

31 de marzo de 2021

Señores
Ernst & Young Uruguay
Avda. 18 de julio 984 Pisos 4 y 5
11100 Montevideo

De nuestra consideración:

En relación con su revisión de los estados financieros (de ahora en adelante “la información contable y financiera”) de Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I (“el Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2020 y por el ejercicio terminado en esa fecha (ver Anexo I), reconocemos que obtener representaciones nuestras respecto a la información contenida en esta carta es un procedimiento significativo para permitirles emitir una conclusión de revisión sobre la presentación de la referida información contable y financiera en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Algunas representaciones en esta carta se describen como estando limitadas a asuntos que son materiales. Asuntos se consideran materiales, sin importar su tamaño, si involucran una omisión o aseveración errónea de información contable, que dadas las circunstancias alrededor de ellos, resulta probable que el juicio de una persona razonable que otorga confianza en la información cambiaría o se viera influenciado por la omisión o aseveración errónea.

Por consiguiente, hacemos las siguientes representaciones, que son ciertas conforme a lo mejor de nuestros conocimientos y parecer:

Responsabilidad de la Gerencia

Reconocemos que, como miembros de la dirección del Fideicomiso, somos responsables de la presentación razonable de la información contable y financiera. Creemos que la información contable y financiera está presentada razonablemente en conformidad con NIIF aplicadas sobre una base consistente con el ejercicio anterior.

Hemos puesto a disposición de vuestros representantes todos los registros contables y la información relacionada.

No existen planes o intenciones que puedan afectar materialmente el valor contable o la clasificación de los activos y pasivos.

Diferencias de revisión no registradas

No existen diferencias de revisión no registradas identificadas durante la revisión del año en curso ni perteneciente al último ejercicio presentado.

Actas y contratos

Hemos puesto a su disposición todas las actas de reuniones de accionistas y directores y o resúmenes de acciones en reuniones recientes por las cuales aún no se han preparado las actas hasta la fecha de la presente carta. También hemos puesto a su disposición todos los contratos y acuerdos significativos y les hemos comunicado todos los acuerdos orales significativos hasta la fecha de la presente carta. Hemos cumplido con todos los aspectos de los acuerdos contractuales que pudieran tener un efecto material sobre la información contable y financiera en caso de incumplimiento.

Estructura de Control Interno

No hay transacciones de naturaleza material, individualmente o en total, que no hayan sido registradas apropiadamente en los registros contables que sustentan la información contable y financiera.

No tenemos conocimiento de ninguna deficiencia significativa ni debilidad material en el diseño u operación del control interno sobre el reporte de información financiera. No ha habido cambios significativos en el control interno desde 31 de diciembre de 2020.

Riesgos e Incertidumbres

No existen riesgos e incertidumbres relacionados con estimaciones significativas y vulnerabilidades presentes debido a concentraciones materiales que no hayan sido reveladas de acuerdo a las NIIF.

Propiedad y Pignoración de Activos

El Fideicomiso tiene título satisfactorio para todos los activos que aparecen en el balance general. No hay gravámenes o pignoraciones sobre los activos ni éstos han sido dados en prenda, excepto aquellos informados a ustedes y detallados en Notas a la información contable y financiera. Todos los activos por los cuales el Fideicomiso tiene títulos de propiedad satisfactorios aparecen en el balance general.

Cuentas a cobrar e ingresos

Las cuentas por cobrar representan derechos válidos sobre los deudores indicados y no incluyen importes para bienes entregados con posterioridad a la fecha del balance general, u otros tipos de acuerdos que no constituyen ventas. Todos los ingresos reconocidos a la fecha del balance general han sido realizados (o son realizables) y han sido ganados. No se han reconocido ingresos antes de que (1) exista evidencia persuasiva de que exista un acuerdo, (2) los bienes se hayan entregado, (3) la consideración a recibir es fija o determinable; y (4) la cobrabilidad esté razonablemente asegurada.

Se ha hecho una provisión adecuada para pérdidas, costos y gastos en que se pueda incurrir con posterioridad a la fecha del balance general con respecto a ventas con anterioridad a esa fecha, y por las cuentas incobrables en que pueda incurrirse en la cobranza de las cuentas por cobrar a esa fecha.

Les hemos revelado todos los términos de ventas. Hemos puesto a su disposición todos los contratos, comunicaciones (escritas u orales) significativos y otra información relevante en relación con acuerdos con clientes.

Instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso están compuestos por caja, saldos en cuentas corrientes bancarias, créditos, deudas y otros activos y pasivos financieros. El principal propósito de mantener los activos más líquidos es el de proporcionar disponibilidades financieras a el Fideicomiso para hacer frente a sus necesidades operativas.

Activos de larga vida, incluyendo activos intangibles amortizables

Los valores contabilizados de proyectos inmobiliarios no superiores a sus valores de recupero.

Impuesto a la renta e impuesto a la renta diferido

El cargo por impuesto a la renta, se determina como la suma del cargo por impuesto corriente y del crédito o débito por el reconocimiento de activos o pasivos por impuesto diferido. El impuesto diferido es reconocido utilizando el método del pasivo basado en las diferencias temporarias entre los valores contables y la valuación de activos y pasivos de acuerdo a normas fiscales.

El impuesto diferido es determinado utilizando las tasas y normativa vigente a la fecha de los estados financieros y que se espera sean aplicables cuando el respectivo activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido sea pagado.

Los activos por impuesto diferido son reconocidos en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras contra las que cargar las deducciones por diferencias temporarias.

Se provisiona impuesto diferido sobre las diferencias temporarias que surgen de inversiones en subsidiarias, salvo cuando el momento en que se revierten las diferencias temporarias queda bajo el control del Fideicomiso y resulte probable que la diferencia temporaria no se revierta en un futuro previsible.

El impuesto diferido es cargado o acreditado en el estado de resultados, 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.

Los créditos fiscales por beneficios de inversiones se reconocen en el ejercicio fiscal en el cual son aprovechados los mismos.

Las retenciones por impuesto a la renta sobre los dividendos pagados a los accionistas, así como los pagos del impuesto bajo el régimen dividendos fictos, que el Fideicomiso debe abonar a las autoridades fiscales por cuenta de los accionistas, son deducidos de las cuentas del patrimonio como parte de los dividendos.

Provisiones

Las provisiones constituidas al cierre del ejercicio corresponden a una obligación presente (legal o contractual) como resultado de un suceso pasado, siendo probable que se deban afectar recursos para cancelar tales obligaciones en el futuro, siendo además posible estimarlas en forma fiable.

Estimaciones

Confirmamos que los juicios significativos empleados para realizar las estimaciones contables han tenido en cuenta toda la información pertinente, incluyendo los efectos de la pandemia COVID-19, de los que somos conscientes.

Creemos que la selección o aplicación de los métodos, suposiciones y datos utilizados por nosotros, se han aplicado de manera coherente y apropiada para hacer realizar las estimaciones contables.

Confirmamos que los supuestos significativos utilizados para realizar la estimaciones contables reflejen adecuadamente nuestra intención y capacidad de llevar a cabo los cursos de acción específicos en nombre de la entidad.

Confirmamos que las revelaciones hechas en los estados financieros con respecto a las estimaciones contables, incluidas las que describen la incertidumbre de las estimaciones y los efectos de la pandemia COVID-19, son completas y razonables de acuerdo a las NIIF.

Confirmamos que se han utilizado las aptitudes o conocimientos especializados adecuados para hacer las estimaciones contables.

Confirmamos que no se requieren ajustes en las estimaciones contables y las revelaciones en los estados financieros, incluso debido a la pandemia COVID-19.

Pasivos contingentes

No existen pasivos contingentes no incluidos en la información contable y financiera al 31 de diciembre de 2020. Como se utiliza en esta carta, el término “pasivos contingentes” comprende pero no se limita a: documentos descontados o endosados, fianzas, garantías, saldos no utilizados de cartas de crédito abiertas, juicios pendientes, impuestos adicionales de los que se tenga conocimiento a través de notificaciones formales o informales.

No existen asuntos que pudieran derivar en contingencias para el Fideicomiso que debieran ser contabilizados o revelados en la información contable y financiera al 31 de diciembre de 2020 de acuerdo con NIIF.

En particular no fuimos informados ni tenemos conocimiento de ningún reclamo ni contingencia de algún tipo en relación con las inversiones mantenidas en subsidiarias y asociadas, que tuvieran que ser contabilizadas o reveladas en la información contable y financiera al 31 de diciembre de 2020 de acuerdo con NIIF.

No existen demandas o gravámenes no iniciados, incluyendo aquellos que nuestros abogados nos han comunicado que son probables de iniciación y deben ser revelados de acuerdo con NIIF.

Asimismo el Fideicomiso no ha constituido provisiones por contingencias que pudieran existir relacionadas con aspectos derivados de la gestión empresarial por considerarlas con posibilidad de ocurrencia remota.

No han habido violaciones de leyes o reglamentaciones de ningún tipo cuyos efectos debieran considerarse para su exposición en la información contable y financiera o como base para registrar pérdidas contingentes.

No ha habido comunicaciones de agencias reguladoras o representantes del gobierno sobre investigaciones o alegatos sobre la falta de cumplimiento con leyes o regulaciones en cualquier jurisdicción, o deficiencias en las prácticas de información financiera u otros asuntos que pudieran tener un efecto material sobre la información contable y financiera.

No existen decisiones en materia de personal que al cierre del ejercicio pudieran implicar costos o gastos no provisionados a esa fecha.

No hay otras obligaciones materiales o contingencias de ganancia o pérdida que requieran ser provisionadas o reveladas en la información contable y financiera de acuerdo con NIIF.

Compromisos de compra y venta

Los compromisos de compras y/o ventas de bienes o servicios son revelados en la presente información contable y financiera, de acuerdo con los requerimientos aplicables. Se han contabilizado provisiones por cualquier pérdida significativa a incurrir en el cumplimiento de, o debido al incumplimiento previsible de, compras y/o ventas comprometidas.

No existían acuerdos o compromisos de recompra de activos previamente vendidos.

Fraude

Reconocemos nuestra responsabilidad por el diseño e implantación de programas y controles para prevenir y detectar fraude. No tenemos conocimiento de fraude o sospecha de fraude que involucre a la gerencia u otros empleados que tengan una función significativa en el control interno sobre el reporte de información contable del Fideicomiso. Adicionalmente, no tenemos conocimiento de fraude o sospecha de fraude que involucre a otros empleados donde el fraude pudiera tener un efecto material sobre la información contable y financiera.

Independencia y conflictos de intereses

Basados en la indagaciones que hemos hecho a nuestros ejecutivos (officers), directores, o accionistas substanciales, no tenemos conocimiento de ninguna relación de negocios entre ninguno de tales ejecutivos (officers), directores, o accionistas substanciales (o cualquier entidad en la que tal ejecutivo o director actúe en una capacidad similar) y Ernst & Young o ninguna otra firma miembro de la organización global de Ernst & Young (ninguna de la cual es una "Entidad de EY"), distinta a la relación en la cual la Entidad de EY presta servicios profesionales. Para este propósito, un "accionista substancial" es una persona o entidad (excluyendo fondos mutuos) que posee el cinco por ciento o más en el Fideicomiso.

No estamos en conocimiento de alguna razón por la cual Ernst & Young no podría ser considerado como independiente para propósitos de la revisión de la Compañía.

No hay evidencias de que algún ejecutivo o empleado del Fideicomiso realice negocios que podrían ser considerados como un “conflicto de intereses”. Tal interés sería contrario a la política del Fideicomiso.

Partes relacionadas

Les confirmamos que la información relevada en la información contable y financiera del Anexo I incluye la totalidad de los saldos y transacciones con partes relacionadas, por todo concepto.

Asesores legales

Los únicos asesores legales del Fideicomiso son:

- Ferrere

Asesores fiscales

Los únicos asesores fiscales del Fideicomiso es CPA – Ferrere.

Deterioro del valor de activos

A la fecha de cada cierre de ejercicio la Dirección y Gerencia del Fideicomiso evalúa si existe alguna indicación de deterioro de los activos. Si existe algún indicio de desvalorización la Dirección y Gerencia del Fideicomiso estima el respectivo valor recuperable y si éste es menor que el valor neto contable se reconoce la correspondiente pérdida de valor del activo respectivo.

Cumplimiento con leyes y regulaciones

No ha habido incumplimiento de los requerimientos de autoridades reguladoras que podrían tener un efecto significativo en la información contable y financiera en caso de incumplimiento.

Patrimonio y capital

Confirmamos a ustedes que el Fideicomiso está debidamente organizada y existe válidamente bajo las leyes del país.

Hechos posteriores

Ni hechos ni transacciones han ocurrido o están pendientes desde el 31 de diciembre de 2020 que tuvieran un efecto material sobre los estados financieros a dicha fecha, o por el período terminado en esa fecha, o que son de tal importancia respecto a los asuntos del Fideicomiso como para requerir mención en una nota a los estados financieros para evitar que ellos sean engañosos con respecto a la situación patrimonial y financiera, los resultados de las operaciones o las variaciones en la posición financiera del Fideicomiso, incluyendo hechos asociados a la pandemia del COVID-19.

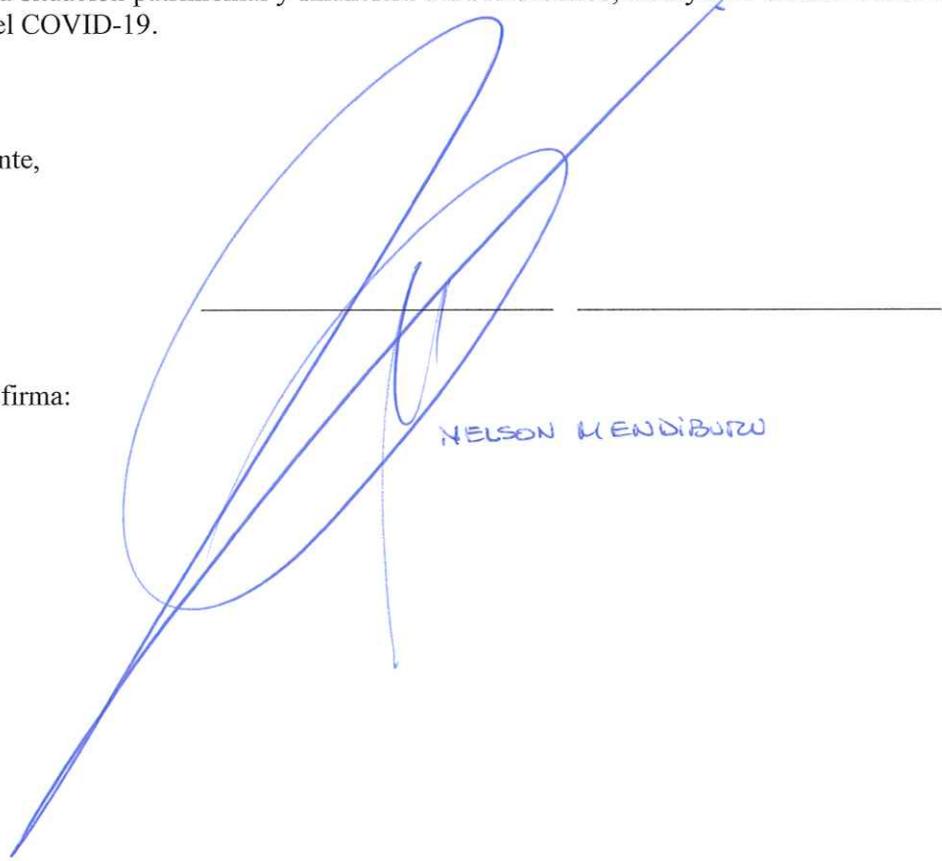
Adicionalmente, no conocemos ningún hecho ocurrido desde el 31 de diciembre de 2020 que sin afectar los mencionados estados financieros, haya causado un cambio significativo, adverso o favorable, en la situación patrimonial y financiera del Fideicomiso, incluyendo hechos asociados a la pandemia del COVID-19.

Muy atentamente,

Firma:

Aclaración de firma:

Cargo:



NELSON KENDIBURU

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	91.428.710	124.113.682
Inversiones financieras	7	18.664.525	7.547.687
Otras cuentas por cobrar	8	34.371.714	17.985.400
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	292.670.359	193.372.955
Total activo corriente		437.135.308	343.019.724
Activo no corriente			
Pagos por cuenta y cuentas por subsidiarias	9	2.787.765	-
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	444.146.582	403.327.758
Propiedad, planta y equipo	10	-	1.198.706
Total activo no corriente		446.934.347	404.526.464
Total activo		884.069.655	747.546.188
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar	11	73.210.054	32.687.344
Préstamos financieros	12	18.736.376	5.670.287
Otras cuentas por pagar	13	24.765.329	8.942.650
Cobros por cuenta y cuentas por subsidiarias	9	-	3.048.705
Total pasivo corriente		116.711.759	50.348.986
Pasivo no corriente			
Cuentas comerciales por pagar	11	10.912.678	14.557.115
Pasivo por impuesto diferido	14	2.236.592	-
Total pasivo no corriente		13.149.270	14.557.115
Total pasivo		129.861.029	64.906.101
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
Resultados acumulados			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		143.454.344	43.976.354
Resultado del ejercicio		154.571.162	182.480.613
Total patrimonio neto fiduciario		754.208.626	682.640.087
Total pasivo y patrimonio neto fiduciario		884.069.655	747.546.188

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

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Ingresos operativos			
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	188.566.841	211.715.179
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		7.559.318	(1.842.452)
		196.126.159	209.872.727
Gastos de administración y ventas			
Honorarios		(25.712.297)	(23.264.762)
Impuestos		(7.801.121)	(5.903.044)
Otros gastos		(4.205.209)	(4.796.829)
		(37.718.627)	(33.964.635)
Resultados financieros			
Intereses financieros		763.163	2.715.528
Gastos bancarios		(99.846)	(190.635)
Diferencia de cambio		(2.581.438)	4.087.958
		(1.918.121)	6.612.851
Resultados diversos			
Ingresos varios		474.343	200.904
		474.343	200.904
Resultado antes de impuestos			
		156.963.754	182.721.847
Impuesto a la renta	14	(2.392.592)	(241.234)
Resultado del ejercicio			
		154.571.162	182.480.613

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

Fideicomiso Financiero CasasUru de Vivienda de Interés Social I

Estado de resultado integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

(en pesos uruguayos)

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Resultado del ejercicio	154.571.162	182.480.613
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral del ejercicio	<u><u>154.571.162</u></u>	<u><u>182.480.613</u></u>

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



Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2020
(en pesos uruguayos)

	Certificados de participación integrados	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2018	456.183.120	43.976.354	500.159.474
Movimientos del ejercicio			
Resultado del ejercicio	-	182.480.613	182.480.613
Saldos al 31 de diciembre de 2019	456.183.120	226.456.967	682.640.087
Movimientos del ejercicio			
Resultado del ejercicio	-	154.571.162	154.571.162
Pago de utilidades	-	- 83.002.623	- 83.002.623
Subtotal	-	71.568.539	71.568.539
Integración de certificados de participación serie A	438.817.420	-	438.817.420
Integración de certificados de participación serie B	17.365.700	-	17.365.700
Resultado del ejercicio	-	298.025.506	298.025.506
Saldos al 31 de diciembre de 2020	456.183.120	298.025.506	754.208.626

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

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020
(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		156.963.754	182.721.847
Ajustes por:			
Intereses ganados		(763.163)	(2.715.528)
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		(7.559.318)	1.842.452
Resultado neto por cambios en el valor razonable de inversiones	9	(188.566.841)	(211.715.179)
Resultado operativo después de ajustes		(39.925.568)	(29.866.408)
Variaciones en activos y pasivos operativos			
Otras cuentas por cobrar		(16.386.315)	(8.015.651)
Deudas comerciales, diversas y financieras		65.611.041	87.992.701
Efectivo proveniente a actividades operativas		9.299.158	50.110.642
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Inversión en proyectos inmobiliarios		(182.276.753)	(136.285.649)
Pago /Cobros de inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados		(11.078.980)	32.074.507
Cobros ventas de viviendas		233.648.921	96.641.701
Intereses cobrados		725.305	2.577.294
Efectivo proveniente de / (aplicado a) actividades de inversión		41.018.493	(4.992.147)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pago de utilidades		(83.002.623)	-
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(83.002.623)	-
Variación neta de efectivo		(32.684.972)	45.118.495
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	3.4	124.113.682	78.995.187
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	3.4	91.428.710	124.113.682

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

Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

Nota 1 - Información básica

1.1 Naturaleza jurídica

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

El 1 de julio de 2015 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores (Comunicación 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 Fideicomiso considera que la actividad del mismo lo encuadra como una entidad de inversión en los términos previstos en la NIIF 10.

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

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

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido hasta que se comercialice la última unidad de los proyectos y se cancelen todos los gastos del Fideicomiso. En ningún caso dicho plazo excederá el plazo máximo de 30 años establecido en la Ley.

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

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

Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de la Dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. con fecha 26 de marzo de 2021.

Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables utilizadas

3.1 Normas contables aplicadas

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

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

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

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

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

- Modificación a la NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionados al Covid-19. (1)
- NIIF 17 – Contratos de seguro. (3)
- Modificación a la NIC 1 - Clasificación de obligaciones como corrientes y no corrientes. (3)
- Modificación a la NIIF 3 – actualización de referencias al Marco Conceptual. (2)
- Propiedades, planta y equipo – importes obtenidos con anterioridad al uso previsto – modificación de la NIC 16. (2)
- Contratos onerosos – Costos de cumplimiento de contratos – Modificaciones a la NIC 37. (2)
- NIIF 1 – Adopción por primera vez de NIIF - Subsidiarias que adoptan primera vez las NIIF. (2)
- NIIF 9 Instrumentos financieros – honorarios en el test del 10% para la baja de pasivos financieros. (2)
- NIC 41 Agricultura – Impuestos en la valuación a valor razonable. (2)

- (1) En vigencia para los períodos que comienzan a partir del 1º de junio de 2020.
- (2) En vigencia para los períodos que comienzan a partir del 1º de enero de 2022.
- (3) En vigencia para los períodos que comienzan a partir del 1º de enero de 2023.

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

A continuación, se presentan las principales políticas contables aplicadas.

3.2 Concepto de capital utilizado

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

3.3 Uso de estimaciones contables y juicios

La preparación de los estados financieros 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, como así también los ingresos y gastos registrados en el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección del Fideicomiso se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios, es reconocido en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, o sea se registra en forma prospectiva.

3.4 Definición de fondos

A efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo 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).

	31.12.2020	31.12.2019
Bancos (Nota 6)	10.721.348	957.723
Letras de regulación monetaria (Nota 6)	80.697.288	123.155.959
	91.418.636	124.113.682

3.5 Criterios de valuación y exposición

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 42,34 mientras que para una unidad indexada era de \$ 4,785. Al 31 de diciembre de 2019 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 37,308 mientras que para una unidad indexada era de \$ 4,3653.

b. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Baja en cuentas de un activo financiero

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

c. Participaciones en subsidiarias

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

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

Empresa	Actividad	Participación al 31.12.2020	Fecha de la inversión inicial
Ezery S.A.	Desarrollo de viviendas de interés social	100%	Octubre 2015

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

En la Nota 9 se detalla información financiera de la entidad.

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

d. Inversiones en proyectos inmobiliarios

Las inversiones en proyectos inmobiliarios se presentan al valor razonable determinado siguiendo las pautas establecidas en las NIIF para la determinación de dicho valor razonable. El mismo es estimado en base a tasaciones realizadas por peritos independientes a fechas próximas al cierre del ejercicio o información de mercado. Las variaciones en los valores estimados son imputadas directamente a resultados

Los proyectos inmobiliarios que están en etapa de construcción y en los cuales no se puede medir su valor razonable con fiabilidad, serán valuados a su costo hasta tanto se haya completado su construcción y/o se pueda medir su valor razonable de forma fiable (lo que suceda en primer lugar).

Las obras en curso se van reconociendo como un activo, en la medida en que se van presentando certificados por avance de obra.

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

e. Costos por préstamos

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

f. Propiedad, planta y equipo

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

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

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

g. Otras deudas y provisiones

Se presentan al costo amortizado.

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

h. Patrimonio

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

i. Impuestos

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

• Impuesto al patrimonio (IP)

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

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

A su vez el Decreto 322/011 define que el patrimonio de los Fideicomisos que realicen suscripciones públicas de los certificados de participación se encuentra exonerado parcialmente del Impuesto al Patrimonio por cinco ejercicios fiscales. El primer ejercicio en que aplicará la exención será el de la propia suscripción. En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, esta exención ya no es de aplicación por el cumplimiento del plazo previsto para la misma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beneficios fiscales por Ley 18.795 (vivienda de interés social)

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

- Deducción íntegra a efectos de la determinación de la renta gravada por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas, del costo de adquisición de los inmuebles en los que se construyan, refaccionen, amplíen o reciclen las viviendas comprendidas en las actividades o proyectos declarados promovidos. Dicho costo solo podrá deducirse en tanto sea necesario para obtener y conservar las rentas comprendidas en las actividades y proyectos promovidos que no hubieran sido exonerados en virtud de lo dispuesto en el literal anterior.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio de los inmuebles cuya construcción, refacción, ampliación o reciclaje se haya declarado promovida. Dichos bienes se considerarán activo gravado a los efectos del cómputo de pasivo.
- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a los ingresos derivados de las actividades de enajenación, construcción, refacción, ampliación y reciclaje de viviendas. Facultase al Poder Ejecutivo a otorgar un crédito por el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de tales operaciones, así como por el impuesto correspondiente a las adquisiciones que realicen los fondos sociales y las cooperativas de vivienda con destino a su actividad de construcción.
- Exoneración del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, a la parte enajenante, a la parte adquirente o a ambas, en el caso de hechos generadores vinculados a la primera transmisión patrimonial de inmuebles destinados a la vivienda cuya adquisición, construcción, refacción, ampliación o reciclaje hubiera sido declarada promovida.
- Exoneración del IVA aplicable a los servicios de garantía vinculados al arrendamiento y adquisición de inmuebles destinados a la vivienda de interés social.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio aplicable a los activos afectados a la prestación de los servicios de garantía a que refiere el literal anterior. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

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

j. Reconocimiento de resultados

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

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

k. Determinación del beneficio

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

3.6 Medición del valor razonable

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

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

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

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

3.7 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

4.1 Riesgo de tipo de cambio e inflación

El riesgo de tipo de cambio surge de la exposición a la variación de la cotización de monedas distintas a la moneda funcional. El Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación de la cotización del peso uruguayo respecto al dólar estadounidense y a la unidad indexada. La posición en moneda distinta al peso uruguayo es la siguiente:

Posición en dólares estadounidenses:

	31.12.2020		31.12.2019	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
Activo				
Efectivo y equivalente de efectivo	2.050.662	86.825.029	1.502.759	56.064.933
Inversiones financieras	440.825	18.664.531	202.307	7.547.670
Total activo	2.491.487	105.489.560	1.705.066	63.612.603
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar	1.487.465	62.979.279	1.023.786	38.195.408
Préstamos financieros	442.522	18.736.376	151.986	5.670.294
Total pasivo	1.929.987	81.715.655	1.175.772	43.865.702
Posición neta activa	561.500	23.773.905	529.294	19.746.901

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 6% o escenario 2 devaluación del 11% 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>31.12.2020</u>
Escenario 1 Pérdida (en \$)	(1.426.435)
Escenario 2 Ganancia (en \$)	2.615.130

Posición en unidades indexadas:

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	UI	Equivalente en \$	UI	Equivalente en \$
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar	713.275	3.412.736	1.032.834	4.508.630
Total pasivo	713.275	3.412.736	1.032.834	4.508.630
Posición neta pasiva	(713.275)	(3.412.736)	(1.032.834)	(4.508.630)

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

El Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación de la unidad indexada frente al peso uruguayo, la siguiente tabla muestra la sensibilidad de la posición en unidades indexadas frente a una variación del 7,40% frente al peso uruguayo. La tasa de sensibilidad utilizada corresponde a las expectativas de inflación a 12 meses, resultado de las encuestas que realiza el Banco Central del Uruguay a analistas económicos en relación a las expectativas de inflación y son tomadas por el fiduciario como una base razonable para el análisis de los riesgos financieros derivados de cambios en la cotización de la UI.

	<u>Impacto</u>
Pérdida (en \$)	(252.542)

4.2 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés se encuentra acotado dado que el Fideicomiso no mantiene activos o pasivos que dependan significativamente de las fluctuaciones de las tasas de interés.

4.3 Riesgo de crédito

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

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

4.4 Riesgo de liquidez

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

La exposición a este riesgo es muy reducida debido a que al 31 de diciembre de 2020 la entidad no presenta obligaciones contractuales significativas.

El detalle de los fondos disponibles y las obligaciones asumidas al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	1 mes o menos	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	Más de 1 año	Total
Activo					
Efectivo y equivalente	10.731.422	80.697.287	-	-	91.428.710
Inversiones financieras	-	-	18.664.525	-	18.664.525
Total cobranzas	10.731.422	80.697.288	18.664.525	-	110.093.235
Pasivo					
Cuentas comerciales por pagar	(6.818.040)	-	(15.514.059)	(14.325.412)	(36.657.511)
Préstamos financieros	-	-	(18.736.376)	-	(18.736.376)
Otras cuentas por pagar	(2.632.938)	-	(310.697)	-	(2.943.635)
Total pagos	(9.450.978)	-	(34.561.132)	(14.325.412)	(58.337.522)
Neto	1.280.444	80.697.288	(15.896.607)	(14.325.412)	51.755.713

Adicionalmente según surge del contrato de Fideicomiso, el pago a los titulares de los certificados de participación será realizado en la medida que existan fondos netos distribuibles. Se definen como tales a los fondos efectivamente percibidos por el Fideicomiso originados por la venta de las unidades de los proyectos que surgen de deducir de las disponibilidades al cierre de cada trimestre, las previsiones de gastos e inversiones a realizar en los próximos trimestres que sean determinadas por el Fiduciario, de acuerdo al informe elaborado por el Administrador a tales efectos.

4.5 Riesgo de cambios en el valor razonable

El Fideicomiso mantiene inversiones en proyectos inmobiliarios, que se encuentran expuestas a fluctuaciones de su valor razonable, tal como se describe en las notas 3.5.c y d.

El riesgo asociado al cambio del valor razonable en inversiones financieras es limitado dado que se trata de instrumentos líquidos, lo cual reduce la exposición a cambios de precio.

4.6 Riesgo de la industria de desarrollo inmobiliario

Los riesgos inherentes al negocio inmobiliario incluyen entre otros; eventuales cambios significativos en las principales variables del sector, incluyendo costos de construcción, incidencias de los terrenos, condiciones de financiamiento, demanda, precio de venta al público, etc. Los mismos podrían afectar significativamente la rentabilidad esperada del Fideicomiso, dado que las variables relevantes podrían comportarse diferente a lo observado en el pasado y a lo previsto.

Nota 5 - Partes relacionadas

Remuneración del administrador

El Administrador tendrá derecho a cobrar, mensualmente, como remuneración por sus tareas la suma de UI 280.184 más IVA hasta que finalicen todas las obras y se comercialicen todas las unidades de los proyectos. En caso de que se hayan finalizado todas las obras y reste un saldo de menos del 10% de unidades sin vender el administrador dejará de percibir el honorario. Una vez que la TIR de los Certificados de Participación Serie A alcance el 20% anual y luego que se haya realizado el repago del capital de los Certificados de Participación Serie A, el Administrador tendrá derecho a cobrar un honorario de éxito equivalente al 10% de la Utilidad del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2020 no se han registrado resultados asociados a este honorario.

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

Honorarios del fiduciario

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

Saldos con relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el saldo con partes relacionadas corresponde a los siguientes créditos con la subsidiaria:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Pagos por cuenta y cuentas por cobrar con subsidiarias	2.787.765	-
Cobros por cuenta y cuentas por pagar con subsidiarias	-	3.048.705

Transacciones

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se realizaron transacciones con partes vinculadas según el siguiente detalle:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Honorario Administrador	15.432.283	14.075.548
Honorario Fiduciario	2.394.236	2.184.661
Comisiones Administrador	2.429.809	1.242.094
	<u>20.256.327</u>	<u>17.502.303</u>

Nota 6 - Efectivo y equivalente de efectivo

El saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde al siguiente detalle:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Banco BBVA	10.731.422	957.723
Letras de regulación monetaria	80.697.288	123.155.959
	<u>91.428.710</u>	<u>124.113.682</u>

Nota 7 - Inversiones financieras

El saldo de las inversiones al 31 de diciembre de 2020 corresponde a los siguientes depósitos a plazo fijo:

Compra	Vencimiento	Tasa de interés anual	Moneda	Valor nominal en moneda de origen	Valor razonable \$
13/8/2020	17/2/2021	0,50%	US\$	440.000	18.664.525
					18.664.525

El depósito se encuentra afectado en garantía de un préstamo bancario otorgado por BBVA por un valor de US\$ 440.000 que vence el 09 de febrero de 2021 (Nota 12).

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

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

El segundo depósito se encontraba afectado en garantía de un préstamo bancario otorgado por BBVA por un valor de US\$ 151.155 (equivalentes a \$ 5.639.291) con una tasa de interés de 2,5% anual que vence el 09 de enero de 2020 (Nota 12).

Nota 8 - Otras cuentas por cobrar

El saldo se compone de los siguientes conceptos:

	31.12.2020	31.12.2019
Anticipo a proveedores	12.310.002	11.213.601
Créditos fiscales (*)	22.061.712	6.771.799
	34.371.714	17.985.400

(*) 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:

	31.12.2020	31.12.2019
Corriente		
Barrio Los Laureles, Salto - Manzana B		
Casas terminadas	35.981.087	36.822.996
	35.981.087	36.822.996
Proyecto Aerosur II -Ciudad de la costa-Canelones		
Casas terminadas	-	37.694.675
	-	37.694.675

Proyecto Interlagos Torre I

Terreno	-	20.265.000
Costos directamente asociados al proyecto	-	98.590.284
Casas terminadas	147.919.958	
	147.919.958	118.855.284

Proyecto Interlagos Torre II

Terreno	54.096.600	-
Costos directamente asociados al proyecto	54.672.714	-
	108.769.314	

Total corriente

292.670.359	193.372.955
--------------------	--------------------

No corriente

31.12.2020	31.12.2019
-------------------	-------------------

Proyecto Interlagos

Terreno	196.881.000	216.386.400
Costos directamente asociados al proyecto	12.216.017	14.072.799
	209.097.017	230.459.199

Barrio Los Laureles, Salto – Manzana B

Terreno	7.240.642	7.240.642
	7.240.642	7.240.642

Inversiones en subsidiarias

Inversión en Ezery S.A.	152.206.311	98.995.829
	152.206.311	98.995.829

Otros

Terreno	75.602.612	66.632.088
	75.602.612	66.632.088

Total no corriente

444.146.582	403.327.758
--------------------	--------------------

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.

Al 31 de diciembre de 2020, el resultado neto por cambios en el valor razonable de las inversiones ascendió a \$188.566.841 (211.715.179 al 31 de diciembre de 2019).

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

- **Barrio "Los Laureles", Salto - Manzana B**

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

Las obras asociadas a la Etapa I de este proyecto se terminaron en marzo de 2017. La Etapa I del proyecto consistía en la construcción de 16 viviendas. El saldo de casas terminadas al 31 de diciembre de 2020 corresponde a 10 inmuebles disponibles para la venta en su estado actual, los cuales se encuentran valuados a su valor razonable.

El valor razonable fue determinado mediante tasaciones independientes cercanas a la fecha de cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2020 realizada por la firma "Consultoría & Valuaciones", tasadores independientes al Fideicomiso. Dada la baja comercialización de los activos, el valor fue determinado considerando el valor de remate que surge de las tasaciones realizadas por el profesional independiente.

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

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

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020, se registraron ventas por un valor de \$40.025.438 correspondiente a 9 unidades.

Al 31 de diciembre de 2020, no hay más unidades disponibles para la venta.

- **Proyecto Interlagos - Canelones**

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

La etapa I correspondiente a las obras del primer edificio comenzó en el ejercicio 2019 y finalizó el 30 de noviembre de 2020.

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

Los terrenos que no se encuentran en obra fueron valuados a su valor razonable, determinado mediante tasaciones independientes cercanas a la fecha de cierre del ejercicio 2020 realizada por la firma "Consultoría & Valuaciones", tasadores independientes al Fideicomiso.

Inversiones en subsidiarias

A continuación, se detallan los importes reconocidos en el estado de situación financiera del Fideicomiso con subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Inversiones en entidades estructuradas medidas al valor razonable con cambio en resultados (*)	152.206.311	98.995.829
Pagos/(cobros) por cuenta y cuentas a cobrar/(pagar) con entidades estructuradas.	2.787.765	(3.048.705)
	<u>154.994.076</u>	<u>95.947.124</u>

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

El importe que mejor representa la exposición máxima del Fideicomiso a pérdidas procedentes de sus participaciones en subsidiarias 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 en pesos uruguayos:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Activo		
Efectivo y equivalente de efectivo	109.012.709	41.515.336
Otras cuentas por cobrar	23.840.691	21.023.176
Inversiones en proyectos inmobiliarios	57.407.656	137.069.750
Cuentas a cobrar Fideicomiso	-	3.048.705
Total activo	190.261.056	202.656.967
Pasivo		
Cuentas comerciales a pagar	22.880.320	100.094.398
Cuentas a pagar Fideicomiso	2.787.765	-
Otras cuentas a pagar	16.972.287	8.152.367
Total pasivo	42.640.372	108.246.765
Patrimonio	147.620.684	94.410.202
Valor razonable (Nivel 3)	147.620.684	94.410.202

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

- Activos y pasivos monetarios: son registrados inicialmente al valor razonable y posteriormente al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo menos cualquier deterioro. Al cierre del ejercicio no se han observado cambios relevantes en las tasas de interés de mercado desde la fecha que se incorporaron los mismos, por lo que el valor en libros de dichos activos y pasivos monetarios no difiere significativamente del valor razonable estimado.
- Inversiones en proyectos inmobiliarios: se encuentran valuados al costo hasta que pueda determinarse su valor razonable una vez se haya completado la construcción del proyecto. Los inmuebles terminados se encuentran valuados a su valor razonable, determinado por peritos independientes.

Resultado neto por cambio en el valor de las subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2020 se reconoció una ganancia de \$ 53.210.482 por cambio en el valor de las subsidiarias, generado principalmente por cambios en el valor razonable de la inversión en el proyecto inmobiliario.

Proyectos inmobiliarios a desarrollar por la subsidiaria

- Barrio Santa Isabel, Lagomar Sur – Canelones:

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

Se estima que cada etapa tiene una duración de dieciocho meses desde que se comienza la obra hasta que se termine de comercializar la última unidad. Al 31 de diciembre de 2020, se encuentra finalizada la etapa I del proyecto, la cual consistió en la construcción de 60 inmuebles, no quedando unidades disponibles para la venta.

Al 31 de diciembre de 2020, están en construcción las etapas II y III de este proyecto. Ambas etapas consisten en la construcción de 79 viviendas y un SUM (salón de usos múltiples).

Durante el presente ejercicio, se registraron ventas por un valor de \$314.868.047 correspondientes a 62 unidades de vivienda.

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

Beneficios fiscales:

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

Con fecha 14 de enero de 2016 se resolvió promover el mencionado proyecto otorgando a Ezery S.A los siguientes beneficios:

- Obtención de crédito por Impuesto al Valor Agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 80.644.569.
- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y las viviendas construidas incluidas en el proyecto que se destinen a arrendamiento de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales que se genere.

Otros

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene un terreno en la localidad de Las Piedras, el cual es valuado a valor razonable, de acuerdo al siguiente detalle:

Otros	Moneda	Valor razonable estimado 2020	Valor razonable estimado 2019
Terreno Las Piedras	\$	75.602.612	66.632.088
(Valor razonable nivel 3)		75.602.612	66.632.088

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 fueron realizadas considerando la tasación por la empresa Valora Consultoría & Valuaciones, tasadores independientes a Fideicomiso. El valor fue determinado a partir de la homogeneización de valores de predios ubicados en el área de influencia del padrón a tasar, considerando cada padrón del fraccionamiento del padrón matriz en forma individual. Se efectúa el análisis en función de la forma, ubicación en la manzana y sus dimensiones de frente y fondo.

Nota 10 – Propiedad, planta y equipo

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

	31.12.2020	31.12.2019
Valores al inicio	12.437.708	12.437.708
Total	12.437.708	12.437.708
Depreciaciones		
Valores al inicio	11.239.002	6.242.132
Depreciación del ejercicio	1.198.706	4.996.870
Total	12.437.708	11.239.002
Valores netos	-	1.198.706

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

Nota 11 – Cuentas comerciales por pagar

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

Corto plazo	31.12.2020	31.12.2019
Anticipo de clientes	47.465.221	24.244.193
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	3.412.734	6.723.176
Acreedores por obras en proyectos inmobiliarios	22.332.099	1.719.975
	73.210.054	32.687.344

(*) 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.

Largo plazo	31.12.2020	31.12.2019
Acreedores por obras en proyectos inmobiliarios	-	14.557.115
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	10.912.678	-
	10.912.678	14.557.115

Nota 12 – Préstamos financieros

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de préstamos bancarios corresponde a un vale otorgado por BBVA por un valor de US\$ 440.000 (equivalentes a \$ 18.736.376) con una tasa de interés de 1,50% anual con vencimiento 09 de febrero de 2021.

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

Nota 13 – Otras cuentas por pagar

	31.12.2020	31.12.2019
Acreedores fiscales	22.557.505	6.320.421
Acreedores varios	2.207.824	2.622.229
	24.765.329	8.942.650

Nota 14 - Pasivo por impuesto diferido

Los impuestos a las ganancias de la Sociedad se integran como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto corriente	(156.000)	(241.234)
Impuesto diferido	(2.236.592)	-
	<u>(2.392.592)</u>	<u>(241.234)</u>

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias corriente, por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 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 2020 son los siguientes:

	<u>2020</u>	
	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Proyectos inmobiliarios - Otros - Terreno	2.236.592	1.839.350
Pasivo por impuesto diferido	<u>2.236.592</u>	<u>33.650.466</u>

Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias:

	<u>Saldo al 01/01/2020</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>Saldo al 31/12/2020</u>
Proyectos inmobiliarios - Otros - Terreno	-	2.236.592	2.236.592
Pasivo por impuesto diferido	-	<u>2.236.592</u>	<u>2.236.592</u>

Nota 15 - Certificados de participación

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 se ha integrado el 100% del valor nominal de los certificados de participación serie A y serie B por un total de \$ 438.817.420 y \$ 17.365.700 respectivamente.

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

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.

Nota 16 - Beneficios fiscales

Proyecto: Barrio "Los Laureles"

Con fecha 10 de diciembre de 2015 se efectuó el ingreso del proyecto a realizarse en Salto corresponde al Barrio los Laureles, en la ANV (Agencia Nacional de Vivienda), con el objetivo de obtener los beneficios fiscales según la Ley 18.795 Vivienda de Interés Social.

Con fecha 16 de marzo de 2016 se resolvió promover el mencionado proyecto otorgando al Fideicomiso los siguientes beneficios:

- Obtención de crédito por impuesto al valor agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 32.103.047.
- Exoneración del impuesto al valor agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto al patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y las viviendas construidas incluidas en el proyecto que se destinen a arrendamiento de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto a las transmisiones patrimoniales que se genere.

Barrio Santa María, Las Piedras – Canelones

Con fecha 04 de agosto de 2016 se efectuó el ingreso del proyecto a realizarse en Barrio Santa María, Las Piedras – Canelones, en la ANV (Agencia Nacional de Vivienda), con el objetivo de obtener los beneficios fiscales por la Ley 18.795 Vivienda de Interés Social.

Con fecha 20 de octubre de 2016 se resolvió promover el mencionado proyecto otorgando al Fideicomiso los siguientes beneficios:

- Obtención de crédito por Impuesto al Valor Agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 24.948.399.
- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido en la importación de materiales destinados a integrar el costo directo de la obra civil prevista en el proyecto, cuyo listado figura en el cuadro de inversiones aprobado.
- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.

- Exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y las viviendas construidas en el proyecto que se destinen a arrendamiento de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales que se generen.

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

Proyecto Aerosur II

El 23 de marzo de 2017 el proyecto Aerosur II fue presentado en la ANV (Agencia Nacional de Vivienda), con el objetivo de obtener los beneficios fiscales por la Ley 18.795 Vivienda de Interés Social.

Con fecha 30 de junio de 2017 se resolvió promover el mencionado proyecto otorgando al Fideicomiso los siguientes beneficios:

- Obtención de crédito por impuesto al valor agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 22.722.955
- Exoneración del impuesto al valor agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto al patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y las viviendas construidas en el proyecto que se destinen a arrendamiento de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto a las transmisiones patrimoniales que se generen.

Proyecto Interlagos

El 22 de diciembre de 2017 el proyecto Interlagos fue presentado en la ANV (Agencia Nacional de Vivienda), con el objetivo de obtener los beneficios fiscales por la Ley 18.795 Vivienda de Interés Social.

Con fecha 14 de mayo de 2018 se resolvió promover el mencionado proyecto otorgando al Fideicomiso los siguientes beneficios:

- Obtención de crédito por impuesto al valor agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 33.392.459
- Exoneración del impuesto al valor agregado en la importación de materiales destinados a integrar el costo directo de la obra civil prevista en el proyecto, cuyo listado figura en el cuadro de inversiones aprobado.
- Exoneración del impuesto al valor agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.

- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto al patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y las viviendas construidas en el proyecto que se destinen a arrendamiento de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto a las transmisiones patrimoniales que se generen.

Nota 17 - Gravámenes

En garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de línea de crédito mencionado en la Nota 12, el Fideicomiso hipotecó a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A., las unidades 602, 605 y 606 pertenecientes al padrón 47.433 de la localidad catastral Ciudad de la Costa, departamento de Canelones, del Complejo Interlagos. Las unidades fueron hipotecadas por hasta U\$S 440.000, más un 50% de cláusula de complemento.

Adicionalmente, en virtud de este mismo contrato de línea de crédito, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A. tiene una prenda a su favor de un depósito por U\$S 440.000.

Nota 18 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso que surgen de los presentes estados financieros.