasivos existentes al cierre.

El detalle de los fondos disponibles y las obligaciones asumidas al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	1 mes o menos	3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Activo				
Efectivo y equivalente	125.685.939	-	-	125.685.939
Total cobranzas	125.685.939	-	-	125.685.939
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar (*)	(16.744.517)	-	(5.673.985)	(22.418.502)
Otras cuentas por pagar	(4.432.687)	(2.775.346)	-	(7.208.033)
Total pagos	(21.177.204)	(2.775.346)	(5.673.985)	(29.629.535)
Neto	104.508.735	(2.775.346)	(5.673.985)	96.059.404

(*) El saldo no incluye los anticipos de clientes, los cuales serán cancelados sustancialmente con la entrega de inmuebles.

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.

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.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 junio 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 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 partes relacionadas

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el saldo con partes relacionadas corresponde a los siguientes créditos con la subsidiaria:

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Cuentas por pagar con subsidiarias no consolidadas	37.285.760	114.716

Transacciones con partes relacionadas

Durante el período de seis finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021 se realizaron transacciones con partes relacionadas según el siguiente detalle:

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Honorario Administrador	8.871.354	8.172.407
Honorario Fiduciario	1.376.788	1.268.273
Comisiones Administrador	1.276.575	856.383

Nota 6 - Efectivo y equivalente de efectivo

El saldo al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 corresponde al siguiente detalle:

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Banco BBVA	125.685.939	2.056.421
Letras de regulación monetaria	-	74.910.316
	<u>125.685.939</u>	<u>76.966.737</u>

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 7 - Inversiones financieras

Al 30 de junio de 2022 no hay inversiones financieras.

El saldo de las inversiones al 31 de diciembre de 2021 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
					22.359.118

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

Nota 8 - Otras cuentas por cobrar

El saldo se compone de los siguientes conceptos:

	30.06.2022	31.12.2021
Anticipo a proveedores	95.526	95.526
Créditos fiscales (*)	11.048.007	6.342.188
	11.143.533	6.437.714

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

Nota 9 - Inversiones en proyectos inmobiliarios

La composición de inversiones en proyectos inmobiliarios es la siguiente:

Corriente	30.06.2022	31.12.2021
Barrio Los Laureles, Salto – Manzana B		
Casas terminadas	9.686.709	15.911.420
	9.686.709	15.911.420
Proyecto Interlagos Torre I		
Casas terminadas y cocheras	797.260	13.552.745
	797.260	13.552.745
Proyecto Interlagos Torre II		
Casas terminadas y cocheras	36.215.536	193.476.502
	36.215.536	193.476.502
Proyecto Interlagos Torre III		
Terreno	65.627.000	65.627.000
Costos directamente asociados al proyecto	136.647.571	51.106.102
	202.274.571	116.733.102

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Inversiones en subsidiarias	38.879.427	49.643.082
Inversión en Ezery S.A.	38.879.427	49.643.082
Total corriente	287.853.503	389.316.851
No corriente		
	30.06.2022	31.12.2021
Proyecto Interlagos IV		
Terreno	72.607.028	72.607.028
Costos directamente asociados al proyecto	4.979.434	6.200.690
	77.586.461	78.807.718
Proyecto Interlagos V		
Terreno	72.607.028	72.607.028
Costos directamente asociados al proyecto	3.206.195	-
	75.813.223	72.607.028
Barrio Los Laureles, Salto – Manzana B		
Terreno	7.240.642	7.240.642
	7.240.642	7.240.642
Otros		
Terreno	68.642.581	68.642.581
	68.642.581	68.642.581
Total no corriente	229.282.907	227.297.968

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 junio de 2022 corresponde a 3 inmuebles disponibles para la venta en su estado actual, los cuales se encuentran valuados a su valor razonable. En el período se reconoció una pérdida por valuación de \$2.246.856 correspondiente a este proyecto.

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 idénticos con seis niveles de vivienda y dos niveles de cocheras, en 5 terrenos independientes.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

La etapa II correspondiente al segundo edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de mayo de 2020 y finalizó el 16 de diciembre de 2021, quedando por comercializar 3 apartamentos y 8 cocheras.

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

Los terrenos que no se encuentran en obra fueron valuados a su valor razonable, determinado mediante tasaciones independientes realizada por la firma "Valora Consultoría & Valuaciones", tasadores independientes al Fideicomiso.

Inversiones en subsidiarias

A continuación, se detallan los importes reconocidos en el estado de situación financiera intermedio del Fideicomiso con su subsidiaria al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Inversiones en subsidiarias no consolidadas medidas al valor razonable con cambio en resultados	38.879.427	49.643.082
Pagos por cuenta y cuentas a cobrar con entidad estructuradas no consolidadas.	<u>(37.285.760)</u>	<u>(114.716)</u>
	<u>1.593.667</u>	<u>49.528.366</u>

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

A continuación, se presenta información resumida de los estados financieros de la subsidiaria al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2022 en pesos uruguayos:

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Activo		
Efectivo y equivalente de efectivo	-	56.386.440
Otras cuentas por cobrar	2.127.384	2.159.405
Cuentas a cobrar Fideicomiso	<u>37.285.760</u>	<u>114.717</u>
Total activo	39.413.144	58.660.562
Pasivo		
Cuentas comerciales a pagar	4.011	13.077.756
Otras cuentas a pagar	<u>529.706</u>	<u>525.351</u>
Total pasivo	533.717	13.603.107
Patrimonio	<u>38.879.427</u>	<u>45.057.455</u>
Valor razonable (Nivel 3)	<u>38.879.427</u>	<u>45.057.455</u>

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.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- 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 30 de junio de 2022 se reconoció una pérdida de \$ 10.763.655 por cambios en el valor de la subsidiaria, generado principalmente por cambios las cuentas por pagar y cobrar con el propio fideicomiso. Al 30 de junio de 2021 se reconoció una ganancia de \$ 28.835.704 correspondiente, al resultado del proyecto inmobiliario que había sido llevado adelante por la Sociedad.

Otros

Al 30 de junio de 2022, el fideicomiso mantiene un terreno en la localidad de Las Piedras, el cual es valuado a su valor razonable de acuerdo al siguiente detalle:

Propiedades de Inversión	Moneda	Valor razonable estimado
Terreno Las Piedras	\$	68.642.581
(Valor razonable nivel 3)		68.642.581

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

La determinación del valor razonable fue realizada considerando la tasación realizada por la empresa Valora Consultoría & Valuaciones, tasadores independientes al 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:

	30.06.22	31.12.2021
Valores al inicio	12.437.708	12.437.708
Total	12.437.708	12.437.708
Amortizaciones		
Valores al inicio	12.281.775	12.437.708
Amortización del ejercicio	23.918	(155.933)
Total	12.305.693	12.281.775
Valores netos	132.015	155.933

Nota 11 – Cuentas comerciales por pagar

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

Corto plazo	30.06.2022	31.12.2021
Anticipo de clientes	74.873.655	81.604.801
Acreeedores por obras en proyectos inmobiliarios	16.744.517	1.059.806
	91.618.172	82.664.607

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Largo plazo	30.06.2022	31.12.2021
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	5.673.985	2.040.864
	5.673.985	2.040.864

(*) 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 30 de junio de 2022 el Fideicomiso no tenía préstamos bancarios.

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

Nota 13 - Otras cuentas por pagar

	30.06.2022	31.12.2021
Acreeedores por certificados	9.755.900	5.481.792
Acreeedores fiscales	3.819.815	907.441
Acreeedores varios	3.388.218	2.459.574
	16.963.933	8.848.807

Nota 14 - Pasivo por impuesto diferido

El cargo por los impuestos a las ganancias de la Sociedad se integra como sigue:

	30.06.2022	30.06.2021
Impuesto corriente	(92.280)	(85.680)
Impuesto diferido	(1.978.434)	(2.053.188)
	(2.070.714)	(2.138.868)

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias corriente, por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 corresponde a los anticipos mínimos del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas.

Los principales conceptos que originan el pasivo por impuesto a las ganancias diferido al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 son los siguientes:

	30.06.2022	31.12.2021
Proyectos inmobiliarios - Otros - Terreno	15.079.404	15.079.404
Cuentas a pagar	1.609.286	(345.855)
Propiedad, Planta y Equipo	(2.393.009)	(2.473.743)
Pérdidas fiscales	(1.008.082)	(950.641)
Pasivo por impuesto diferido	13.287.599	11.309.165

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Movimientos durante el ejercicio de las diferencias temporarias:

	31.12.2021	Reconocido en resultados	30.06.2022
Proyectos inmobiliarios - Otros - Terreno	(15.079.404)	-	(15.079.404)
Cuentas a pagar	345.855	(1.955.141)	(1.609.286)
Propiedad, Planta y Equipo	2.473.743	(80.733)	2.393.009
Pérdidas fiscales	950.641	57.440	1.008.082
Pasivo por impuesto diferido	(11.309.164)	(1.978.434)	(13.287.598)

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

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 26 de marzo 2021 se realizó el tercer pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 66.376.718.

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

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

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

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

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 María, Las Piedras – Canelones

Con fecha 04 de agosto de 2016 se efectuó el ingreso del proyecto a realizarse en Barrio Santa María, 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.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- 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.

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 - Hechos posteriores

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

Excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, con posterioridad al 30 de junio de 2022 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso que surgen de los presentes estados financieros.

El informe fechado el 31 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.