

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estados financieros correspondientes al
ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023
e informe de auditoría independiente

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros

Informe de auditoría independiente

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I (en adelante "el Fideicomiso") expresados en pesos uruguayos que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen información material sobre las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos para la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

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

Medición del valor razonable de las inversiones en terrenos para proyectos inmobiliarios

A los efectos de determinar el valor razonable de las inversiones en terrenos para proyectos inmobiliarios que mantiene el Fideicomiso, la Administración del Fideicomiso recurre al uso de tasadores independientes, quienes definen la técnica de valuación que se considera más apropiada dada las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los principales supuestos utilizados para realizar las tasaciones corresponden a transacciones recientes en el mercado para inmuebles similares, al precio de referencia de mercado del metro cuadrado y al porcentaje de incidencia del terreno en el proyecto potencial que podría desarrollarse en el activo.

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- Entendimiento de los procesos establecidos por la Administración incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes en cuanto a la revisión de los supuestos clave empleados por los tasadores y en la aprobación de los informes elaborados por dichos expertos.
- Evaluamos la capacidad, competencia e independencia de los tasadores.

- Obtuvimos los informes de valuación firmados por los tasadores, realizando lectura de los mismos y entendimiento de la metodología y supuestos aplicados en el proceso de valuación.
- Con base en los informes recibidos evaluamos que el método de valuación haya sido realizado en base a lo dispuesto en la NIIF 13 - “Medición del Valor Razonable”. Hemos recurrido al uso de expertos, los cuales analizaron la razonabilidad de la metodología y de los valores razonables estimados.

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

Responsabilidades de la Dirección por los Estados Financieros

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

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

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

Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

Adicionalmente:

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

revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

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

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

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

27 de marzo de 2024


Javier Rodríguez
Socio, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	31.573.425	67.376.509
Inversiones financieras	7	15.560.241	19.366.837
Otras cuentas por cobrar	8	10.472.242	18.675.908
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	296.620.388	263.354.998
Total activo corriente		354.226.296	368.774.252
Activo no corriente			
Pagos por cuenta y cuentas por subsidiarias no consolidadas		800.057	-
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	78.269.866	152.194.451
Propiedad, planta y equipo	10	59.466	107.700
Total activo no corriente		79.129.389	152.302.151
Total activo		433.355.685	521.076.403
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar	11	109.670.125	56.337.284
Deudas financieras	12	15.703.897	20.517.720
Otras cuentas por pagar	13	29.653.443	21.185.286
Cuentas por pagar con subsidiarias no consolidadas	9	-	64.680
Total pasivo corriente		155.027.465	98.104.970
Pasivo no corriente			
Cuentas comerciales por pagar	11	-	2.036.326
Otras cuentas por pagar	13	-	26.527.759
Pasivo por impuesto diferido	14	1.874.601	9.091.303
Total pasivo no corriente		1.874.601	37.655.388
Total pasivo		156.902.066	135.760.358
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación	15		
Certificados de Participación - Serie A		438.817.420	438.817.420
Certificados de Participación - Serie B		17.365.700	17.365.700
Pagos por Certificados de Participación - Serie A		(106.009.508)	(19.641.890)
Resultados acumulados			
Resultados acumulados		(51.225.185)	-
Resultado del ejercicio		(22.494.808)	(51.225.185)
Total patrimonio neto fiduciario		276.453.619	385.316.045
Total pasivo y patrimonio neto fiduciario		433.355.685	521.076.403

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2024

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado del resultado

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos operativos			
Resultado neto por cambios en el valor razonable de inversiones		19.233.099	(9.630.241)
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		1.248.098	1.659.888
		20.481.197	(7.970.353)
Gastos de administración y ventas			
Honorarios		(27.173.241)	(34.022.312)
Impuestos		(6.785.281)	(8.780.946)
Otros gastos		(5.144.746)	(5.077.637)
		(39.103.268)	(47.880.895)
Resultados financieros			
Intereses financieros		826.880	35.676
Gastos bancarios		(191.285)	(121.462)
Diferencia de cambio		(2.221.557)	2.161.713
Otros resultados financieros		-	(322.331)
		(1.585.962)	1.753.596
Otros resultados			
Otros resultados		-	839.165
		-	839.165
Resultado antes de impuestos			
		(20.208.033)	(53.258.487)
Impuesto a la renta	14	(2.286.775)	2.033.302
Resultado del ejercicio			
		(22.494.808)	(51.225.185)

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2024

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado del resultado Integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

(en pesos uruguayos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado del ejercicio	<u>(22.494.808)</u>	<u>(51.225.185)</u>
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral del ejercicio	<u><u>(22.494.808)</u></u>	<u><u>(51.225.185)</u></u>

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2024
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 1° de enero de 2022		456.183.120	138.977.387	595.160.507
Movimientos del ejercicio				
Pago de Certificados de Participación - Serie A	15	(19.641.890)	(138.977.387)	(158.619.277)
Resultado del ejercicio		-	(51.225.185)	(51.225.185)
Saldos al 31 de diciembre de 2022		436.541.230	(51.225.185)	385.316.045
Movimientos del ejercicio				
Pago de Certificados de Participación - Serie A	15	(86.367.618)	-	(86.367.618)
Resultado del ejercicio		-	(22.494.808)	(22.494.808)
Saldos al 31 de diciembre de 2023		350.173.612	(73.719.993)	276.453.619

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2024

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

(en pesos uruguayos)

	Nota	2023	2022
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(20.208.033)	(53.258.487)
Ajustes por:			
Resultados financieros		(826.880)	(35.676)
Diferencia de cambio por activos/ pasivos financieros		(147.372)	-
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		(1.248.098)	(1.659.888)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de inversiones		(19.233.099)	9.630.241
Depreciación de propiedades, planta y equipos	10	48.234	48.233
Resultado operativo después de ajustes		(41.615.248)	(45.275.577)
Variaciones en activos y pasivos operativos			
Otras cuentas por cobrar		8.203.666	(12.238.194)
Deudas comerciales y diversas		4.706.994	15.765.991
Pago de impuesto a la renta		(202.080)	(184.560)
Efectivo aplicado a actividades operativas		(28.906.668)	(41.932.340)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Inversión en proyectos inmobiliarios		(190.291.877)	(216.306.100)
Cobro a sociedades estructuradas no consolidadas		(864.737)	39.149.964
Cobros de inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados		4.241.359	2.992.281
Cobros de ventas de viviendas		239.861.184	367.038.857
Cobro neto por venta de terrenos		30.847.841	-
Intereses cobrados		902.678	-
Efectivo proveniente de actividades de inversión		84.696.448	192.875.002
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pagos a acreedores financieros		(4.042.800)	(1.877.937)
Intereses pagados		(1.182.446)	(35.676)
Pago por participación	15	(86.367.618)	(158.619.277)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(91.592.864)	(160.532.890)
Variación neta de efectivo		(35.803.084)	(9.590.228)
Efectivo y equivalentes al inicio del período	3.4	67.376.509	76.966.737
Efectivo y equivalentes al final del período	3.4	31.573.425	67.376.509

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2024

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

Nota 1 - Información básica

1.1 Naturaleza jurídica

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

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

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

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

1.2 Actividad principal

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

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

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

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

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

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2024

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.

1.3 Plazo del Fideicomiso

De acuerdo con la última modificación del contrato del Fideicomiso, el mismo se mantendrá vigente hasta el 31 de diciembre de 2024. En la preparación de los presentes estados financieros y la aplicación del principio de empresa en marcha, el Fiduciario ha estimado que el plazo del Fideicomiso será extendido al igual que se ha hecho en anteriores oportunidades. La mencionada estimación es realizada considerando los plazos de ejecución y comercialización de los proyectos que el Fideicomiso se encuentra llevando adelante y en proceso de estudio y de la expectativa favorable de la resolución a ser tomadas por los órganos volitivos del Fideicomiso.

Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de la Dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A con fecha 27 de marzo de 2024.

Nota 3 - Información material sobre políticas contables

3.1 Normas contables aplicadas

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

i) Nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB

Las nuevas normas y estándares revisadas y emitidas por el IASB a la fecha de emisión del presente estado financiero son las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 17 - Contratos de seguros.
- Modificaciones a la NIC 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de NIIF: Información a revelar sobre políticas contables.
- Modificaciones a la NIC 12: Impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos que surgen de una transacción única.
- Modificaciones a la NIC 12: Reforma fiscal internacional – reglas del Modelo del Segundo Pilar.
- Modificaciones a la NIC 8: Definición de las estimaciones contables.

Dada la operativa de la Sociedad, estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en los estados financieros.

ii) Nuevas y revisadas NIIF emitidas que aún no son efectivas

A continuación, se indican las normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB hasta la fecha de aprobación de los estados financieros, con vigencia efectiva para próximos ejercicios, aplicables para el Fideicomiso. La intención actual del Fideicomiso es adoptar estas normas, en el período que entren en vigor:

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a la NIC 1: Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (covenants).
- Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7: Acuerdos de financiación de proveedores.
- Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

3.2 Concepto de capital utilizado

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

3.3 Uso de estimaciones contables y juicios

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

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección del Fiduciario se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 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 del ejercicio, el Fideicomiso optó por el concepto de fondos definidos como efectivo y equivalente de efectivos (corresponde a inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinables de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, cuyo plazo original es menor a 90 días).

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Bancos (Nota 6)	72.703	138.585
Letras de regulación monetaria (Nota 6)	<u>31.500.723</u>	<u>67.237.924</u>
	<u>31.573.425</u>	<u>67.376.509</u>

3.5 Criterios de valuación y exposición

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

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

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

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2022
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Al 31 de diciembre de 2023 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 39,022 mientras al 31 de diciembre de 2022 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 40,071.

b. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Baja en cuentas de un activo financiero

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

c. Participaciones en subsidiarias

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

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

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

Empresa	Actividad	Participación al 31.12.2023	Fecha de la inversión inicial
Ezery S.A.	Desarrollo de viviendas de interés social	100%	Octubre 2015

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

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

Ezery S.A ha culminado el proyecto inmobiliario para el cual fue adquirida, habiendo comercializado las unidades, no habiendo tenido actividad comercial durante el ejercicio 2023.

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.

El informe fechado el 27 de marzo de 2022 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.
--

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

e. Propiedad, planta y equipo

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

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

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

f. Costos por préstamos

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

g. Otras deudas y provisiones

Se presentan al costo amortizado.

Son reconocidas cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera que cancele dicha obligación. Las provisiones son expresadas a la mejor estimación hecha por la Gerencia sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de cierre del ejercicio, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo. El valor en libros de las referidas deudas y provisiones al cierre del ejercicio no difiere significativamente de su valor razonable.

h. Patrimonio

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

i. Impuestos

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

• **Impuesto al patrimonio (IP)**

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

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el Fideicomiso pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

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

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

Beneficios fiscales por Ley 18.795 (vivienda de interés social)

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

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

j. Reconocimiento de resultados

Se ha aplicado el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos e imputación de los egresos o costos incurridos.

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

k. Determinación del beneficio

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

3.6 Medición del valor razonable

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

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

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

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

3.7 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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 a la unidad indexada. La posición en moneda distinta al peso uruguayo es la siguiente:

Posición en dólares estadounidenses:

	31.12.2023		31.12.2022	
	U\$S	Equivalente en \$	U\$S	Equivalente en \$
Activo				
Efectivo y equivalente de efectivo	809.061	31.571.176	1.680.511	67.339.772
Inversiones financieras	398.756	15.560.241	-	-
Total activo	1.207.817	47.131.417	1.680.511	67.339.772
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar	2.308.048	92.874.240	1.172.322	46.976.095
Deuda financiera	402.437	15.703.897	-	-
Total pasivo	2.782.485	108.578.137	1.172.322	46.976.095
Posición neta (pasiva) / activa	(1.574.668)	(61.446.720)	508.189	20.363.677

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 1% o escenario 2 depreciación del 13% del tipo de cambio del peso uruguayo frente al dólar en un plazo de doce meses. Las tasas de sensibilidad consideradas, corresponden al resultado de las encuestas que realiza el Banco Central del Uruguay a analistas económicos y son tomadas por la Dirección del Fiduciario como una base razonable para el análisis de los riesgos financieros derivados de cambios en la cotización de las monedas extranjeras. En particular, las tasas consideradas en los casos de devaluación del peso uruguayo frente al dólar, corresponden al tipo de cambio mínimo y máximo esperado, respectivamente.

	31.12.2023
Escenario 1 Pérdida (en \$)	(821.977)
Escenario 2 Ganancia (en \$)	7.681.231

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.

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

4.3 Riesgo de crédito

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

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

4.4 Riesgo de liquidez

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

La exposición a este riesgo es muy reducida debido a que al 31 de diciembre de 2023 la entidad no presenta obligaciones contractuales significativas, existiendo saldos de alta liquidez suficiente para la cancelación de los pasivos existentes al cierre.

El detalle de los fondos disponibles y las obligaciones asumidas al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	1 mes o menos	3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Activo				
Efectivo y equivalente	31.573.425	-	-	31.573.425
Inversiones financieras	-	15.560.241	-	15.460.241
Total cobranzas	31.573.425	15.560.241	-	47.133.666
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar	(7.432.261)	(9.558.662)	-	(16.990.923)
Deudas financieras	-	(15.703.483)	-	(15.703.897)
Otras cuentas por pagar	(9.120.323)	(10.673.483)	-	(19.793.806)
Total pagos	(16.552.584)	(35.935.628)	-	(52.488.212)
Neto	15.020.841	(20.375.387)	-	(5.354.546)

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.

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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 180.166 más IVA hasta que finalicen todas las obras y se comercialicen todas las unidades de los proyectos. En caso de que se hayan finalizado todas las obras y reste un saldo de menos del 10% de unidades sin vender el administrador dejará de percibir el honorario. Una vez que la TIR de los Certificados de Participación Serie A alcance el 20% anual y luego que se haya realizado el repago del capital de los Certificados de Participación Serie A, el Administrador tendrá derecho a cobrar un honorario de éxito equivalente al 10% de la Utilidad del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se han registrado resultados asociados a este honorario.

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

Honorarios del fiduciario

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

Saldos con relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo con partes relacionadas corresponde a los siguientes créditos con la subsidiaria:

	31.12.2023	31.12.2022
Cuentas por cobrar		
Ezery S.A	800.057	-
	800.057	-
Cuentas por pagar		
Ezery S.A	-	64.680
Casasuru S.A	307.146	3.068
EF ASSET MANAGEMENT	310.742	220
	617.888	67.968

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Transacciones con partes relacionadas

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 se realizaron transacciones con partes vinculadas según el siguiente detalle:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Honorario Administrador	15.386.656	18.164.357
Honorario Fiduciario	3.001.674	2.819.265
Comisiones Administrador	1.552.234	3.112.066
	<u>19.940.564</u>	<u>24.095.688</u>

Nota 6 - Efectivo y equivalente de efectivo

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Banco BBVA	72.703	138.585
Letras de regulación monetaria (*)	31.500.723	67.237.924
	<u>31.573.425</u>	<u>67.376.509</u>

(*) Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de letras de regulación monetaria y treasury bills corresponde a letras adquiridas al BBVA que se detallan a continuación:

Instrumento	Compra	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda	Valor nominal en moneda de origen	Valor razonable \$
TB	11/12/2023	25/01/2024	5,25%	US\$	200.000	7.757.614
TB	27/12/2023	25/01/2024	5,24%	US\$	250.000	9.720.001
TB	28/12/2023	25/01/2024	5,24%	US\$	260.000	10.127.133
TB	28/12/2023	11/01/2024	5,388%	US\$	100.000	3.895.975
						<u>31.500.723</u>

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo de Letras de Regulación Monetaria y Treasury Bills corresponde a:

Instrumento	Compra	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda	Valor nominal en moneda de origen	Valor razonable \$
TB	13/12/2022	05/01/2023	3,44%	US\$	900.000	36.046.179
TB	21/12/2022	19/01/2023	3,59%	US\$	440.000	17.597.257
TB	28/12/2022	26/01/2023	3,50%	US\$	276.000	11.031.178
TB	28/12/2022	05/01/2023	3,10%	US\$	64.000	2.563.310
						<u>67.237.924</u>

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 7 - Inversiones financieras

El saldo de inversiones al 31 de diciembre de 2023 corresponde a la siguiente letra de regulación monetaria:

Compra	Vencimiento	Tasa de interés anual	Moneda	Valor nominal en moneda de origen	Valor razonable \$
17/11/2023	16/05/2024	5,185%	US\$	400.000	15.560.241
					15.560.241

El saldo de las inversiones al 31 de diciembre de 2022 correspondía a los siguientes depósitos a plazo fijo:

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
					19.366.837

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

Nota 8 - Otras cuentas por cobrar

El saldo se compone de los siguientes conceptos:

	31.12.2023	31.12.2022
Créditos fiscales (*)	10.402.023	18.580.382
Anticipo a proveedores	70.219	95.526
	10.472.242	18.675.908

(*) 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.

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 9 – Inversiones en proyectos inmobiliarios

La composición de inversiones en proyectos inmobiliarios es la siguiente:

Corriente	31.12.2023	31.12.2022
Proyecto Interlagos Torre I		
Casas terminadas	780.440	801.420
	780.440	801.420
Proyecto Interlagos Torre II		
Casas terminadas	14.067.431	28.390.304
	14.067.431	28.390.304
Proyecto Interlagos Torre II		
Casas terminadas	54.794.356	109.169.435
	54.794.356	109.169.435
Proyecto Interlagos Torre IV		
Casas terminadas	226.027.725	-
Terreno	-	72.607.028
Costos directamente asociados al proyecto	-	50.728.597
	226.027.725	123.335.624
Inversiones en subsidiarias	950.436	1.658.215
Inversión en Ezery S.A.	950.436	1.658.215
Total corriente	296.620.388	263.354.998
No corriente		
	31.12.2023	31.12.2022
Proyecto Interlagos V		
Terreno	52.419.460	65.095.340
Costos directamente asociados al proyecto	3.278.743	3.230.509
	55.698.203	68.325.849
Otros		
Terreno Salto	22.571.663	20.756.778
Terreno Proyecto Las Piedras (*)	-	63.111.824
	22.571.663	83.868.602
Total no corriente	78.269.866	152.194.451

(*) Con fecha 21 de septiembre de 2023 se firmó la compraventa de los terrenos destinados a la venta que mantenía el fideicomiso en Las Piedras.

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Inmuebles terminados para la venta (2)	295.669.952	138.361.159
Inversiones en terrenos (1)	78.269.866	152.194.452
Inversiones en subsidiarias no consolidadas (4)	950.436	1.658.215
Proyectos en obra (3)	-	123.335.624
	<u>374.890.254</u>	<u>415.549.450</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 en fechas cercanas a fin de ejercicio.
- (3) Las obras en curso se miden al costo hasta que pueda determinarse su valor razonable una vez que se haya completado la construcción del proyecto.
- (4) Valuados a valor razonable según se detalla debajo.

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

- **Proyecto Interlagos – Canelones**

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

La etapa I correspondiente a las obras del primer edificio, comenzó en el ejercicio 2019 y finalizó el 30 de noviembre de 2020, quedando por comercializar al 31 de diciembre de 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 al 1 apartamento y 6 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 4 apartamentos y 10 cocheras.

La etapa IV correspondiente al cuarto edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de junio 2022 y se comenzaron a entregar unidades el 14 de diciembre de 2023, quedando al 31 de diciembre 2023 por comercializar 23 apartamentos y 27 cocheras.

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

Los terrenos que no se encuentran en obra fueron valuados a su valor razonable, determinado mediante tasaciones independientes cercanas a la fecha de cierre del ejercicio 2023 realizada por la firma “Consultoría & Valuaciones”, tasadores independientes al Fideicomiso.

El valor razonable del terreno destinado a la torre V del proyecto Interlagos fue determinado en base a la incidencia del terreno según el potencial de venta del proyecto previsto. Para dicho análisis se consideraron los metros cuadrados construibles y comercializables, un valor promedio de mercado por metro cuadrado y, por ende, cuál sería el valor que en función de ello se debería abonar por el terreno.

Este proyecto incluye el padrón 25.308, el cual consta de 440 metros cuadrados en la esquina del terreno donde se localizan las cinco torres del proyecto Interlagos. En la medida que estos terrenos han sido valuados sobre la base de la potencialidad del proyecto, este padrón no tiene reconocido un valor independiente.

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Inversiones en subsidiarias

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Inversiones en entidades estructuradas no consolidadas medidas al valor razonable con cambio en resultados	950.436	1.658.215
Pagos por cuenta y cuentas a cobrar con entidad estructuradas no consolidadas.	-	(64.680)
	<u>950.436</u>	<u>1.593.535</u>

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

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Activo		
Otras cuentas por cobrar	2.093.188	2.127.385
Cuentas a cobrar Fideicomiso	-	64.680
Total activo	<u>2.093.188</u>	<u>2.192.065</u>
Pasivo		
Cuentas Comerciales a pagar	12.604	-
Cuentas a pagar Fideicomiso	800.057	-
Otras cuentas a pagar	330.091	533.850
Total pasivo	<u>1.142.752</u>	<u>533.850</u>
Patrimonio	<u>950.436</u>	<u>1.658.215</u>
Valor razonable (Nivel 3)	<u>950.436</u>	<u>1.658.215</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.

Resultado neto por cambio en el valor de las subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2023 se reconoció una pérdida de \$ 707,799 por cambios en el valor de la subsidiaria y al 31 de diciembre de 2022 se reconoció una pérdida por este concepto de \$ 8,784,867.

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Otros

Al 31 de diciembre de 2023 el Fideicomiso mantiene un terreno en la localidad de Salto en el cual se ha decidido no llevar adelante proyectos inmobiliarios. Dicho terreno fue valuado a valor razonable, de acuerdo con el siguiente detalle:

Otros	Moneda	Valor razonable estimado 2023	Valor razonable estimado 2022
Terreno Las Piedras	\$	-	63.111.824
Terreno Salto	\$	22.571.663	20.756.778
(Valor razonable nivel 3)		22.571.663	83.868.602

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

La determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2023 del terreno en Salto fue realizada considerando una tasación llevada adelante por la empresa Valora Consultoría & Valuaciones, tasadores independientes a Fideicomiso. El valor fue determinado a partir de la homogeneización de valores de predios ubicados en el área de influencia del padrón a tasar, considerando otros terrenos comparables al terreno propiedad del Fideicomiso.

Según lo detallado precedentemente, el terreno en Las Piedras fue vendido con fecha 21 de setiembre de 2023.

Nota 10 – Propiedad, planta y equipo

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

Costo	31.12.2023	31.12.2022
Valores al inicio	12.675.572	12.675.572
Altas	-	-
Total	12.675.572	12.675.572
Amortizaciones acumuladas		
Valores al inicio	12.567.872	12.519.638
Amortización del ejercicio	48.234	48.234
Total	12.616.106	12.567.872
Valores netos	59.466	107.700

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

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:

Corto plazo	31.12.2023	31.12.2022
Anticipo de clientes	92.679.202	46.922.920
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	9.558.662	9.211.378
Acreedores por obras en proyectos inmobiliarios	7.432.661	202.986
	109.670.125	56.337.284
Largo plazo	31.12.2023	31.12.2022
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	-	2.036.326
	-	2.036.326

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

Nota 12 - Préstamos financieros

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de préstamos bancarios corresponde a un vale otorgado por BBVA por un valor de US\$ 400.000 con una tasa de interés de 6,35% anual con vencimiento 16 de mayo de 2024

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

Corto plazo	31.12.2023	31.12.2022
Acreedores por certificados	9.619.329	17.455.549
Acreedores fiscales	10.318.320	1.074.520
Acreedores varios	9.715.794	2.655.217
	29.653.443	21.185.286
Largo plazo	31.12.2023	31.12.2022
Reintegro a Fideicomitente (*)	-	26.527.759
	-	26.527.759

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 14 - Impuesto a la renta

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

	31.12.2023	31.12.2022
Impuesto corriente	(9.503.477)	(184.560)
Impuesto diferido	7.216.702	2.217.862
	(2.286.775)	2.033.302

El cargo a resultados por impuesto a la renta corriente, por el año terminado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	31.12.2023	31.12.2022
Proyectos inmobiliarios - Otros - Terreno	3.601.763	11.930.585
Cuentas a pagar	94.031	76.918
Propiedad, Planta y Equipo	(1.821.193)	(2.207.138)
Pasivo por impuesto diferido	1.874.601	9.800.365

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

	31.12.2023	31.12.2022
Resultado del ejercicio	(19.967.725)	(53.258.487)
Tasa impuesto aplicada	25%	25%
Impuesto calculado a la tasa de impuesto a la renta	4.991.931	13.314.622
Ajuste inversión en acciones	(7.389.982)	(12.149.881)
Resultado fiscal por venta de inmuebles	7.263.114	(10.304.857)
Rentas no gravadas	50.393.145	99.789.440
Gastos asociados a rentas no gravadas	(51.771.279)	(89.157.444)
Otros	(5.773.704)	541.422
Resultado por impuesto a la renta	(2.286.775)	2.033.302

Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias:

	31.12.2022	Reconocido en resultados	31.12.2023
Proyectos inmobiliarios	(11.221.523)	7.619.760	(3.601.764)
Cuentas a pagar	(76.918)	(17.113)	(94.031)
Propiedad, Planta y Equipo	2.207.138	(385.945)	1.821.193
Pasivo por impuesto diferido	(9.091.303)	7.216.702	(1.874.601)

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

El informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 15 - Certificados de participación

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 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 tendedores de certificados de participación según el siguiente detalle:

Ejercicio	Importe pagado
2020	83.002.622
2021	242.312.661
2022	158.619.277
2023	86.367.618
	570.302.178

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

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

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

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

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

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

El 30 de marzo 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 informe fechado el 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

El 06 de octubre de 2023 se realizó el décimo primer pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 38.321.340.

El 20 de diciembre de 2023 se realizó el décimo segundo pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 20.533.100.

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

El 23 de marzo de 2022 el proyecto Interlagos Torre IV, 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 9 de junio de 2022 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 44.395.364
- 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

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 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 27 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.