

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

Estados financieros intermedios condensados  
por el período de seis meses finalizado el 30 de  
junio de 2023 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 2023 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 2023, 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 de junio de 2023 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).

28 de agosto de 2023

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



Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

**Estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2023**

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	59.999.045	67.376.509
Inversiones financieras	7	-	19.366.837
Otras cuentas por cobrar	8	16.100.952	18.675.908
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	360.486.946	263.354.998
<b>Total activo corriente</b>		<b>436.586.943</b>	<b>368.774.252</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Pagos por cuenta y cuentas por subsidiarias no consolidadas		106.708	-
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	89.106.546	152.194.451
Propiedad, planta y equipo	10	83.781	107.700
<b>Total activo no corriente</b>		<b>89.297.035</b>	<b>152.302.151</b>
<b>Total activo</b>		<b>525.883.978</b>	<b>521.076.403</b>
<b>Pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar	11	133.042.109	56.337.284
Deudas financieras	12	-	20.517.720
Otras cuentas por pagar	13	46.365.980	21.185.286
Cobros por cuenta y cuentas por subsidiarias no consolidadas		-	64.680
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>179.408.089</b>	<b>98.104.970</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar	11	5.406.067	2.036.326
Otras cuentas por pagar	13	-	26.527.759
Pasivo por impuesto diferido	14	8.027.492	9.091.303
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>13.433.559</b>	<b>37.655.388</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>192.841.648</b>	<b>135.760.358</b>
<b>Patrimonio neto fiduciario</b>			
<b>Certificados de participación</b>	15		
Certificados de Participación - Serie A		438.817.420	438.817.420
Certificados de Participación - Serie B		17.365.700	17.365.700
Pagos de Certificados de Participación - Serie A		(47.155.069)	(19.641.890)
<b>Resultados acumulados</b>			
Resultados acumulados		(75.985.721)	(51.225.185)
<b>Total patrimonio neto fiduciario</b>		<b>333.042.330</b>	<b>385.316.045</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>		<b>525.883.978</b>	<b>521.076.403</b>

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

**Estado de resultados integrales intermedio condensado**  
**por los periodos de tres y seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**  
(en pesos uruguayos)

	Nota	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
		30.06.2023 (no revisado)	30.06.2022 (no revisado)	30.06.2023	30.06.2022
<b>Ingresos operativos</b>					
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones		(5.264.329)	(14.239.461)	(5.372.461)	(18.548.900)
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		12.787	(4.259.727)	(1.494.248)	(4.622.371)
		<b>(5.251.542)</b>	<b>(18.499.188)</b>	<b>(6.866.709)</b>	<b>(23.171.271)</b>
<b>Gastos de administración y ventas</b>					
Honorarios		(7.119.016)	(8.341.725)	(13.934.409)	(16.201.507)
Impuestos		(2.173.879)	(4.179.230)	(4.056.635)	(6.458.926)
Otros gastos		(1.452.199)	(742.952)	(2.551.932)	(2.247.944)
		<b>(10.745.094)</b>	<b>(13.263.907)</b>	<b>(20.542.976)</b>	<b>(24.908.377)</b>
<b>Resultados financieros</b>					
Intereses financieros		233.803	(17.889)	429.480	(30.148)
Gastos bancarios		(38.902)	(29.120)	(81.504)	(59.668)
Diferencia de cambio		1.808.704	(345.161)	1.338.402	(3.943.453)
		<b>2.003.605</b>	<b>(392.170)</b>	<b>1.686.378</b>	<b>(4.033.269)</b>
<b>Resultados diversos</b>					
Otros ingresos		-	251.060	-	313.381
		-	<b>251.060</b>	-	<b>313.381</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(13.993.031)</b>	<b>(31.904.205)</b>	<b>(25.723.307)</b>	<b>(51.799.536)</b>
Impuesto a la renta	14	1.013.291	(2.024.574)	962.771	(2.070.714)
<b>Resultado del período</b>		<b>(12.979.740)</b>	<b>(33.928.779)</b>	<b>(24.760.536)</b>	<b>(53.870.250)</b>
Otros resultados integrales		-	-	-	-
<b>Resultado integral del período</b>		<b>(12.979.740)</b>	<b>(33.928.779)</b>	<b>(24.760.536)</b>	<b>(53.870.250)</b>

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2023  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

**Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado  
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023**

	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		(19.641.890)	(51.225.185)	70.867.075
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>436.541.230</b>	<b>(51.225.185)</b>	<b>385.316.045</b>
<b>Movimientos del período</b>				
Resultado del período		-	(24.760.536)	(24.760.536)
Pagos a tenedores de certificados de participación	15	(27.513.178)	-	(27.513.178)
<b>Subtotal</b>		<b>(27.513.178)</b>	<b>(24.760.536)</b>	<b>(52.273.714)</b>
Certificados de participación serie A		438.817.420	-	438.817.420
Certificados de participación serie B		17.365.700	-	17.365.700
Pagos de Certificados de Participación - Serie A		(47.155.069)	-	(47.155.069)
Resultados acumulados		-	(75.985.721)	(75.985.721)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>		<b>409.028.051</b>	<b>(75.985.721)</b>	<b>333.042.330</b>

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

	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		-	138.977.387	138.977.387
<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		-	(53.870.249)	(53.870.249)
Pagos a tenedores de certificados de participación	15	(52.021.810)	-	(52.021.810)
<b>Subtotal</b>		<b>(52.021.810)</b>	<b>(53.870.249)</b>	<b>(105.892.059)</b>
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		-	33.085.328	33.085.328
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>		<b>456.183.120</b>	<b>33.085.328</b>	<b>489.268.448</b>

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

**Estado de flujos de efectivo de período intermedio condensado**  
**al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022**  
(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>			
Resultado del período antes de impuestos		(25.723.307)	(51.799.536)
<b>Ajustes por:</b>			
Intereses financieros perdidos		235.247	30.148
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		1.494.248	4.622.371
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones		5.372.461	18.548.900
Depreciación de propiedades, planta y equipos	10	23.919	23.918
<b>Resultado operativo después de ajustes</b>		<b>(18.597.432)</b>	<b>(28.574.199)</b>
<b>Variaciones en activos y pasivos operativos</b>			
Otras cuentas por cobrar		2.551.037	(4.705.819)
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar		6.228.186	(1.693.843)
Pago de impuesto a la renta		(101.040)	(92.280)
<b>Efectivo aplicado a actividades operativas</b>		<b>(9.919.249)</b>	<b>(35.066.141)</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión</b>			
Inversión en proyectos inmobiliarios		(82.921.207)	(87.523.969)
(Inversión en) / cobros a sociedades estructuradas no consolidadas		(171.388)	37.171.044
Cobros de inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados		20.461.044	22.359.118
Cobros por ventas de viviendas		114.533.688	163.831.108
<b>Efectivo proveniente de actividades de inversión</b>		<b>51.902.137</b>	<b>135.837.300</b>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>			
Pago a acreedores financieros		(21.182.447)	-
Intereses pagados		(664.727)	(30.148)
Pagos por participación	15	(27.513.178)	(52.021.810)
<b>Efectivo aplicado a actividades de financiamiento</b>		<b>(49.360.352)</b>	<b>(52.021.810)</b>
<b>Variación neta de efectivo</b>		<b>(7.377.464)</b>	<b>48.719.202</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del período</b>	3.4	<b>67.376.509</b>	<b>76.966.737</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del período</b>	3.4	<b>59.999.045</b>	<b>125.685.939</b>

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2023  
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 2023

(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 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 informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

## Nota 2 - Estados financieros 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 28 de agosto de 2023.

## 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 2022.

### 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 2023, 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>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Bancos	15.194.991	125.685.939
Letras de regulación monetaria	44.804.054	-
	<u>59.999.045</u>	<u>125.685.939</u>

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### 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 2023 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 37,408 mientras que para una unidad indexada era de \$ 5,8230. Al 31 de diciembre de 2022 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 40,071 mientras que para una unidad indexada era de \$ 5,6023.

#### 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.

#### Baja en cuentas de un activo financiero

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de recibir un flujo de fondos asociado a dicho activo expiran, o cuando se transfiere el activo financiero junto con todos sus riesgos y beneficios a otra entidad.

#### c. Participaciones en subsidiarias

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

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

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

<b>Empresa</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación al 30.06.2023</b>	<b>Fecha de la inversión inicial</b>
Ezery S.A.	Desarrollo de viviendas de interés social	100%	Octubre 2015

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

El objeto de Ezery S.A. es el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y su comercialización bajo la Ley 18.795 del 17 de agosto de 2011. La Sociedad ha terminado el proyecto para la cual fue adquirida, no llevando adelante nuevos proyectos.

**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.

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

**e. Propiedad, planta y equipo**

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

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

**f. Costos por préstamos**

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

**g. Otras deudas y provisiones**

Se presentan al costo amortizado.

Son reconocidas cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera que cancele dicha obligación. Las provisiones son expresadas a la mejor estimación hecha por la Gerencia sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de cierre del ejercicio/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.

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## **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 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%.

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## **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 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.

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### 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 2023 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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

#### Posición en dólares estadounidenses:

	30.06.2023		31.12.2022	
	U\$S	Equivalente en \$	U\$S	Equivalente en \$
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	1.603.310	59.976.620	1.680.511	67.339.772
<b>Total activo</b>	<b>1.603.310</b>	<b>59.976.620</b>	<b>1.680.511</b>	<b>67.339.772</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales por pagar	3.193.752	119.471.875	1.172.322	46.976.095
<b>Total pasivo</b>	<b>3.193.752</b>	<b>119.471.875</b>	<b>1.172.322</b>	<b>46.976.095</b>
<b>Posición neta activa/(pasiva)</b>	<b>(1.590.442)</b>	<b>(59.495.255)</b>	<b>508.189</b>	<b>20.363.677</b>

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

La siguiente tabla muestra la sensibilidad de la posición en dólares estadounidenses del Fideicomiso en caso de: escenario 1 de depreciación del 14% o escenario 2 del 4% 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.

	<u>30.06.2023</u>
<b>Escenario 2 Pérdida (en \$)</b>	(2.379.810)
<b>Escenario 1 Pérdida (en \$)</b>	(8.329.336)

### Posición en unidades indexadas:

Al 30 de junio de 2023 el Fideicomiso no se encuentra expuesto a la variación de la unidad indexada frente al peso uruguayo, ya que no mantiene activos o pasivos en dicha moneda.

### 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 grado inversor.

### 4.4 Riesgo de liquidez

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

La exposición a este riesgo es muy reducida debido a que al 30 de junio de 2023 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 2023 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	59.999.045	-	-	59.999.045
<b>Total cobranzas</b>	<b>59.999.045</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59.999.045</b>
<b>Pasivo</b>				
Cuentas comerciales por pagar	(13.619.875)	-	(5.406.067)	(19.025.942)
Otras cuentas por pagar	(4.216.910)	(316.085)	-	(4.532.995)
<b>Total pagos</b>	<b>(17.836.785)</b>	<b>(316.085)</b>	<b>(5.406.067)</b>	<b>(23.558.937)</b>
<b>Neto</b>	<b>42.162.260</b>	<b>(316.085)</b>	<b>(5.406.067)</b>	<b>36.440.108</b>

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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 30 de junio de 2023 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.

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Saldos con partes relacionadas

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo con partes relacionadas corresponde a lo siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Activos</b>		
Pagos por cuenta y cuentas por cobrar con subsidiarias no consolidadas	106.708	-
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar administrador	102.393	18.204
Cobros por cuenta y cuentas por cobrar con subsidiarias no consolidadas	-	64.680
Cuentas por pagar fiduciario	308.676	272.618

## Transacciones con partes relacionadas

Durante el período de seis finalizado el 30 de junio de 2023 y 2022 se realizaron transacciones con partes relacionadas según el siguiente detalle:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Honorario Administrador	9.107.511	8.871.354
Honorario Fiduciario	1.485.664	1.376.788
Comisiones Administrador	329.166	1.276.575
	<u>10.922.341</u>	<u>11.524.717</u>

## Nota 6 - Efectivo y equivalente de efectivo

El saldo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde al siguiente detalle:

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Banco BBVA	15.194.991	138.585
Letras de regulación monetaria (*)	44.804.054	67.237.924
	<u>59.999.045</u>	<u>67.376.509</u>

(\*) corresponde a inversiones en letras por un periodo menor a 3 meses

## Nota 7 - Inversiones financieras

Al 30 de junio de 2023 no hay inversiones financieras.

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

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

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 8 - Otras cuentas por cobrar

El saldo se compone de los siguientes conceptos:

	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Anticipo a proveedores	70.219	95.526
Créditos fiscales (*)	16.030.733	18.580.382
	<b>16.100.952</b>	<b>18.675.908</b>

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

## Nota 9 - Inversiones en proyectos inmobiliarios

La composición de inversiones en proyectos inmobiliarios es la siguiente:

	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Proyecto Interlagos Torre I</b>		
Cocheras	748.160	801.420
	<b>748.160</b>	<b>801.420</b>
<b>Proyecto Interlagos Torre II</b>		
Inmuebles terminados	14.046.704	28.390.304
	<b>14.046.704</b>	<b>28.390.304</b>
<b>Proyecto Interlagos Torre III</b>		
Inmuebles terminados	74.961.246	109.169.435
	<b>74.961.246</b>	<b>109.169.435</b>
<b>Proyecto Interlagos Torre IV</b>		
Terreno	72.607.028	72.607.028
Costos directamente asociados al proyecto	133.355.595	50.728.597
	<b>205.962.623</b>	<b>123.335.624</b>
<b>Inversiones en subsidiarias</b>	1.656.388	1.658.215
Inversión en Ezery S.A.	<b>1.656.388</b>	<b>1.658.215</b>
<b>Otros</b>		
Terrenos destinados a la venta	63.111.825	-
	<b>63.111.825</b>	-
<b>Total corriente</b>	<b>360.486.946</b>	<b>263.354.998</b>

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Proyecto Interlagos V</b>		
Terreno	65.095.340	65.095.340
Costos directamente asociados al proyecto	3.254.429	3.230.510
	<u><b>68.349.768</b></u>	<u><b>68.325.849</b></u>
<b>Otros</b>		
Terrenos destinados a la venta	20.756.778	83.868.602
	<u><b>20.756.778</b></u>	<u><b>83.868.602</b></u>
<b>Total no corriente</b>	<u><b>89.106.546</b></u>	<u><b>152.194.451</b></u>

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

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Inversiones en terrenos (1)	152.218.371	152.194.452
Inmuebles terminados para la venta (2)	89.756.110	138.361.159
Proyectos en obra (3)	205.962.623	123.335.624
Inversiones en subsidiarias no consolidadas (4)	1.656.388	1.658.215
	<u><b>449.593.492</b></u>	<u><b>415.549.450</b></u>

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

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

#### **Barrio “Los Laureles”, Salto - Manzana B**

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

Las obras asociadas a la Etapa I de este proyecto se terminaron en marzo de 2017. La Etapa I del proyecto consistía en la construcción de 16 viviendas. Al 30 de junio de 2023 no quedan unidades disponibles para la venta.

#### **Proyecto Interlagos – Canelones**

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

La etapa I correspondiente a las obras del primer edificio comenzó en el ejercicio 2019 y finalizó el 30 de noviembre de 2020, quedando por comercializar al 30 de junio de 2023 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 1 apartamento y 7 cocheras.

La etapa III correspondiente al tercer edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de junio 2021 y finalizó el 22 de diciembre de 2022, quedando por comercializar 6 apartamentos y 11 cocheras.

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

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

Los terrenos que no se encuentran en obra fueron valuados a su valor razonable, determinado mediante tasaciones independientes cercanas a diciembre 2022 realizada por la firma "Consultoría & Valuaciones", tasadores independientes al Fideicomiso.

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

### Inversiones en subsidiarias

A continuación, se detallan los importes reconocidos en el estado de situación financiera intermedio del Fideicomiso con su subsidiaria al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Inversiones en entidades estructuradas no consolidadas medidas al valor razonable con cambio en resultados	1.656.388	1.658.215
Pagos por cuenta y cuentas a cobrar con entidad estructuradas no consolidadas.	106.708	(64.680)
	<u><b>1.763.096</b></u>	<u><b>1.593.535</b></u>

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

A continuación, se presenta información resumida de los estados financieros de la subsidiaria al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 en pesos uruguayos:

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Activo</b>		
Otras cuentas por cobrar	2.093.188	2.127.385
Cuentas a cobrar Fideicomiso	-	64.680
<b>Total activo</b>	<u><b>2.093.188</b></u>	<u><b>2.192.065</b></u>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas a pagar Fideicomiso	106.709	-
Otras cuentas a pagar	330.091	533.850
<b>Total pasivo</b>	<u><b>436.800</b></u>	<u><b>533.850</b></u>
<b>Patrimonio</b>	<u><b>1.656.388</b></u>	<u><b>1.658.215</b></u>

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

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

Al 30 de junio de 2023 se reconoció una pérdida de \$ 1.827 por cambios en el valor de la subsidiaria. Al 30 de junio de 2022 se reconoció una pérdida de \$ 6.178.028 por cambios en el valor razonable de la inversión en el proyecto inmobiliario.

#### Otros

Al 30 de junio de 2023 el Fideicomiso mantiene terrenos en las localidades de Las Piedras y Salto en los cuales se ha decidido no llevar adelante proyectos inmobiliarios. Dichos terrenos fueron valuados a valor razonable, de acuerdo al siguiente detalle:

Otros	Valor razonable estimado 30.06.2023
Terreno Las Piedras	63.111.825
Terreno Salto	20.756.778
<b>(Valor razonable nivel 3)</b>	<b>83.868.603</b>

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 evolución de propiedad, planta y equipo es la siguiente:

	30.06.2023	31.12.22
<b>Valores al inicio</b>		
Total	12.675.572	12.675.572
	<b>12.675.572</b>	<b>12.675.572</b>
<b>Amortizaciones</b>		
Valores al inicio	12.567.872	12.519.638
Amortización del periodo	23.919	48.234
Total	<b>12.591.791</b>	<b>12.567.872</b>
<b>Valores netos</b>	<b>83.781</b>	<b>107.700</b>

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 11 – Cuentas comerciales por pagar

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

<b>Corto plazo</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Anticipo de clientes	119.422.234	46.922.920
Acreedores por obras en proyectos inmobiliarios	13.619.875	202.986
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	-	9.211.378
	<b>133.042.109</b>	<b>56.337.284</b>
<b>Largo plazo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	5.406.067	2.036.326
	<b>5.406.067</b>	<b>2.036.326</b>

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

## Nota 12 - Préstamos financieros

Al 30 de junio de 2023 el Fideicomiso no tenía préstamos bancarios.

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

## Nota 13 - Otras cuentas por pagar

<b>Corto plazo</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Acreedores por certificados	15.305.225	17.455.549
Acreedores varios	3.218.740	2.655.217
Acreedores fiscales	1.314.256	1.074.520
Reintegro a Fideicomitente (*)	26.527.759	-
	<b>46.365.980</b>	<b>21.185.286</b>
<b>Largo plazo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Reintegro a Fideicomitente (*)	-	26.527.759
	-	<b>26.527.759</b>

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

## Nota 14 - Pasivo por impuesto diferido

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

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Impuesto corriente	(101.039)	(92.280)
Impuesto diferido	1.063.810	(1.978.434)
	<b>962.771</b>	<b>(2.070.714)</b>

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias corriente, por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 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 2023 y 31 de diciembre 2022 son los siguientes:

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Inversiones en proyectos inmobiliarios	10.111.895	11.221.523
Cuentas a pagar	(39.812)	76.918
Propiedad, planta y equipo	<u>(2.044.590)</u>	<u>(2.207.138)</u>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b><u>8.027.492</u></b>	<b><u>9.091.303</u></b>

A continuación, se presenta la conciliación del resultado del período finalizado el 30 de junio de 2023 con el cargo por impuesto a la renta:

	<u>30.06.2023</u>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(25.723.308)</b>
Tasa impuesto aplicada	25%
<b>Impuesto calculado a la tasa de impuesto a la renta</b>	<b>6.430.827</b>
Ajuste inversión en acciones	(2.650.276)
Resultado fiscal por venta de inmuebles	(254.861)
Rentas no gravadas	10.866.367
Gastos asociados a rentas no gravadas	(14.208.857)
Otros	<u>(1.145.970)</u>
<b>Ganancia por impuesto a la renta</b>	<b><u>(962.771)</u></b>

A continuación, se presenta la conciliación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con el cargo por impuesto a la renta:

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

Movimientos durante el período de las diferencias temporarias:

	<u>31.12.2022</u>	<b>Reconocido en resultados</b>	<u>30.06.2023</u>
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(11.221.523)	1.109.628	(10.111.895)
Cuentas a pagar	(76.918)	116.730	39.813
Propiedad, planta y equipo	<u>2.207.138</u>	<u>(162.548)</u>	<u>2.044.590</u>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b><u>(9.091.303)</u></b>	<b><u>1.063.810</u></b>	<b><u>(8.027.492)</u></b>

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

	<b>31.12.2021</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>30.06.2022</b>
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(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
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(11.309.164)</b>	<b>(1.978.434)</b>	<b>(13.287.598)</b>

## Nota 15 - Certificados de participación

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se ha integrado el 100% del valor nominal de los certificados de participación serie A y serie B por un total de \$ 438.817.420 y \$ 17.365.700 respectivamente.

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

<b>Ejercicio</b>	<b>Importe pagado \$</b>	<b>Importe pagado UI</b>
2020	83.002.623	17.995.162
2021	242.312.660	48.313.000
2022	158.619.277	29.170.000
2023	27.513.178	4.728.000
	<b>511.447.738</b>	<b>100.206.162</b>

Durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 el Fideicomiso realizó pagos a los tenedores de certificado de participación por \$ 27.513.178 ( \$ 52.021.810 durante el período finalizado el 30 de junio de 2022).

El detalle de pagos realizados por el Fideicomiso a los tenedores de certificados corresponde al siguiente detalle:

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 informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

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

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

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

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

El 02 de junio de 2023 se realizó el noveno pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 27.513.178.

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

## Nota 16 - Beneficios fiscales

### Proyecto 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.

El informe fechado el 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 17 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2032 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 28 de agosto de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.