

Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
CON INFORME DE AUDITORÍA
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I

CONTENIDO

- Informe de auditoría emitido por un auditor independiente
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

\$ - Pesos uruguayos
US\$ - Dólares estadounidenses
UI - Unidades indexadas

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los 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 (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los estados de resultados, de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el “Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las normas internacionales de independencia)” emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA por su sigla en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Para la cuestión del período actual incluida más abajo en esta sección, la descripción de cómo fue tratada en nuestra auditoría se proporciona en ese contexto.

Hemos cumplido con las responsabilidades que se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*” de nuestro informe, incluso en relación con esta cuestión. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos aplicados para tratar la cuestión que se incluye a continuación, proporcionan la base para nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

- **Medición a valor razonable de las inversiones en proyectos inmobiliarios**

Descripción de la cuestión clave

Tal como se describe en la nota 3.5 d. a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso participa de proyectos de inversión valuados bajo el modelo de valor razonable, por un importe de \$ 616.614.819 que representa el 85% del total del activo a dicha fecha. Asimismo, el resultado por el cambio en el valor razonable de los mencionados proyectos en el ejercicio 2021 asciende a \$ 128.903.918. A los efectos de determinar el valor razonable de dichos activos, la Administración del Fideicomiso recurre al uso de firmas de tasadores independientes reconocidas en plaza, quienes definen la técnica de valuación que se considera más apropiada dada las circunstancias particulares de cada proyecto. Los principales supuestos utilizados para realizar las tasaciones corresponden a transacciones recientes en el mercado para bienes 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.

Hemos considerado a esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la importancia de los importes involucrados, y a que el proceso de estimación del valor razonable es por su naturaleza subjetivo, y requiere el uso de terceros calificados y la utilización de una serie de supuestos y estimaciones significativas, como la determinación de cotizaciones comparables. Cambios en esos supuestos y estimaciones podrían conducir a una variación relevante en la determinación del valor razonable con efecto significativo en los estados financieros.

Cómo fue tratada la cuestión clave en nuestra auditoría

Hemos obtenido un entendimiento de los procesos establecidos por la Administración en cuanto a la revisión de los supuestos clave empleados por los tasadores y la aprobación de los informes elaborados por dichos expertos.

Para probar las valoraciones en las que el Fideicomiso basó las mediciones a valor razonable ejecutamos, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Evaluamos la capacidad, competencia e independencia de los tasadores.
- Obtuvimos informes de valuación firmados por los tasadores, y mantuvimos reuniones con dichos profesionales, con el objetivo de obtener un mayor entendimiento de la metodología y los supuestos aplicados en el proceso de valuación.
- Con base en los informes recibidos y las reuniones mantenidas con los tasadores, evaluamos que la técnica de valoración utilizada fuera apropiada en las circunstancias, y que en su aplicación se respetaran los principios generales y jerarquías del valor razonable establecidos por la NIIF 13 – “Medición a valor razonable”.
- Adicionalmente, hemos obtenido información comparable de mercado verificando que sea consistente con la utilizada por los tasadores.

Responsabilidades de la Dirección del Fiduciario en relación con los estados financieros

La Dirección del Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Dirección del Fiduciario considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección del Fiduciario es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección del Fiduciario tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando ella exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Fiduciario.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección del Fiduciario, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Dirección del Fiduciario en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

De las cuestiones comunicadas a la Dirección del Fiduciario, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma



También proporcionamos a la Dirección del Fiduciario una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia y comunicado todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente se pensaría que afectan nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las correspondientes salvaguardas aplicadas.

Ernst & Young UY S.R.L.



LEONARDO COSTA
CONTADOR PUBLICO

Nº de Inscripción de Caja de
Jubilaciones y Pensiones de
Profesionales Universitarios 61.039

Montevideo, 31 de marzo de 2022



Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021

(en pesos uruguayos)

Activo	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	76.966.737	91.428.710
Inversiones financieras	7	22.359.118	18.664.525
Otras cuentas por cobrar	8	6.437.714	34.371.714
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	389.316.851	292.670.359
Total activo corriente		495.080.420	437.135.308
Activo no corriente			
Pagos por cuenta y cuentas por cobrar con subsidiarias no consolidadas	9	-	2.787.765
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	227.297.968	444.146.582
Propiedad, Planta y Equipo	10	155.933	-
Total activo no corriente		227.453.901	446.934.347
Total activo		722.534.321	884.069.655
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar	11	82.664.607	73.210.054
Deudas Financieras	12	22.395.655	18.736.376
Otras cuentas por pagar	13	8.848.807	24.765.329
Cobros por cuenta y cuentas por pagar con subsidiarias no consolidadas	9	114.716	-
Total pasivo corriente		114.023.785	116.711.759
Pasivo no corriente			
Cuentas comerciales por pagar	11	2.040.864	10.912.678
Pasivo por impuesto diferido	14	11.309.165	2.236.592
Total pasivo no corriente		13.350.029	13.149.270
Total pasivo		127.373.814	129.861.029
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación			
Certificados de Participación - Serie A	15	438.817.420	438.817.420
Certificados de Participación - Serie B		17.365.700	17.365.700
Resultados acumulados			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		55.712.846	143.454.344
Resultado del ejercicio		83.264.541	154.571.162
Total patrimonio neto fiduciario		595.160.507	754.208.626
Total pasivo y patrimonio neto fiduciario		722.534.321	884.069.655

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG WY S.R.L.

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ingresos operativos			
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	128.903.918	188.566.841
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		5.142.963	7.559.318
		134.046.881	196.126.159
Gastos de administración y ventas			
Honorarios		(28.378.638)	(25.712.297)
Impuestos		(9.317.257)	(7.801.121)
Otros Gastos		(5.224.464)	(4.205.209)
		(42.920.359)	(37.718.627)
Resultados financieros			
Intereses financieros		1.026.904	763.163
Gastos bancarios		(88.173)	(99.846)
Diferencia de cambio		(70.054)	(2.581.438)
Otros resultados financieros		171.912	-
		1.040.589	(1.918.121)
Resultados diversos			
Ingresos varios		341.363	474.343
		341.363	474.343
Resultado antes de impuestos			
		92.508.474	156.963.754
Impuesto a la Renta	14	(9.243.933)	(2.392.592)
Resultado del ejercicio			
		83.264.541	154.571.162

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

Fideicomiso Financiero CasasUru de Vivienda de Interés Social I

Estado del resultado integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(en pesos uruguayos)

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Resultado del ejercicio	83.264.541	154.571.162
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral del ejercicio	<u><u>83.264.541</u></u>	<u><u>154.571.162</u></u>

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

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 2021**
(en pesos uruguayos)

	Certificados de participación integrados	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 1° de enero de 2020	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)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	456.183.120	298.025.506	754.208.626
Movimientos del ejercicio			
Resultado del ejercicio	-	83.264.541	83.264.541
Pago de utilidades	-	(242.312.660)	(242.312.660)
Subtotal	456.183.120	138.977.387	595.160.507
Integración de certificados de participación serie A	438.817.420	-	438.817.420
Integración de certificados de participación serie B	17.365.700	-	17.365.700
Resultados acumulados	-	138.977.387	138.977.387
Saldos al 31 de diciembre de 2021	456.183.120	138.977.387	595.160.507

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		92.508.474	156.963.754
Ajustes por:			
Intereses financieros		(1.026.904)	(763.163)
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		(5.142.963)	(7.559.318)
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	(128.903.918)	(188.566.841)
Depreciación de propiedades, planta y equipos	10	81.931	1.198.706
Resultado operativo después de ajustes		(42.483.380)	(38.726.862)
Variaciones en activos y pasivos operativos			
Otras cuentas por cobrar		27.934.000	(16.386.315)
Deudas comerciales, diversas y financieras		(11.674.504)	65.611.041
Pago de impuesto a la renta		(171.360)	-
Efectivo (aplicado a) proveniente de actividades operativas		(26.395.244)	10.497.864
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Inversión en sociedades estructuradas no consolidadas		2.902.481	-
Inversión en proyectos inmobiliarios		(62.342.691)	(183.475.459)
Pago /Cobros de inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados		(3.682.975)	(11.078.980)
Cobros ventas de viviendas		316.591.694	233.648.921
Adquisiciones de propiedades, planta y equipos	10	(237.864)	-
Intereses financieros cobrados		1.015.286	725.305
Efectivo proveniente de actividades de inversión		254.245.931	39.819.787
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pago de utilidades		(242.312.660)	(83.002.623)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(242.312.660)	(83.002.623)
Variación neta de efectivo		(14.461.973)	(32.684.972)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		91.428.710	124.113.682
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	3.4	76.966.737	91.428.710

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Nota 1 - Información básica

1.1 Naturaleza jurídica

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

El 1 de julio de 2015 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores (Comunicación N° 2015/111).

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

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

1.2 Actividad principal

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

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

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

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

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

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

Nota 2 - Estados financieros

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

Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables utilizadas

3.1 Normas contables aplicadas

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

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

A partir del 1° de enero de 2021 han entrado en vigor las siguientes modificaciones a normas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés):

Enmiendas a la tasa de interés de referencia - fase 2: modificaciones a la NIIF 4, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 39

La modificación proporciona exenciones para que las entidades reflejen los efectos de la transición desde las tasas interbancarias ofrecidas (interbank offered rates (IBOR)) hacia tasas alternativas libres de riesgo (alternatives risk free rates (RFRs)) sin dar origen a impactos de contabilidad que no proporcionarían información útil para los usuarios de los estados financieros.

Estas modificaciones no tienen impacto en los estados financieros. El Fideicomiso estima utilizar las exenciones en períodos futuros si las mismas llegaran a ser aplicables.

Modificación a la NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionados al Covid-19

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió “Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - modificación de la NIIF 16 – Arrendamientos”. La modificación permite que los arrendatarios no apliquen la NIIF 16 para contabilizar las reducciones de alquiler que ocurran como consecuencia directa de la pandemia de COVID-19. Como solución práctica, el arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler por parte de un arrendador relacionada con Covid-19 es una modificación de un arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulte de la concesión de alquiler relacionada con Covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fue una modificación del contrato de arrendamiento.

La enmienda estaba destinada a aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como el impacto de la pandemia de Covid-19 ha continuado, el IASB extendió el período de aplicación al 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021.

El Fideicomiso no ha recibido concesiones de alquiler relacionadas con el Covid-19, pero tiene previsto aplicar la exención si llega a ser aplicable dentro del período establecido.

ii) Nuevas normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes

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:

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

En mayo de 2020, el IASB emitió *Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios - Referencia al Marco Conceptual Marco de referencia*. Las enmiendas pretenden reemplazar una referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, emitida en 1989, con referencia al Marco Conceptual para Información Financiera emitida en marzo de 2018 sin cambios significativos en sus requerimientos.

El Consejo también agregó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las llamadas ganancias o pérdidas del “día 2” que pueden surgir por la contabilización posterior a una adquisición debido a requerimientos de otras NIIF, y que aplica especialmente a pasivos contingentes que estén dentro del alcance de la NIC 37 *Provisones, pasivos contingentes y activos contingentes* o CINIIF 21 *Gravámenes*, si ocurrieran por separado.

Al mismo tiempo, el Consejo decidió aclarar las guías existentes de la NIIF 3 para los activos contingentes que no se verían afectadas por la sustitución de la referencia al Marco para la Elaboración y Presentación de Estados Financieros.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se aplican prospectivamente.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto significativo en el Fideicomiso.

Propiedades, planta y equipo – importes obtenidos con anterioridad al uso previsto – modificación de la NIC 16

En mayo de 2020, el IASB emitió *Propiedades, planta y equipo: ingresos antes del uso previsto*, que prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos al llevar ese activo a la ubicación y condición necesario para que sea capaz de operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos, y los costos de producción de esos artículos, en utilidad o pérdida.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y debe aplicarse de forma retroactiva a los elementos de propiedad, planta y equipo que estén disponibles para su uso a partir del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplique por primera vez la modificación.

El Fideicomiso está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones.

Contratos onerosos – Costos de cumplimiento de contratos – Modificaciones a la NIC 37

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 37 para especificar qué costos debe incluir una entidad cuando evalúa si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

Las enmiendas aplican un “enfoque de costo directamente relacionado”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de costos directamente relacionados con las actividades contractuales. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con un contrato y están excluidos a menos que sean explícitamente imputables a la contraparte en virtud del contrato.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. El Fideicomiso aplicará estas modificaciones a los contratos respecto de los cuales aún no haya cumplido con todas sus obligaciones al inicio del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las modificaciones.

El Fideicomiso está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones.

NIIF 1 – Adopción por primera vez de las NIIF - Subsidiarias que adoptan por primera vez las NIIF

Como parte de su proceso anual de mejoras a las normas NIIF 2018-2020, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de información Financiera. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1 reconozca las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados por la matriz, con base en la fecha de transición de la matriz a las NIIF. Esta enmienda también es aplicada a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, para fechas anteriores la adopción es permitida.

El Fideicomiso está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones.

NIIF 9 Instrumentos financieros – comisiones en el test del 10% para la baja de pasivos financieros

Como parte de su proceso anual de mejoras a las normas NIIF de 2018-2020, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 9. La modificación aclara qué comisiones debe incluir una entidad al evaluar si los términos de un nuevo pasivo financiero modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen solo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas ya sea por el prestatario o por el prestamista en nombre del otro. Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 con fechas anteriores de adopción permitida. El Fideicomiso aplicará las modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o canjeen en o después del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

El Fideicomiso está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones.

NIC 8 – Definición de estimaciones contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una definición de *estimaciones contables*. Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan técnicas de medición y seleccionan datos para desarrollar estimaciones contables.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se aplican a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del inicio de ese período. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho.

El Fideicomiso está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

Modificación a la NIC 1 - Clasificación de obligaciones como corrientes y no corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos en corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa
- Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento
- Que solo si un derivado implícito de un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectan su clasificación

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retrospectivamente.

El Fideicomiso está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones.

NIC 1 y Declaración de práctica 2 – Revelaciones de políticas contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica 2 de las NIIF *Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa*, en los que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Las enmiendas tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones de políticas contables que son más útiles al reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con un requerimiento de revelar sus políticas contables "materiales o con importancia relativa" y agregar orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre las revelaciones de políticas contables.

La información sobre políticas contables es material o con importancia relativa si, cuando se considera conjuntamente con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede razonablemente esperarse que influya en las decisiones que toman los usuarios principales de los estados financieros con propósito general, sobre la base de dichos estados financieros. La información sobre políticas contables podría, no obstante, ser material o tener importancia relativa debido a la naturaleza de las transacciones, otros sucesos o condiciones relacionados, incluso si los importes no son materiales o carecen de importancia relativa.

Las modificaciones a la NIC 1 son aplicables a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 con aplicación anticipada permitida. Dado que las enmiendas al Documento de práctica 2 brindan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información de política contable, una fecha efectiva para estas enmiendas no es necesaria.

Actualmente, el Fideicomiso está evaluando el impacto de las modificaciones para determinar el impacto que tendrán en la Información a revelar sobre políticas contables del Fideicomiso.

Impuesto diferido relacionado con los Activos y Pasivos derivados de una Transacción Única - Modificaciones a la NIC 12

En mayo de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial bajo NIC 12, para que deje de aplicarse a transacciones que den lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles por el mismo importe.

Las modificaciones están vigentes para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2023 y se admite su aplicación anticipada. Se aplican prospectivamente a las operaciones que se lleven a cabo a partir del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, las entidades deberán reconocer impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias relacionadas con arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento al comienzo del primer período comparativo presentado, y registrar el efecto acumulado como un ajuste a los resultados retenidos (u otro componente del patrimonio, según sea apropiado) a esa fecha.

Actualmente, el Fideicomiso está evaluando el impacto de estas modificaciones

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 2021, 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>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Bancos (Nota 6)	2.056.421	10.731.422
Letras de regulación monetaria (Nota 6)	74.910.316	80.697.288
	<u>76.966.737</u>	<u>91.428.710</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.

Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 44,695 mientras que para una unidad indexada era de \$ 5,1608. 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

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 31.12.2021	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. En diciembre de 2021, se entregó la última unidad del proyecto inmobiliario desarrollado en Ezery S.A., razón por la cual una vez se realicen los créditos pendientes y se paguen los pasivos en garantía de la obra, se procederá con la liquidación de la Sociedad.

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

d. Inversiones en proyectos inmobiliarios

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

e. Costos por préstamos

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

f. Propiedad, planta y equipo

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

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

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

g. Otras deudas y provisiones

Se presentan al costo amortizado.

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

h. Patrimonio

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

i. Impuestos

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

• Impuesto al patrimonio (IP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Respecto a la liquidación de IVA, el Fideicomiso es sujeto pasivo por los ingresos derivados de su gestión de los activos. A partir del 1° 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.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

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 2021 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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:

	31.12.2021		31.12.2020	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
Activo				
Efectivo	1.504.178	67.229.257	2.050.662	86.825.029
Inversiones financieras	500.260	22.359.118	440.825	18.664.525
Total activo	2.004.438	89.588.375	2.491.487	105.489.554
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar	1.838.114	82.154.500	1.487.465	62.979.268
Otras cuentas por pagar	-	-	442.522	18.736.381
Total pasivo	1.838.114	82.154.500	1.929.987	81.715.649
Posición Neta Activa	166.324	7.433.875	561.500	23.773.905

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 4% del tipo de cambio del peso uruguayo frente al dólar en un plazo de doce meses. Las tasas de sensibilidad consideradas, corresponden al resultado de las encuestas que realiza el Banco Central del Uruguay a analistas económicos y son tomadas por la Dirección 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.

	31.12.2021
Escenario 1 Ganancia (en \$)	446.033
Escenario 2 Pérdida (en \$)	(297.355)

Posición en unidades indexadas:

	31.12.2021		31.12.2020	
	UI	Equivalente en \$	UI	Equivalente en \$
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar	-	-	713.275	3.412.736
Total pasivo	-	-	713.275	3.412.736
Posición Neta Pasiva	-	-	(713.275)	(3.412.736)

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

Al 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso no se encuentra expuesto a la variación de la unidad indexada frente al peso uruguayo, ya que no mantiene activos o pasivos en dicha moneda.

4.2 Riesgo de tasa de interés

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

4.3 Riesgo de crédito

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

Existe un riesgo limitado dado que los principales activos financieros son depósitos en reconocidos bancos de plaza con buena calificación de riesgo e inversiones financieras en valores del Gobierno Uruguayo los cuales tienen 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 2021 la entidad no presenta obligaciones contractuales significativas.

El detalle de los fondos disponibles y las obligaciones asumidas al 31 de diciembre de 2021 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	2.056.421	74.910.316	-	-	76.966.737
Inversiones financieras	-	-	22.359.118	-	22.359.118
Total activos	2.056.421	74.910.316	22.359.118	-	99.325.855
Pasivo					
Cuentas comerciales por pagar	(1.059.806)	-	-	(2.040.864)	(3.100.670)
Deudas financieras	-	-	(22.395.655)	-	(22.395.655)
Otras cuentas por pagar	(2.515.544)	-	(851.471)	-	(3.367.015)
Total pasivos	(3.575.350)	-	(23.247.126)	(2.040.864)	(28.863.340)
Neto	(1.518.929)	74.910.316	(888.008)	(2.040.864)	70.462.515

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.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

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 2021 y 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.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

Saldos con relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el saldo con partes relacionadas corresponde a los siguientes créditos con la subsidiaria:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Pagos por cuenta y cuentas por cobrar con subsidiarias no consolidadas	-	2.787.765
Cobros por cuenta y cuentas por pagar con subsidiarias no consolidadas	114.716	-

Transacciones

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se realizaron transacciones con partes vinculadas según el siguiente detalle:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Honorario Administrador	16.663.075	15.432.283
Honorario Fiduciario	2.586.101	2.394.236
Comisiones Administrador	2.314.312	2.429.809
	<u>21.563.488</u>	<u>20.256.328</u>

Nota 6 - Efectivo y equivalente de efectivo

El saldo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde al siguiente detalle:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Bancos	2.056.421	10.731.422
Letras de regulación monetaria	74.910.316	80.697.288
	<u>76.966.737</u>	<u>91.428.710</u>

Nota 7 - Inversiones financieras

El saldo de las inversiones al 31 de diciembre de 2021 corresponde a los siguientes depósitos a plazo fijo:

<u>Compra</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Moneda</u>	<u>Valor nominal en moneda de origen</u>	<u>Valor razonable \$</u>
27/10/2021	25/04/2022	0,20%	US\$	500.000	22.359.118
					<u>22.359.118</u>

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

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

El saldo de las inversiones al 31 de diciembre de 2020 correspondía 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 encontraba afectado en garantía de un préstamo bancario otorgado por BBVA por un valor de US\$ 440.000 que venció el 9 de febrero de 2021 (Nota 12).

Nota 8 – Otras cuentas por cobrar

El saldo se compone de los siguientes conceptos:

	31.12.2021	31.12.2020
Anticipo a proveedores	95.526	12.310.002
Créditos fiscales (*)	6.342.188	22.061.712
	6.437.714	34.371.714

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

Nota 9 – Inversiones en proyectos inmobiliarios

La composición de inversiones en proyectos inmobiliarios es la siguiente:

Corriente		
Barrio Los Laureles, Salto – Manzana B	31.12.2021	31.12.2020
Casas terminadas	15.911.420	35.981.087
	15.911.420	35.981.087
Proyecto Interlagos Torre I		
Casas terminadas	13.552.745	147.919.958
	13.552.745	147.919.958
Proyecto Interlagos Torre II		
Terreno	-	54.096.600
Costos directamente asociados al proyecto	-	54.672.714
Casas terminadas	193.476.502	
	193.476.502	108.769.314
Proyecto Interlagos Torre III		
Terreno	65.627.000	-
Costos directamente asociados al proyecto	51.106.102	-
	116.733.102	-
Inversiones en subsidiarias		
Inversión en Ezery S.A.	49.643.082	-
	49.643.082	-
Total corriente	389.316.851	292.670.359

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

No corriente

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Proyecto Interlagos		
Terreno	145.214.055	196.881.000
Costos directamente asociados al proyecto	6.200.690	12.216.017
	<u>151.414.745</u>	<u>209.097.017</u>
Barrio Los Laureles, Salto – Manzana B		
Terreno	7.240.642	7.240.642
	<u>7.240.642</u>	<u>7.240.642</u>
Inversiones en subsidiarias		
Inversión en Ezery S.A.	-	152.206.311
	<u>-</u>	<u>152.206.311</u>
Otros		
Terreno	68.642.581	75.602.612
	<u>68.642.581</u>	<u>75.602.612</u>
Total no corriente	<u>227.297.968</u>	<u>444.146.582</u>

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 2021, el resultado neto por cambios en el valor razonable de las inversiones ascendió a \$ 128.903.918 (\$188.566.841 al 31 de diciembre de 2020).

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 2021 corresponde a 4 inmuebles disponibles para la venta en su estado actual, los cuales se encuentran valuados a su valor razonable.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

El valor razonable fue determinado mediante tasaciones independientes cercanas a la fecha de cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2021 realizada por la firma “Consultoría & Valuaciones”, tasadores independientes al Fideicomiso. Dada la baja comercialización de los activos, el valor fue determinado considerando el valor de remate aprobado por el comité de vigilancia.

- **Proyecto Interlagos - Canelones**

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

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

La etapa II correspondiente al segundo edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de mayo de 2020 y finalizó el 16 de diciembre de 2021.

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

Los terrenos que no se encuentran en obra fueron valuados a su valor razonable, determinado mediante tasaciones independientes cercanas a la fecha de cierre del ejercicio 2021 realizada por la firma “Consultoría & Valuaciones”, tasadores independientes al Fideicomiso.

Inversiones en subsidiarias

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Inversiones en subsidiarias medidas al valor razonable con cambio en resultados (*)	49.643.082	152.206.311
(Cobros)/Pagos por cuenta y cuentas por (pagar)/cobrar con subsidiarias no consolidadas.	(114.716)	2.787.765
	<u>49.528.366</u>	<u>154.994.076</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 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

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.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

A continuación, se presenta información resumida de los estados financieros de la subsidiaria al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 en pesos uruguayos:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Activo		
Efectivo y equivalente de efectivo	56.386.440	109.012.709
Otras cuentas por cobrar	2.159.405	23.840.691
Inversiones en proyectos inmobiliarios	-	57.407.656
Cuentas a cobrar Fideicomiso	114.717	-
Total activo	58.660.562	190.261.056
Pasivo		
Cuentas Comerciales a pagar	13.077.756	22.880.320
Cuentas a pagar Fideicomiso	-	2.787.765
Otras cuentas a pagar	525.351	16.972.289
Total pasivo	13.603.107	42.640.374
Patrimonio	45.057.455	147.620.682
Valor razonable (Nivel 3)	45.057.455	147.620.682

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 2021 se reconoció una pérdida de \$ 102.563.227 por cambio en el valor de las subsidiarias, generado principalmente por cambios en el valor razonable de la inversión en el proyecto inmobiliario. Al 31 de diciembre de 2020 se reconoció una ganancia de \$ 53.210.482 por este mismo concepto.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

Proyectos inmobiliarios a desarrollar por la subsidiaria

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

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

Al 31 de 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 y estaban en construcción las etapas II y III de este proyecto. Ambas etapas consistían en la construcción de 79 viviendas y un SUM (salón de usos múltiples).

Durante el ejercicio 2020, se registraron ventas por un valor de \$314.868.047 correspondientes a 62 unidades de vivienda.

Al 31 de diciembre de 2021, se terminó con la construcción y la comercialización de las etapas II y III de este proyecto, no quedando unidades disponibles para la venta.

Durante el presente ejercicio, se registraron ventas por un valor de \$ 98.152.168,41, no quedando unidades disponibles para la venta.

Beneficios fiscales:

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

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

- Obtención de crédito por Impuesto al Valor Agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 80.644.569.
- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

- 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 el Fideicomiso 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 2021	Valor razonable estimado 2020
Terreno Las Piedras	\$	68.642.581	75.602.612
(Valor razonable nivel 3)		68.642.581	75.602.612

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

La determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Valores al inicio	12.437.708	12.437.708
Altas	237.864	-
Total	12.675.572	12.437.708
Depreciaciones		
Valores al inicio	12.437.708	11.239.002
Depreciación del ejercicio	81.931	1.198.706
Total	12.519.639	12.437.708
Valores netos	155.933	-

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

Nota 11 – Cuentas comerciales por pagar

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

Corto plazo	31.12.2021	31.12.2020
Anticipo de clientes	81.604.801	47.465.221
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	-	3.412.734
Acreedores por obras en proyectos inmobiliarios	1.059.806	22.332.099
	82.664.607	73.210.054

(*) 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	31.12.2021	31.12.2020
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	2.040.864	10.912.678
	2.040.864	10.912.678

Nota 12 - Préstamos financieros

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

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 9 de febrero de 2021.

Nota 13 - Otras cuentas por pagar

	31.12.2021	31.12.2020
Acreedores por certificados	5.481.792	21.821.693
Acreedores fiscales	907.441	735.812
Acreedores varios	2.459.574	2.207.824
	8.848.807	24.765.329

Nota 14 - Impuesto diferido

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

	2021	2020
Impuesto corriente	(171.360)	(156.000)
Impuesto diferido	(9.072.573)	(2.236.592)
	(9.243.933)	(2.392.592)

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias corriente, por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 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 2021 y 2020 son los siguientes:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Proyectos inmobiliarios - Otros - Terreno	15.079.404	17.050.403
Cuentas a pagar	(345.855)	33.874
Propiedad, Planta y Equipo	(2.473.743)	(2.689.119)
Pérdidas fiscales	(950.641)	(12.158.566)
Pasivo por impuesto diferido	<u>11.309.165</u>	<u>2.236.592</u>

Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias:

	<u>31/12/2020</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>31/12/2021</u>
Proyectos inmobiliarios - Otros - Terreno	(17.050.403)	1.970.999	(15.079.404)
Cuentas a pagar	(33.874)	379.729	345.855
Propiedad, Planta y Equipo	2.689.119	(215.376)	2.473.743
Pérdidas fiscales	12.158.566	(11.207.925)	950.641
Pasivo por impuesto diferido	<u>(2.236.592)</u>	<u>9.072.573</u>	<u>(11.309.165)</u>

Nota 15 - Certificados de participación

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 se ha integrado el 100% del valor nominal de los certificados de participación serie A y serie B por un total de \$ 438.817.420 y \$ 17.365.700 respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

- Exoneración del impuesto a las transmisiones patrimoniales que se genere.

Barrio Santa Maria, Las Piedras – Canelones

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

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

- Obtención de crédito por Impuesto al Valor Agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 24.948.399.
- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido en la importación de materiales destinados a integrar el costo directo de la obra civil prevista en el proyecto, cuyo listado figura en el cuadro de inversiones aprobado.
- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y las viviendas construidas en el proyecto que se destinen a arrendamiento de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales que se generen.

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

Proyecto Interlagos

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

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

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

- Obtención de crédito por impuesto al valor agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 33.392.459
- Exoneración del impuesto al valor agregado en la importación de materiales destinados a integrar el costo directo de la obra civil prevista en el proyecto, cuyo listado figura en el cuadro de inversiones aprobado.
- Exoneración del impuesto al valor agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto al patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y las viviendas construidas en el proyecto que se destinen a arrendamiento de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto a las transmisiones patrimoniales que se generen.

Nota 17 - Gravámenes

En garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de línea de crédito mencionado en la Nota 12, el Fideicomiso hipotecó a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A., las unidades 602, 605 y 606 pertenecientes al padrón 47.433 de la localidad catastral Ciudad de la Costa, departamento de Canelones, del Complejo Interlagos. Las unidades fueron hipotecadas por hasta U\$S 500.000, más un 50% de cláusula de complemento.

Adicionalmente, en virtud de este mismo contrato de línea de crédito, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A. tiene una prenda a su favor de un depósito por U\$S 500.000.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.

Nota 18 - Hechos posteriores

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

Excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 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.

Firmado a los efectos de su identificación

ERNST & YOUNG UY S.R.L.