

**FIDEICOMISO FINANCIERO
M² PILAY URUGUAY**

ESTADOS FINANCIEROS
EJERCICIO FINALIZADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
CON INFORME DE AUDITORÍA
INDEPENDIENTE

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

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

CONTENIDO

- Informe de auditoría independiente
- Estado de situación financiera
- Estado de ganancias y pérdidas
- Estado de otros resultados integrales
- Estado de flujos de efectivo
- Estado de cambios en el patrimonio
- Notas a los estados financieros

UY\$ - Pesos uruguayos

USD - Dólares estadounidenses

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros en pesos uruguayos del FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de ganancias y pérdidas, estado de otros resultados integrales, estado de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables adecuadas en el Uruguay.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en 5. "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de estados financieros". Conforme a lo establecido en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido con los requerimientos y demás responsabilidades de ética establecidos en el mismo. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Cuestiones claves de la auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY al 31 de diciembre de 2023. 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 estos y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Determinamos que los asuntos que se enumeran a continuación son las cuestiones clave de auditoría a comunicar en nuestro informe y ante los cuales hemos respondido con los procedimientos que se describen.

Riesgos asociados a los sistemas de tecnología de la información:

Cuestión clave	Nuestra respuesta consistió en:
<p>El Fideicomiso cuenta con un entorno operativo de tecnología con procesamiento de datos, que proporciona apoyo a sus diferentes áreas.</p> <p>Los registros de los certificados de participación emitidos (por producto ladrillo y m²), así como toda otra imputación que corresponda a los fideicomitentes y a las inversiones en obra del Fideicomiso, se apoyan en el ambiente de TI.</p> <p>Dada la dependencia respecto de los sistemas informáticos, resulta imperante evaluar los controles que se han implementado para minimizar los principales riesgos tecnológicos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Relevar los controles que realiza la Dirección sobre la información que ingresa y se procesa en los sistemas de información de los fideicomitentes y el contable y sobre los pasajes de información entre los mismos. ■ Evaluar los diversos reportes que surgen del sistema de forma de determinar el grado de razonabilidad entre ellos. ■ Efectuar pruebas selectivas de transacciones a fin de verificar en el sistema la correcta imputación de estas transacciones a los fideicomitentes y contratos que corresponda, verificando integridad, exactitud y oportunidad de los registros.

4. Responsabilidad de la Dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Dirección del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las normas contables adecuadas en el Uruguay. Dicha responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno apropiado para que dichos estados financieros no incluyan distorsiones significativas originadas en fraudes o errores, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y realizar las estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

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

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión de su proceso de información financiera.

5. 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 estén libres de incorrección material, debido 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 material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Hemos conducido nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Uruguay recogidas en nuestro país por el Pronunciamiento N° 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

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 material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos 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 material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de un control.
- 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 eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en marcha y, basándose en las evidencias de auditoría obtenidas, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con los hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información relevada 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 la entidad deje de ser una empresa en marcha.

- 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 logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones claves 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, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Montevideo, 25 de marzo de 2024

Por AUREN,



Cra. Andrea Beltrán
Socia de Auditoría
CJPUJ 80.486

**Timbre de la Caja de Jubilaciones
y Pensiones de Profesionales
Universitarios, debitado por el
Banco Central del Uruguay.**

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

Estado de situación financiera

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

ACTIVO	Nota	UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente			
Propiedades, planta, equipo e intangibles	4.1	8.112.848	9.045.539
Otras cuentas a cobrar	4.2	258.410	-
Inventarios	4.3	95.144.251	30.105.902
Total activo no corriente		103.515.509	39.151.441
Activo corriente			
Otras cuentas a cobrar	4.4	22.816.773	5.411.080
Cuentas a cobrar comerciales	4.5	441.102	59.757
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.6	23.579.179	4.788.841
Total activo corriente		46.837.054	10.259.678
TOTAL ACTIVO		150.352.563	49.411.119
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO			
Capital ordinario			
Certificados participación	4.7.1	252.932.548	81.720.980
		252.932.548	81.720.980
Ajustes al patrimonio			
Reajustes certificados de participación	4.7.2	16.462.557	3.317.470
Ajustes al patrimonio por bonificaciones	4.7.3	(6.249.129)	(687.973)
		10.213.428	2.629.497
Resultados acumulados			
Resultado de ejercicios anteriores	4.7.4	(71.729.939)	-
Resultado integral del período		(95.361.019)	(71.729.939)
		(167.090.958)	(71.729.939)
Total de patrimonio		96.055.018	12.620.538
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Otras cuentas por pagar	4.10	4.931.461	5.432.875
Total pasivo no corriente		4.931.461	5.432.875
Pasivo corriente			
Obligaciones comerciales	4.9	24.742.151	17.810.624
Otras cuentas por pagar	4.8	24.623.933	13.547.082
Total pasivo corriente		49.366.084	31.357.706
Total pasivo		54.297.545	36.790.581
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		150.352.563	49.411.119

Las notas que se adjuntan, forman parte de los estados financieros.

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

Estado de ganancias y pérdidas

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Nota	UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022
Ingresos operativos	5.1	1.501.408	1.176.603
Egresos operativos	5.2	(94.298.451)	(72.213.966)
Beneficio bruto		(92.797.043)	(71.037.363)
Otros ingresos y egresos		706.456	10
Resultados financieros	5.3	(3.197.192)	(618.426)
Resultados antes de impuestos		(95.287.779)	(71.655.779)
Impuesto a la renta		(73.240)	(74.160)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(95.361.019)	(71.729.939)

Las notas que se adjuntan, forman parte de los estados financieros.

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

Estado de otros resultados integrales

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

	UY\$	
	31/12/2023	31/12/2022
RESULTADO DEL EJERCICIO	(95.361.019)	(71.729.939)
Otros resultados Integrales	-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	(95.361.019)	(71.729.939)

Las notas que se adjuntan, forman parte de los estados financieros.

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

Estado de flujos de efectivo

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Nota	UY\$	
		01/01/2023	01/01/2022
		31/12/2023	31/12/2022
FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON ACTIVIDADES OPERATIVAS			
Resultado del ejercicio		(95.361.019)	(71.729.939)
Ajustes:			
<i>Depreciación de propiedades, planta, equipo e Intangibles</i>	4.1	2.139.439	595.142
RESULTADO DE OPERACIONES		(93.221.580)	(71.134.797)
Variaciones de rubros operativos			
<i>Cuentas a cobrar comerciales</i>		(381.345)	(59.757)
<i>Otras cuentas a cobrar</i>		(17.664.103)	(5.411.080)
<i>Inventarios</i>		(65.038.349)	(30.105.902)
<i>Obligaciones comerciales</i>		6.931.527	17.810.624
<i>Otras cuentas por pagar</i>		11.263.472	12.193.651
FONDOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		(158.110.378)	(76.707.261)
FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON INVERSIONES			
<i>Compras de propiedades, planta, equipo e intangibles</i>	4.1	(1.206.748)	(9.640.681)
FONDOS PROVENIENTES DE INVERSIONES		(1.206.748)	(9.640.681)
FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON FINANCIAMIENTO			
<i>Variación rubros patrimoniales</i>	4.7	178.795.499	84.350.477
<i>Variación pasivos por arrendamiento</i>	4.10.1	(688.035)	6.786.306
FONDOS PROVENIENTES DE FINANCIAMIENTO		178.107.464	91.136.783
Variación neta de disponibilidades		18.790.338	4.788.841
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del ejercicio		4.788.841	-
Efectivo y equivalente al efectivo al cierre del ejercicio		23.579.179	4.788.841

Las notas que se adjuntan, forman parte de los estados financieros.

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

Estado de cambios en el patrimonio

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos al 1° de enero de 2022	-	-	-	-
Movimientos del período				
<i>Aportes de propietarios</i>				
Emisión de certificados de participación	81.720.980	-	-	81.720.980
<i>Ajustes al patrimonio</i>				
Reajustes de certificados	-	3.317.470	-	3.317.470
Bonificaciones del ejercicio	-	(687.973)	-	(687.973)
Resultado integral del ejercicio	-	-	(71.729.939)	(71.729.939)
Total transacciones patrimoniales	81.720.980	2.629.497	(71.729.939)	12.620.538
Saldos finales al 31 de diciembre de 2022	81.720.980	2.629.497	(71.729.939)	12.620.538
Movimientos del ejercicio				
<i>Aportes de propietarios</i>				
Emisión de certificados de participación	171.211.568	-	-	171.211.568
<i>Ajustes al patrimonio</i>				
Reajustes de certificados	-	13.145.087	-	13.145.087
Bonificaciones del ejercicio	-	(5.561.156)	-	(5.561.156)
Resultado integral del ejercicio	-	-	(95.361.019)	(95.361.019)
Total transacciones patrimoniales	171.211.568	7.583.931	(95.361.019)	83.434.480
Saldos finales al 31 de diciembre de 2023	252.932.548	10.213.428	(167.090.958)	96.055.018

Las notas que se adjuntan, forman parte de los estados financieros.

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE EL FIDEICOMISO

1.1 *Naturaleza jurídica*

FIDEICOMISO FINANCIERO M² PILAY URUGUAY (en adelante el Fideicomiso), es un fideicomiso constituido bajo el régimen de fideicomiso financiero, que inició actividades el 1° de enero de 2022. El que fue aprobado por el Banco Central del Uruguay el 24 de noviembre de 2021 e inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales el 8 de diciembre de 2021 con el Número 47.150.

1.2 *Cierre de ejercicio*

El Fideicomiso cierra ejercicio económico cada 31 de diciembre.

1.3 *Actividad principal*

El objetivo del Fideicomiso es la inversión, compra y/o construcción y/o refacción y/o alquiler de inmuebles, así como la generación de una rentabilidad variable para el caso de los Fideicomitentes M2 que no opten por la adjudicación de una Unidad de Referencia.

Figuras del fideicomiso:

Fiduciaria: Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. quien, de acuerdo con lo establecido en el contrato de Fideicomiso, se compromete a administrar y concretar el negocio fiduciario.

Fideicomitentes: Son quienes adquieren certificados de participación del Fideicomiso, sin importar su categoría específica.

- **Fideicomitentes B:** Son quienes integran cuotas al Fideicomiso y adquieren los certificados de participación.

- **Fideicomitentes M²:** Son quienes integran dinero para invertir desde el valor equivalente a ½ M² de una Unidad de Referencia y adquieren también certificados de participación, con el respaldo de un patrimonio fiduciario constituido por inmuebles a construirse y/o construidos, por el Fideicomiso o terceros.

Beneficiarios: Son los titulares de los certificados de participación o las personas designadas por ellos

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se detallan aquellas políticas contables más significativas seguidas por el Fideicomiso para la preparación de sus estados financieros.

2.1 Bases de presentación

Los presentes estados financieros han sido preparados y presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) traducidas al idioma español y las interpretaciones elaboradas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera o el anterior Comité de Interpretaciones, siguiendo las disposiciones establecidas en el Decreto N° 291/014 de fecha 14 de octubre de 2014 y en el Decreto N° 372/015 de fecha 30 de diciembre de 2015, que rigen para los ejercicios económicos iniciados a partir del 1° de enero de 2015, y las disposiciones en materia de presentación contenidas en el Decreto N° 408/016 de fecha 26 de diciembre de 2016.

Estos estados financieros comprenden el estado de situación financiera, el estado de ganancias y pérdidas, el estado de otros resultados integrales, el estado de flujo de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio y las notas.

En el estado de situación financiera se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes; siendo los primeros aquellos cuyo vencimiento es dentro del año.

La entidad clasifica los gastos aplicando el método de la naturaleza de los gastos.

El estado de flujos de efectivo muestra los cambios en efectivo y equivalentes al efectivo, ocurridos en el período originados en actividades operativas, de inversión y de financiamiento. Efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos, los cuales se detallan en la Nota 4.6.

Al tratarse de estados financieros intermedios, la Norma Internacional de Contabilidad Nº 34 establece que la información comparativa respecto al estado de ganancias y pérdidas, de otros resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio, debe realizarse respecto a igual período del ejercicio anterior.

2.2 Criterios generales de valuación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base convencional del costo histórico en pesos uruguayos.

Consecuentemente, salvo por lo expresado en la Nota 2.4, activos, pasivos, ingresos y egresos son valuados a los importes en dinero efectivamente acordados en las transacciones que les han dado origen.

2.3 Moneda funcional de los estados financieros

El Fideicomiso ha definido como moneda funcional al peso uruguayo para confeccionar los estados financieros, por ser la moneda en la cual están nominados la mayoría de los fondos recibidos y las erogaciones realizadas.

2.4 Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera

Las operaciones realizadas en moneda extranjera se contabilizaron por su equivalente en pesos uruguayos al tipo de cambio vigente en el mercado a la fecha de concreción de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a pesos uruguayos a la cotización vigente a la fecha de los estados financieros. Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el estado de ganancias y pérdidas.

El siguiente es el detalle de la principales cotizaciones de las monedas extranjeras operada por el Fideicomiso respecto al peso uruguayo al cierre de los estados financieros:

Moneda	Cotización (pesos uruguayos por moneda)	
	31/12/2023	31/12/2022
Dólar estadounidense	39,0220	40,0710
Unidades Indexadas	5,8737	5,6023

2.5 Evaluación del deterioro de activos

Al cierre del ejercicio económico, la Dirección evalúa los valores contables de sus activos, con la finalidad de identificar posibles deterioros de estos.

De identificar que el valor contable del activo es superior al importe recuperable (el mayor del valor neto de realización o valor de utilización económica), la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro del valor afectando el resultado del ejercicio en el cual se ha identificado.

Esta pérdida será objeto de reversión en la medida que opere una recuperación del importe recuperable hasta el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor en años anteriores. Una reversión de una pérdida se reconoce inmediatamente en resultados.

2.6 Criterio de lo devengado y reconocimiento de resultados

Se considera resultado del período el incremento que muestra el patrimonio al fin del período con respecto al importe que debía mantenerse, representado por la diferencia en dinero de activos y pasivos al comienzo del ejercicio.

Los Ingresos y egresos incluidos en el estado de ganancias y pérdidas están contabilizados de acuerdo con el importe que originalmente se desembolsó, cobró o comprometió por los bienes o servicios adquiridos o vendidos.

Los costos que pueden relacionarse con ingresos se reconocen en el mismo ejercicio que el ingreso respectivo. Los gastos e ingresos que pueden asociarse a períodos se reconocen sobre esa base en función de su devengamiento. Los restantes ingresos, costos y gastos se reconocen en el ejercicio en que son conocidos.

2.7 Definición del capital a mantener y determinación del resultado

Para la determinación del resultado se adoptó el concepto de capital financiero.

2.8 Definición de fondos

A efectos de la preparación del estado de flujo de efectivo los fondos se definen como efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se componen de disponibilidades en caja, saldos en cuentas bancarias sin limitaciones de retiros.

2.9 Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección y Gerencia realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del ejercicio. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas.

2.9.1 Propiedades, planta, equipo e intangibles

El tratamiento contable de las partidas de propiedades, planta, equipo e intangibles considera la realización de estimaciones para determinar el período de vida útil y valores residuales utilizados para el cálculo de su depreciación. La vida útil de estos activos fue determinada por la Sociedad en base a factores técnicos.

2.9.2 Provisiones

El importe de las provisiones es determinado en base a estimaciones, las cuales implican incertidumbres. Debido a esto los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones.

3. CRITERIOS ESPECÍFICOS

3.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

Comprende los fondos disponibles en caja, así como los depósitos mantenidos en instituciones financieras. Los saldos de caja y bancos se presentan a su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

3.2 Cuentas a cobrar comerciales

Los créditos se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro. Dada la operativa que registra el Fideicomiso, en relación a sus ingresos, la Gerencia ha determinado no crear una provisión por deterioro, ya que a su entender no existen riesgos de cobro, o estos no son significativos.

3.3 Propiedades, planta, equipo e intangibles

Los bienes de propiedades, planta, equipo e intangibles se presentan valuados a su costo histórico de adquisición en pesos uruguayos menos depreciación.

La depreciación se calcula por el método lineal a partir del mes siguiente, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos.

Las vidas útiles estimadas para cada bien son las siguientes:

Categoría	Años
Obra civil mejoras inmueble de terceros	3,7
Muebles y útiles	10
Equipos informáticos	3
Software	5

La Gerencia y Dirección del Fideicomiso estiman que el valor neto contable de los bienes de propiedades, planta, equipo e intangibles no supera su valor neto de realización y que al cierre del periodo no ha ocurrido ninguna pérdida por deterioro de las propiedades, planta, equipo e intangibles.

Se han reconocidos los activos por derecho de uso de los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso. La depreciación de estos activos se realiza en función de la duración de los contratos, así como de la intención de la Gerencia para aplicar las cláusulas de renovación automática.

Se presenta a continuación el detalle de las depreciaciones estimadas para cada tipo de arrendamiento:

Tipo	Años
Arrendamiento Edificio de la Administración	5

3.4 Instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso están compuestos por caja, depósitos en cuentas bancarias y créditos.

El principal propósito de mantener activos más líquidos es el de proporcionar disponibilidades financieras al Fideicomiso para que pueda hacer frente a sus necesidades operativas.

3.5 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método del interés efectivo.

3.6 Impuesto a la renta e impuesto a la renta diferido

Para la contabilización del impuesto a la renta la empresa utiliza el criterio contable de reconocer el pasivo real por el impuesto generado en cada ejercicio.

Asimismo, la empresa determina el impuesto a la renta por el método del impuesto diferido, el cual consiste en el reconocimiento (como crédito o deuda) del efecto impositivo de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la fiscal de los activos y pasivos, determinado a la tasa vigente al cierre del periodo, y su posterior imputación a los resultados de los ejercicios en los cuales se produce la reversión de las mismas. Las estimaciones realizadas por la Gerencia determinan que las pérdidas fiscales que generan el activo por impuesto diferido no llegarían a ser utilizadas fiscalmente, por lo que no se reconoce tal activo.

3.7 Préstamos

Los préstamos son reconocidos inicialmente a su valor razonable. Posteriormente se presentan a su costo amortizado.

Cualquier diferencia entre el costo y su valor de cancelación se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas, dentro de "Resultados financieros" durante el periodo de financiamiento, utilizando tasas de interés correspondiente.

3.8 Provisiones

Las provisiones por deudas por reclamos legales u otras acciones de terceros son reconocidas cuando la empresa tiene una obligación legal o presunta emergente de hechos pasados, resulta probable que deban aplicarse recursos para liquidar la obligación y el monto de la obligación haya sido estimado en forma confiable.

4. INFORMACIÓN REFERENTE AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

4.1 Propiedades, planta, equipo e intangibles:

A continuación, se presenta la evolución del capítulo

	UY\$					
	Obra civil inmueble de terceros	Muebles y útiles	Equipos informáticos	Activos por derecho de uso	Software	TOTAL
Valores brutos						
Saldos al 1º de enero de 2022	-	-	-	-	-	-
Adiciones por compras	947.346	820.967	499.792	7.076.659	295.917	9.640.681
Saldos al 31 de diciembre de 2022	947.346	820.967	499.792	7.076.659	295.917	9.640.681
Adiciones por compras	-	141.892	543.469	-	521.387	1.206.748
Saldos al 31 de diciembre de 2023	947.346	962.859	1.043.261	7.076.659	817.304	10.847.429
	UY\$					
	Obra civil inmueble de terceros	Muebles y útiles	Equipos informáticos	Activos por derecho de uso	Software	TOTAL
Depreciación acumulada						
Saldo al 1º de enero de 2022	-	-	-	-	-	-
Cargo del ejercicio	93.653	26.062	57.943	401.011	16.473	595.142
Saldo al 31 de diciembre de 2022	93.653	26.062	57.943	401.011	16.473	595.142
Cargo del ejercicio	251.698	92.216	246.930	1.415.332	123.263	2.139.439
Saldo al 31 de diciembre de 2023	355.351	118.278	304.873	1.816.343	139.736	2.734.581
Valores netos						
Saldo al 31 de diciembre de 2022	853.693	794.905	441.849	6.675.648	279.444	9.045.539
Saldo al 31 de diciembre de 2023	591.995	844.581	738.388	5.260.316	677.568	8.112.848

4.2 Otras cuentas a cobrar no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 corresponde al depósito en garantía en UTE y OSE por la obra.

4.3 Inventarios

Se presenta a continuación el detalle al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	Nota	UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022
Terreno Edif. Pilay I - Charrúa	4.3.1	28.268.185	28.268.185
Obra Edificio Pilay I - Charrúa	4.3.2	66.876.066	1.837.717
Total		95.144.251	30.105.902

4.3.1 Terreno Edif. Pilay I - Charrúa

Con fecha 15 de febrero de 2022, la Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, firmó un contrato de Compromiso de Compraventa por el terreno situado en Montevideo, empadronado con el número 1.261 con una superficie de 862 m², para la construcción de lo que será el Edificio Pilay I. El precio total del terreno ascendió a USD 650.000.

4.3.2 Obra Edificio Pilay I - Charrúa

El 21 de enero de 2022, la Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, firmó con NORTE Construcciones S.A. un Contrato de Vinculación para la construcción del Edificio "Pilay I Charrúa". En este contrato, las partes acuerdan efectuar la administración de la obra de forma conjunta.

Los componentes más significativos de las obras en construcción del edificio al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los que se exponen a continuación:

	UY\$	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Sueldos	14.217.084	-
Honorarios de construcción	13.377.974	726.700
Materiales	12.421.798	27.194
Cargas sociales	10.472.557	-
Honorarios por administración de obra Pilay	6.159.984	-
Honorarios por administración de obra Norte	4.812.012	-
Honorarios contratistas	2.976.794	-
Impuestos y servicios	2.189.992	1.058.392
Otros	247.871	25.431
Total	<u>66.876.066</u>	<u>1.837.717</u>

Al 31 de diciembre de 2023, la obra se encuentra en ejecución con un avance global acumulado del sector edificio global de 21,24% y sector garaje de 59.83%.

4.4 Otras cuentas a cobrar

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Nota	UY\$	
		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Corriente			
Crédito fiscal	4.4.1	20.813.816	5.383.030
Anticipo a proveedores		1.824.519	28.050
Créditos varios		178.438	-
Total		<u>22.816.773</u>	<u>5.411.080</u>

4.4.1 Crédito fiscal

El saldo al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se compone en su mayoría de crédito por concepto de IVA, esto se debe a que el IVA compras supera ampliamente el IVA ventas por las compras efectuadas para la obra.

4.5 Cuentas a cobrar comerciales

El saldo al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 corresponde íntegramente al importe que el Fideicomiso tiene a cobrar a las financieras y redes de cobranza.

4.6 Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	UY\$	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Bancos	23.574.179	4.783.841
Caja	5.000	5.000
Total	<u>23.579.179</u>	<u>4.788.841</u>

4.7 Patrimonio

4.7.1 Certificados de participación

Los certificados de participación emitidos por los aportes efectuados por los Fideicomitentes B y los Fideicomitentes M² se exponen, al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 a valores nominales.

Se presenta a continuación el detalle de los certificados emitidos por tramo:

	UY\$	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CPB0CS	4.851.390	2.245.812
CPB0CE	88.868.731	32.635.792
CPB0CT	12.911.625	672.750
CPB1CS	1.580.790	850.356
CPB1CE	29.491.840	12.876.348
CPB2CS	10.902	-
CPPM1	8.232.000	3.072.800
CPPM2	2.808.000	1.201.500
CPM ²	104.177.270	28.165.622
Total	<u>252.932.548</u>	<u>81.720.980</u>

4.7.2 Ajustes al patrimonio – Reajustes certificados de participación

El reajuste al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 surge de lo establecido en el contrato del Fideicomiso en la Sección VI, cláusula 6.1, según detalle por tramo que surge a continuación:

	UY\$	
	31/12/2023	31/12/2022
CPBOCS	491.735	124.082
CPBOCE	9.553.263	1.841.958
CPBOCT	1.788.026	75.270
CPB1CS	145.747	43.141
CPB1CE	3.294.582	977.747
CPB2CS	1.732	-
CPPM1	905.156	192.177
CPPM2	282.316	63.095
Total	16.462.557	3.317.470

Los reajustes a los certificados de participación surgen como consecuencia de la diferencia entre el valor de las cuotas al momento de la emisión y el valor nominal del certificado de participación correspondiente.

4.7.3 Ajustes al patrimonio – Bonificaciones

En este rubro se reflejan las bonificaciones que el Fideicomiso ha efectuado a los Fideicomitentes B y M² sobre el valor de la cuota al momento del pago.

4.7.4 Resultados acumulados

De acuerdo a lo establecido en el contrato del Fideicomiso apartado 2.2 de la Sección II, su objeto es la inversión, compra y/o construcción y/o refacción y/o alquiler de inmuebles, así como la generación de una rentabilidad variable para el caso de los Fideicomitentes M2 que no opten por la adjudicación de una Unidad de Referencia.

Es requisito previo para el logro del objetivo final la promoción, constitución y administración del Fideicomiso, para lo cual los fideicomitentes instruyen a la Fiduciaria una serie de tareas y otros actos necesario para el mejor logro del objetivo fijado, sin limitación alguna y con la obligación de rendir cuentas.

Los Fideicomitentes B y M² asumen el pago de los costos constructivos y administrativos, los que fueron considerados a fin de determinar las obligaciones de dichos fideicomitentes.

Debido a la aplicación del criterio mencionado el Fideicomiso registra circunstancialmente resultados negativos los que se irán revirtiendo a medida que los Fideicomitentes B vayan cancelando los aportes que se obligan a realizar en el contrato de Fideicomiso. Dichos aportes contemplan los costos de construcción y los gastos de administración. De esta forma con ese ingreso el Fideicomiso cumple con los compromisos constructivos.

4.8 Otras cuentas por pagar corrientes

El saldo al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se compone de la siguiente manera:

	Nota	UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022
Provisiones salariales		5.743.590	3.909.134
Acreedores por cargas sociales		4.403.724	2.228.683
Pilay Uruguay S.A. (Fiduciaria)	6	4.245.203	4.359.324
Valores en custodia		2.897.919	202.301
Provisiones fiscales		1.935.609	592.107
Sueldos a pagar		1.590.793	440.416
Pasivo por arrendamiento	4.10.1	1.436.720	1.353.431
Cesión de certificados		1.333.089	-
Acreedores fiscales		620.859	273.023
Ticket a pagar		95.763	37.730
Provisiones varias		70.054	136.286
Adelantos Fideicomitentes		61.698	14.647
Fondo de garantía de obra		16.739	-
Otros pasivos diversos		172.173	-
Total		24.623.933	13.547.082

4.9 Obligaciones comerciales

El saldo al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se compone de la siguiente manera:

	Nota	UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022
Corriente			
Compra terreno a pagar	4.9.1	15.608.800	16.028.400
Proveedores plaza		4.193.045	686.269
Pilay Uruguay (Fiduciaria)	6	2.877.104	88.248
Intereses a pagar		2.063.202	1.007.707
Total		24.742.151	17.810.624

4.9.1 Compra terreno

Corresponde al saldo a pagar por la compra del terreno mencionado en la Nota 4.3.1. Según contrato se abona en dos partes, USD 400.000 que fueron abonados por NORTE Construcciones S.A. por cuenta y orden del Fideicomiso, con letras de cambio endosadas el 15 de febrero de 2022. Dicho importe fue cancelado por el Fideicomiso con fecha 11 de enero del 2024. Los restantes USD 250.000 se pagaron mediante letra de cambio el 23 de mayo de 2022 al vendedor.

4.10 Otras cuentas por pagar no corrientes

	Nota	UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022
Pasivo por arrendamientos	4.10.1	4.661.551	5.432.875
Garantía de Fideicomitentes B beneficiados	4.10.2	269.910	-
Total		4.931.461	5.432.875

4.10.1 Pasivo por arrendamientos

El Fideicomiso presenta actualmente un arrendamiento donde se encuentra la administración, vigente hasta el 19 de setiembre de 2027, con un monto fijo mensual en unidades indexadas.

Dicho pasivo, se ha reconocido actualizado utilizando la tasa de endeudamiento vigente para el Fideicomiso. El detalle del pasivo se presenta a continuación:

	UY\$		UY\$	
	31/12/2023		31/12/2022	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Arrendamiento de la administración	1.436.720	4.661.551	1.353.431	5.432.875
Total	1.436.720	4.661.551	1.353.431	5.432.875

4.10.2 Garantía de Fideicomitentes B beneficiados

Los anticipos de garantía de Fideicomitentes B beneficiados, corresponden a lo establecido en el contrato del Fideicomiso en la Sección III, cláusula 3.8, la cual expresa que se acepta recibir haberes anticipados de los mencionados Fideicomitentes a los efectos de ser imputados a la futura constitución del depósito en garantía en oportunidad de entregarse la tenencia de los apartamentos.

El importe, tanto de la garantía como de su anticipo, se actualiza al valor vigente de la cuota.

5. INFORMACIÓN REFERENTE AL ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

5.1 Ingresos operativos

El saldo corresponde a gastos administrativos cobrados a los Fideicomitentes. Los mismos son facturados y considerados como ingresos dado que el Fideicomiso tiene gastos por la incorporación de nuevos Fideicomitentes.

5.2 Egresos operativos

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la que se detalla a continuación:

	Nota	UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones		52.111.957	41.366.822
Gastos de marketing y publicidad		12.433.518	9.651.401
Honorarios y servicios profesionales		9.234.724	6.677.371
Leyes sociales		5.709.580	4.676.608
Otros gastos del personal		2.520.202	2.230.026
Remuneración Fiduciaria	6	2.790.803	1.297.473
Depreciación	4.1	2.139.439	595.142
Impuestos, tasas y contribuciones		1.862.369	517.947
Ticket alimentación		1.807.445	1.571.851
Gastos mensuales		1.490.086	1.443.585
Alquileres		798.747	935.580
Movilidad y viáticos		417.614	316.233
Seguros		310.168	229.767
Gastos de mantenimiento		182.387	103.521
Gastos de papelería		141.184	315.374
Gastos de envío		46.673	46.561
Comisiones		6.699	36.759
IVA Costo		3.673	154
Donaciones		661	14.175
Gastos varios		290.522	187.616
Total		94.298.451	72.213.966

5.3 Resultados financieros

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la que se detalla a continuación:

	Nota	UY\$	
		31/12/2023	31/12/2022
Intereses ganados		44.432	1.471
Cargo financiero por arrendamientos	4.9	(369.529)	(111.960)
Diferencia de cambio		(796.816)	950.050
Gastos bancarios		(1.019.784)	(450.280)
Intereses perdidos		(1.055.495)	(1.007.707)
Total		(3.197.192)	(618.426)

6. PARTES RELACIONADAS

6.1 Saldos con Pilay Uruguay AFISA (Fiduciaria)

Los saldos con la Fiduciaria al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se detallan a continuación:

		UY\$	
	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Obligaciones Comerciales			
Saldo por honorarios de administración	4.9	2.877.104	88.248
Total		2.877.104	88.248
Otras cuentas por pagar			
Cuenta Corriente	4.8	4.245.203	4.359.324
Total		4.245.203	4.359.324

Las transacciones efectuadas entre el Fideicomiso y la Fiduciaria en el período enero a diciembre de 2023 y las de enero a diciembre 2022 son las que se detallan a continuación:

		UY\$	
	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Inventario - Obra			
Honorarios por administración		(6.159.984)	-
Total		(6.159.984)	-
Egresos operativos			
Remuneración fiduciaria	5.2	(2.790.803)	(1.297.473)
Total		(2.790.803)	(1.297.473)
Bonificaciones y otros			
Bonificación según Secc. X Punto 10.4		124.435	280.322
Total		124.435	280.322

6.2 Remuneraciones a la Gerencia General

Las remuneraciones correspondientes a la Gerencia General representan aproximadamente un 15% sobre el total de las abonadas al personal de la empresa.

7. COMITÉ DE VIGILANCIA

Con fecha 5 de abril de 2022 se firmó el contrato de arrendamiento de servicio de Comité de Vigilancia, pactándose comenzar sus actividades el 1º de mayo de 2022. Al 31 de diciembre de 2023 dicho comité ha percibido remuneraciones por USD 18.000 más IVA.

8. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

El Fideicomiso identifica los riesgos que afectan el negocio, así como los efectos que estos riesgos tienen en los estados financieros de la entidad.

Los estados financieros no contemplan ajustes derivados de la situación económico-financiera del país, y, en consecuencia, no incluyen contingencias al respecto.

No se han realizado provisiones por eventuales restricciones a la libre disponibilidad de fondos derivadas de disposiciones legales, que pudieran emitirse.

Los principales riesgos que afectan la operativa de la sociedad son:

8.1 Riesgo de mercado

La empresa se encuentra teóricamente expuesta a los siguientes factores de riesgo de mercado:

8.1.1 Tipo de cambio

El cuadro siguiente muestra un desglose de la posición monetaria neta en las monedas en las que opera, tal como se menciona en la Nota 2.4.

La Sociedad no utiliza instrumentos de cobertura que le permitan neutralizar el riesgo de tipo de cambio.

	31/12/2023		
	USD	UI	Eq. UY\$
Efectivo y equivalentes	190.394	-	7.429.555
Otras cuentas a cobrar	4.842	-	188.945
Total activo	195.236	-	7.618.500
Obligaciones comerciales	(448.131)	-	(17.486.968)
Otras cuentas por pagar	(108.790)	(1.038.233)	(10.343.473)
Total pasivo	(556.921)	(1.038.233)	(27.830.441)
Posición neta	(361.685)	(1.038.233)	(20.211.941)

	31/12/2022		
	USD	UI	Eq. UY\$
Efectivo y equivalentes	26.036	-	1.043.289
Otras cuentas a cobrar	700	-	28.050
Total activo	26.736	-	1.071.339
Obligaciones comerciales	(408.652)	-	(16.375.094)
Otras cuentas por pagar	(108.790)	-	(4.359.324)
Total pasivo	(517.442)	-	(20.734.418)
Posición neta	(490.706)	-	(19.663.079)

8.1.2 Tasa de interés

Al 31 de diciembre 2023 el Fideicomiso posee un pasivo por la compra del terreno, el cuál presenta una tasa interés fija o actualización de la deuda por el Índice del Costo de la Construcción según cuál resulte mayor al momento de realizar los pagos.

8.2 Riesgo de negocio

Los certificados de participación emitidos por el Fideicomiso serán ajustados según lo establecido en la Sección VI del contrato del Fideicomiso – 6.1 Derechos y obligaciones de los Fideicomitentes B.

En caso de existir renuncia o exclusión de un Fideicomitentes B, como se prevé en la Sección IX, la Fiduciaria podrá por mandato legal transferir a terceros los certificados de participación. Dicha transferencia se efectuará a valor de mercado, es decir, a su valor actual según el ajuste referido en el párrafo anterior, y será entregado de forma inmediata al Fideicomitente B con las deducciones previstas en el contrato.

En caso de que no se logre colocar los certificados de participación en el mercado, y/o cancelar anticipadamente, la devolución del aporte efectuado por el Fideicomitente B se efectuará con el patrimonio fiduciario al concluir el plazo del contrato.

Surge de esta forma, una contingencia respecto a la devolución del certificado de participación actualizado.

La gerencia estima que la probabilidad de que no se logre colocar los certificados de participación cedidos por los Fideicomitentes B es remota, y no justifica el cálculo de una provisión a exponer en los estados financieros, por lo que se procede a informar en notas.

Del total de los contratos de Fideicomitentes B, aproximadamente el 94,84% son contratos activos y el 5,16% son inactivos.

Del total de activos, aproximadamente un 4,05% de los contratos presenta algún tipo de morosidad. Los contratos activos con una mora mayor a 180 días son inexistentes. Un 1,27% sobre el total de contratos activos, presentan convenio.

Tipo de Contrato	Cantidad	Importe UY\$
CONTRATOS ACTIVOS. al día	507	-
CONTRATOS ACTIVOS. menos de 30 días	25	335.302
CONTRATOS ACTIVOS. entre 30 y 180 días	7	222.495
CONTRATOS ACTIVOS. entre 180 y 240 días	-	-
CONTRATOS ACTIVOS. con convenio/licencia	10	48.492
CONTRATOS INACTIVOS. al día	4	-
CONTRATOS INACTIVOS. menos de 30 días	21	459.039
CONTRATOS INACTIVOS. entre 30 y 180 días	14	506.156
CONTRATOS INACTIVOS. entre 180 y 240 días	3	286.000
CONTRATOS INACTIVOS. mas de 240 días	1	106.197
CONTRATOS M2. al día	241	-
TOTAL CONTRATOS:	833	1.963.681

Fideicomitentes	Cantidad	Importe UY\$
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. al día	461	-
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. menos de 30 días	22	335.302
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. entre 30 y 180 días	6	222.495
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. entre 180 y 240 días	-	-
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. con convenio/licencia	9	48.492
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. al día	4	-
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. menos de 30 días	20	459.039
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. entre 30 y 180 días	14	506.156
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. entre 180 y 240 días	3	286.000
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. mas de 240 días	1	106.197
FIDEICOMITENTES M2 ACTIVOS. al día	198	-
TOTAL FIDEICOMITENTES POR RANGO	741	1.963.681
TOTAL FIDEICOMITENTES DISTINTOS	707	

En base a este último cuadro es importante aclarar que los Fideicomitentes B que poseen más de un contrato pueden figurar como activos e inactivos dependiendo de la situación específica de cada contrato que sea titular.

Además, se considera que, si un Fideicomitente B tiene más de un contrato y los mismos están en diferente categoría de morosos, se toma todo lo adeudado en el rango de mayor atraso.

Cuando un Fideicomitente B desea salir del sistema y presenta la renuncia, es en ese momento que se declara inactivo en el sistema. Esto implica que empieza un proceso de búsqueda de un nuevo Fideicomitente B que quiera comprar el contrato que posea el antiguo Fideicomitente B.

El plazo promedio desde que se declara inactivo un contrato hasta que se asigna a un nuevo Fideicomitente no puede ser estimado ya que el mismo depende de las características de cada contrato.

Si el Fideicomitente B está en convenio de pago o en convenio con licencia no le corresponde participar en las licitaciones, aunque este al día con el pago del convenio, ya que una condición necesaria para participar es que este al día con el pago de todas sus cuotas inclusive la del mes correspondiente a la licitación.

La política adoptada con respecto a la cláusula 9.2 (Falta de pago del Fideicomitente - Su exclusión), es que por el no pago de tres cuotas consecutivas podrá ser excluido previa intimación fehaciente por parte de la Fiduciaria por un plazo no menor a cinco días corridos a fin de que cumpla con los aportes adeudados a la fecha más los intereses que correspondan y/o revierta la situación de incumplimiento de las demás obligaciones a su cargo.

Dado que los Fideicomitentes M² no asumen obligaciones de pago mensuales como sí pasa con los Fideicomitentes B, la única situación en la cual los Fideicomitentes M² pueden encontrarse en mora en el pago de sus obligaciones es en caso de financiamiento de saldo de cantidad de metros que tengan que adquirir para resultar adjudicatarios de una unidad de referencia y/o por el pago de la cuota de adjudicación.

Adicionalmente, los Fideicomitentes M², tienen la libertad de ceder sus certificados de participación a terceros en el momento que lo deseen, recobrando su inversión con el producido de la cesión. En caso de que no se logre colocar los certificados de participación en el mercado y/o cancelar anticipadamente los mismos, la devolución del aporte efectuado por el Fideicomitente M² se efectuará con el patrimonio fiduciario al concluir el plazo del contrato.

La gerencia estima que la probabilidad de que no se logren colocar los certificados de participación de los Fideicomitentes M² es remota, y no justifica el cálculo de una provisión a exponer en los estados financieros, por lo que se procede a informar en notas.

A diferencia de lo que sucede con los Fideicomitentes B, los Fideicomitentes M², no renuncian a sus contratos y en consecuencia los mismos no se inactivan en el sistema.

8.3 Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad están constituidos por los saldos bancarios y las cuentas a cobrar.

8.4 Riesgo de liquidez

El Fideicomiso tiene como política mantener un nivel suficiente de fondos disponibles e inversiones negociables, y la disponibilidad de fondeo mediante un monto adecuado de facilidades de crédito para cubrir sus necesidades exigibles de fondos.

Al cierre de este ejercicio, los activos corrientes no serían suficientes para la cancelación de los pasivos de corto plazo, pero la Fiduciaria considera que no existirán inconvenientes de liquidez y que la situación es puntual porque se encuentra en el inicio del negocio, y será revertida en el corto plazo con los fideicomitentes a ingresar.

9. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 11 de enero de 2024, se cancela el saldo adeudado con NORTE Construcciones S.A. por USD 400.000 que habían sido abonados por este último por cuenta y orden del Fideicomiso en el momento de la compra del terreno situado en Montevideo, empadronado con el número 1.261 (Nota 4.9.1).

Con fecha 31 de enero de 2024, Pilay Uruguay Administradora de Fondos de Inversión S.A. autoriza la toma de un préstamo a favor del Fideicomiso Financiero M2 Pilay Uruguay a ser otorgado por Banco Santander Uruguay, en pesos uruguayos por la suma equivalente a USD 600.000 más el 50% de dicha suma e hipotecar en garantía el padrón 1.261 de Montevideo por este monto. Dicho préstamo fue otorgado el 22 de marzo de 2024 con hipoteca y sesión de créditos de la Fiduciaria por los honorarios del sistema Fideicomiso Campiglia Pilay.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, no se han producido otros hechos o circunstancias, distintas de las mencionadas anteriormente que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso.