ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 CON INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 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 2024, 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 2024, 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 2024. 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

El Fideicomiso cuenta con un entorno operativo de tecnología con procesamiento de datos, que proporciona apoyo a sus diferentes áreas.

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.

Dada la dependencia respecto de los sistemas informáticos, resulta imperante evaluar los controles que se han implementado para minimizar los principales riesgos tecnológicos.

Nuestra respuesta consistió en:

- 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 Nº 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, 27 de marzo de 2025

Por AUREN

Cra. Andrea Beltrán Socia de Auditoría

CJPPU 80.486

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



Estado de situación financiera

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

ACTIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta, equipo e intangibles	4.1	6.895.818	8.112.848
Otras cuentas a cobrar	4.2	258.410	258.410
Inventarios	4.3	242.979.144	95.144.251
Total activo no corriente		250.133.372	103.515.509
Activo corriente			
Otras cuentas a cobrar	4.4	52.233.814	22.816.773
Cuentas a cobrar comerciales	4.5	855.088	441.102
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.6	26.565.331	23.579.179
Total activo corriente		79.654.233	46.837.054
TOTAL ACTIVO		329.787.605	150.352.563
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO			
Capital ordinario			
Certificados participación	4.7.1	506.668.936 506.668.936	252.932.548 252.932.548
Ajustes al patrimonio			
Reajustes certificados de participación	4.7.2	42.657.586	16.462.557
Ajustes al patrimonio por bonificaciones	4.7.3	(13.711.198)	(6.249.129
		28.946.388	10.213.428
Resultados acumulados	4.7.4		
Resultado de ejercicios anteriores		(167.090.958)	(71.729.939
Resultado integral del período		(122.334.145)	(95.361.019
		(289.425.103)	(167.090.958)
Total de patrimonio		246.190.221	96.055.018
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Otras cuentas por pagar	4.10	12.958.319	4.931.461
Préstamos	4.11	18.516.803	
Total pasivo no corriente		31.475.122	4.931.461
Pasivo corriente			
Obligaciones comerciales	4.9	10.642.217	24.742.151
Otras cuentas por pagar	4.8	36.261.335	24.623.933
Préstamos	4.11	5.218.710	
Total pasivo corriente		52.122.262	49.366.084
Total pasivo		83.597.384	54.297.545
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		329.787.605	150.352.563

Estado de ganancias y pérdidas

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

		UY\$	
	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos operativos	5.1	1.817.008	1.501.408
Egresos operativos	5.2	(119.988.129)	(94.298.451)
Beneficio bruto		(118.171.121)	(92.797.043)
Otros ingresos y egresos		199.360	706.456
Resultados financieros	5.3	(4.287.744)	(3.197.192)
Resultados antes de impuestos		(122.259.505)	(95.287.779)
Impuesto a la renta		(74.640)	(73.240)
RESULTADO DEL PERÍODO		(122.334.145)	(95.361.019)

Estado de otros resultados integrales

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

	UY\$	
	31/12/2024	31/12/2023
RESULTADO DEL PERÍODO	(122.334.145)	(95.361.019)
Otros resultados integrales		
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO	(122.334.145)	(95.361.019)

Estado de flujos de efectivo

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

		UYS	\$
		01/01/2024	01/01/2023
	Nota	31/12/2024	31/12/2023
FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON ACTIVIDADES OPERATIVAS			
Resultado del período		(122.334.145)	(95.361.019)
Ajustes:			
Depreciación de propiedades, planta, equipo e intangibles	4.1	2.478.350	2.139.439
RESULTADO DE OPERACIONES		(119.855.795)	(93.221.580)
Variaciones de rubros operativos			
Cuentas a cobrar comerciales		(413.986)	(381.345)
Otras cuentas a cobrar		(29.417.041)	(17.664.103)
Inventarios		(147.834.893)	(65.038.349)
Obligaciones comerciales		(14.099.934)	6.931.527
Otras cuentas por pagar		19.664.260	11.263.472
FONDOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		(291.957.389)	(158.110.378)
FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON INVERSIONES			
Compras de propiedades, planta, equipo e intangibles	4.1	(1.261.320)	(1.206.748)
FONDOS PROVENIENTES DE INVERSIONES		(1.261.320)	(1.206.748)
FLUJO DE EFECTIVO RELACIONADO CON FINANCIAMIENTO			
Variación rubros patrimoniales	4.7	272.469.348	178.795.499
Variación de préstamos	4.11	23.735.513	(688.035)
FONDOS PROVENIENTES DE FINANCIAMIENTO		296.204.861	178.107.464
Variación neta de disponibilidades		2.986.152	18.790.338
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del período		23.579.179	4.788.841
Efectivo y equivalente al efectivo al cierre del período		26.565.331	23.579.179

Estado de cambios en el patrimonio

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Patrimonio total
Saldos al 1º de enero de 2024	252.932.548	10.213.428	(167.090.958)	96.055.018
Movimientos del período				
Aportes de propietarios				
Emisión de certificados de participación	253.736.388			253.736.388
Ajustes al patrimonio				
Reajustes de certificados		26.195.029		26.195.029
Bonificaciones del período		(7.462.069)		(7.462.069)
Resultado integral del período	-	-	(122.334.145)	(122.334.145)
Total transacciones patrimoniales	253.736.388	18.732.960	(122.334.145)	150.135.203
Saldos finales al 31 de diciembre de 2024	506.668.936	28.946.388	(289.425.103)	246.190.221

Estado de cambios en el patrimonio Correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 (Cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Certificados	Ajustes	Resultados	Patrimonio
	de participación	al patrimonio	acumulados	total
Saldos al 1º de enero de 2023	81.720.980	2.629.497	(71.729.939)	12.620.538
Movimientos del período				
Aportes de propietarios				
Emisión de certificados de participación	171.211.568			171.211.568
Ajustes al patrimonio				
Reajustes de certificados		13.145.087		13.145.087
Bonificaciones del período		(5.561.156)		(5.561.156)
Resultado integral del período			(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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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 1º 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 Standars 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, en virtud de lo establecido por el Decreto 124/011 de fecha 1º de abril de 2011 para emisores de oferta pública, dado que la Sociedad se encuentra excluida de la aplicación del Decreto 291/014 por la Sección 1 de la NIIF para las Pymes.

Las referidas normas comprenden:

- a) Las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) Las Normas Internacionales de Contabilidad.
- c) Las interpretaciones elaboradas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera o el anterior Comité de Interpretaciones.

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 utilizando la clasificación basada en la función de estos.

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

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 las principales cotizaciones de las monedas extranjeras operada por el Fideicomiso respecto al peso uruguayo al cierre de los estados financieros:

	(pesos uruguayo	
Moneda	31/12/2024	31/12/2023
Dólar estadounidense	44,066	39,022
Unidades Indexadas	6,169	5,8737

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 Inversiones temporarias

Se incluyen en inversiones temporarias aquellos activos financieros (depósitos, colocaciones o inversiones) cuyo vencimiento es menor a un año, así como inversiones financieras a un plazo mayor para los cuales el Fideicomiso tiene la voluntad de desprenderse de ellas antes del cierre del próximo ejercicio económico.

Las inversiones temporarias se valúan a su costo amortizado o valor de cotización según corresponda.

3.3 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.

3.4 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	

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

INFORMACIÓN REFERENTE AL ESTADO DE SITUACIÓN 4. **FINANCIERA**

4.1 Propiedades, planta, equipo e intangibles:

A continuación, se presenta la evolución del capítulo:

Valores brutos				OYS			
Valores brutos	Obra civil inmueble de terceros	Muebles y útiles	Equipos informáticos	Activos por derecho de uso	Software	Equipamient o Showroom	TOTAL
Saldos al 1º de enero de 2023	947.346	820.967	499.792	7.076.659	295.917		9.640.681
Adiciones por compras		141.892			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
Adiciones por compras	-	45.633	470.895		690,614	54.178	1.261.320
Saldos al 31 de diciembre de 2024	947.346	1.008.492	1.514.156	7.076.659	1.507.918	54.178	12,108,749
							UY\$
-	Obra civil inmueble de terceros	Muebles y útiles	Equipos informáticos	Activos por derecho de uso	Software	Equipamient o Showroom	TOTAL
Depreciación acumulada							
Saldos al 1º de enero de 2023	93.653	26.062	57.943	401.011	16.473		595.142
Cargo del ejercicio	261.698	92.216	246.930	1.415.332	123,263		2.139.439
Saldos al 31 de diciembre de 2023	355.351	118.278	304.873	1.816.343	139.736		2.734.581
Cargo del período	258.367	98.671	445.116	1.415.332	259.765	1.099	2.478.350
Saldos al 31 de diciembre de 2024	613.718	216.949	749.989	3.231.675	399.501	1.099	5.212.931
Valores netos							
Saldos al 31 de diciembre de 2023	591,995	844.581	738.388	5.260.316	677.568		8.112.848
Saldos al 31 de diciembre de 2024	333.628	791.543	764.167	3.844.984	1.108.417	53.079	6.895.818

AUREN - Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27/03/2025

4.2 Otras cuentas a cobrar no corrientes

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2024 y 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

		ַ "	\$	
	Nota	31/12/2024	31/12/2023	
Terreno Edif. Pilay M2 I - Charrua	4.3.1	28.268.185	28.268.185	
Obra Edificio Pilay M2 I - Charrua	4.3.2	214.710.959	66.876.066	
Total		242.979.144	95.144.251	

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 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los que se exponen a continuación:

	U	Y\$
	31/12/2024	31/12/2023
Honorarios de construcción	51.918.102	13.377.974
Sueldos	40.769.668	14.217.084
Cargas sociales	33.957.879	10.472.557
Honorarios por administración de obra Pilay	19.074.542	6.159.984
Materiales	38.906.113	12.421.798
Impuestos y servicios	3.069.762	2.189.992
Honorarios por administración de obra Norte	16.179.942	4.812.012
Honorarios contratistas	9.742.774	2.976.794
Otros	1.092.177	247.871
Total	214.710.959	66.876.066

Al 31 de diciembre de 2024, la obra se encuentra en ejecución con un avance global acumulado del sector edificio global de 75,07% y sector garaje de 86,59%.

4.4 Otras cuentas a cobrar

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

		UY		
	Nota	31/12/2024	31/12/2023	
Corriente				
Crédito fiscal	4.4.1	47.335.757	20.813.816	
Anticipo a proveedores		4.839.937	1.824.519	
Créditos varios		58.120	178.438	
Total		52.233.814	22.816.773	

4.4.1 Crédito fiscal

El saldo al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	UY\$		
	31/12/2024	31/12/2023	
Bancos	26.545.331	23.574.179	
Caja	20.000	5.000	
Total	26.565.331	23.579.179	

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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 a valores nominales.

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

	UY\$		
	31/12/2024	31/12/2023	
CPB0CS	7.598.694	4.851.390	
CPB0CE	172.004.931	88.868.731	
CPB0CT	19.328.625	12.911.625	
CPB1CS	2.398.440	1.580.790	
CPB1CE	56.890.286	29.491.840	
CPB2CS	141.726	10.902	
CPB2CE	4.273.081	-	
CPPM1	16.309.600	8.232.000	
CPPM2	4.907.250	2.808.000	
CPM ²	222.816.303	104.177.270	
Total	506.668.936	252.932.548	

4.7.2 Ajustes al patrimonio - Reajustes certificados de participación

El reajuste al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 surge de lo establecido en el contrato del Fideicomiso en la Sección VI, clausula 6.1, según detalle por tramo que surge a continuación:

	UY\$		
	31/12/2024	31/12/2023	
CPB0CS	1.023.001	491.735	
CPB0CE	25.617.161	9.553.263	
CPB0CT	3.057.396	1.788.026	
CPB1CS	304.885	145.747	
CPB1CE	8.612.472	3.294.582	
CPB2CS	26.503	1.732	
CPB2CE	849.135		
CPPM1	2.476.629	905.156	
CPPM2	690.404	282.316	
Total	42.657.586	16.462.557	

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 con 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 M^2 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se compone de la siguiente manera:

		UY\$		
	Nota	31/12/2024	31/12/2023	
Pilay Uruguay S.A. (Fiduciaria)	6	9.200.540	4.245.203	
Provisiones salariales		6.727.812	5.743.590	
Acreedores por cargas sociales		5.367.389	4.403.724	
Valores en custodia		4.622.990	2.897.919	
Cesión de certificados		4.208.266	1.333.089	
Acreedores fiscales		2.111.562	620.859	
Pasivo por arrendamiento	4.10	1.806.840	1.436.720	
Sueldos a pagar		1.268.952	1.590.793	
Provisiones varias		255.988	70.054	
Otros pasivos diversos		183.874	172.173	
Fondo de garantía de obra		287.889	16.739	
Adelantos Fideicomitentes		127.976	61.698	
Ticket a pagar		91.257	95.763	
Provisiones fiscales			1.935.609	
Total		36.261.335	24.623.933	

4.9 Obligaciones comerciales

El saldo al 31 de diciembre de de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se compone de la siguiente manera:

	UY\$		
Nota	31/12/2024	31/12/2023	
	7.262.738	4.193.045	
6	3.379.479	2.877.104	
4.9.1		15.608.800	
	-	2.063.202	
	10.642.217	24.742.151	
	6	7.262.738 6 3.379.479 4.9.1 -	

4.9.1 Compra terreno

El saldo al 31 de diciembre de 2023, correspondió 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

El saldo al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se compone de la siguiente manera:

		UY\$		
	Nota	31/12/2024	31/12/2023	
Anticipo garantía de Fideicomitentes B tenedores	4.10.2	9.591.360	269.910	
Pasivos por arrendamientos	4.10.1	3.366.959	4.661.551	
Total		12.958.319	4.931.461	

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:

		JY\$	UY\$	
	31/12/2024		31/12/2023	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Arrendamiento de la administración	1.806.840	3.366.959	1.436.720	4.661.551
Total	1.806.840	3.366.959	1.436.720	4.661.551

4.10.2 Anticipo 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, clausula 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.

4.11 Préstamos

El saldo al 31 de diciembre de 2024 se compone de la siguiente manera:

	UY\$
	31/12/2024
No corriente	
Préstamos bancarios	18.489.098
Intereses a pagar	2.461.024
Intereses a vencer	(2.433.319)
Total	18.516.803
Corriente	
Préstamos bancarios	5.210.902
Intereses a pagar	2.414.103
Intereses a vencer	(2.406.295)
Total	5.218.710

Con fecha 19 de marzo de 2024 se firmó un contrato de préstamo con el Banco Santander por UY\$ 23.700.000, con vencimiento el 26 de marzo de 2028. Dicho préstamo fue acreditado en la cuenta del Fideicomiso con fecha 22 de marzo de 2024.

Por este préstamo se firmó hipoteca sobre el proyecto de PILAY I y cesión de créditos de la Fiduciaria por los honorarios del sistema Fideicomiso Campiglia Pilay (Nota 9).

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 2024 y 2023 es la que se detalla a continuación:

		UY	' \$
	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Remuneraciones		63.994.431	52.111.957
Gastos de marketing y publicidad		13.546.982	12.433.518
Honorarios y servicios profesionales		10.729.945	9.234.724
Leyes sociales		6.943.576	5.709.580
Costo Pack mejoras		5.109.662	-
Remuneración Fiduciaria	6	4.230.800	2.790.803
Impuestos, tasas y contribuciones		4.188.210	1.862.369
Depreciación	4.1	2.478.350	2.139.439
Otros gastos del personal		2.490.439	2.520.202
Ticket alimentación		2.139.818	1.807.445
Gastos mensuales		1.499.117	1.490.086
Alguileres		819.868	798.747
Movilidad y viáticos		380.906	417.614
Seguros		372.813	310.168
Bonificaciones		226.110	
Gastos de mantenimiento		219.963	182.387
Gastos de papelería		142.040	141.184
Gastos de envío		67.998	46.673
Comisiones		19.311	6.699
IVA Costo		3.512	3.673
Donaciones			661
Gastos varios		384.278	290.522
Total		119.988.129	94.298.451

5.3 Resultados financieros

La composición del rubro al 31 diciembre de 2024 y 2023 es la que se detalla a continuación:

		UY\$		
	Nota	31/12/2024	31/12/2023	
Intereses ganados		732.229	44.432	
Reajuste anticipo de depósito en garantía		(12.600)		
Cargo financiero por arrendamientos	4.10	(323.667)	(369.529)	
Diferencia de cambio		(754.496)	(796.816)	
Gastos bancarios		(1.882.815)	(1.019.784)	
Intereses perdidos		(2.046.395)	(1.055.495)	
Total		(4.287.744)	(3.197.192)	

6. PARTES RELACIONADAS

6.1 Saldos con Pilay Uruguay AFISA (Fiduciaria) y Fideicomiso Financiero Campiglia Pilay I:

Los saldos al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

		U	Y\$
	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Obligaciones Comerciales	4.9		
Saldo por honorarios de administración Fiduciaria		(3.379.479)	(2.877.104)
Total		(3.379.479)	(2.877.104)
Otras cuentas por pagar	4.8		
Cuenta Corriente		(9.200.540)	(4.245.203)
Total		(9.200.540)	(4.245.203)

Las transacciones efectuadas con el Fideicomiso Campiglia & Pilay y la Fiduciaria en el período enero a diciembre de 2024 y las de enero a diciembre 2023 son las que se detallan a continuación:

	Nota	UY\$	
		31/12/2024	31/12/2023
Inventario - Obra			
Honorarios por administración Fiduciaria		(12.914.558)	(6.159.984)
Total		(12.914.558)	(6.159.984)
Egresos operativos			
Remuneración Fiduciaria	5.2	(4.230.800)	(2.790.803)
Total		(4.230.800)	(2.790.803)
Bonificaciones y otros			
Bonificación según Secc. X Punto 10.4 Fiduciaria Bonificación s/Secc. II Punto 2.4 por referidos FFCPI		290.002	124.435
		198.726	-
Total		488.728	124.435

6.2 Remuneraciones a la Gerencia General

Las remuneraciones correspondientes a la Gerencia General representan aproximadamente un 12% 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 1° de mayo de 2022. Del 1° de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024 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 económicofinanciera 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.

		31/12/2024	
	USD	UI	Eq. UY\$
Efectivo y equivalentes	124.593		5.490.315
Otras cuentas a cobrar	103.932		4.579.868
Total activo	228.525	-	10.070.183
Obligaciones comerciales	(59.217)		(2.609.456)
Otras cuentas por pagar	(252.140)	(889.532)	(16.598.324)
Total pasivo	(311.357)	(889.532)	(19.207.780)
Posición neta pasiva	(82.832)	(889.532)	(9.137.597)
		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 pasiva	(361.685)	(1.038.233)	(20.211.941)

8.1.2 Tasa de interés

El Fideicomiso posee algunos pasivos que generan intereses. Los mismos se asumen acordando tasas de interés fijas y en pesos uruguayos, de manera de eliminar la exposición a las fluctuaciones de esta variable y proteger un posible descalce de monedas.

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 92,3% son contratos activos y el 7,7% son inactivos.

Del total de activos, aproximadamente un 3,63% de los contratos presenta algún tipo de morosidad. Los contratos activos con una mora mayor a 180 representan un 0,31% de los contratos activos. Un 1,55% sobre el total de contratos activos, presentan convenio.

Tipo de Contrato	Cantidad	Importe
CONTRATOS ACTIVOS. al dia	757	-
CONTRATOS ACTIVOS. menos de 30 dias	29	396.485
CONTRATOS ACTIVOS. entre 31 y 60 dias	8	171.540
CONTRATOS ACTIVOS. entre 61 y 90 dias	3	87.836
CONTRATOS ACTIVOS. entre 121 y 180 dias	3	87.836
CONTRATOS ACTIVOS. más de 180 dias	4	276.056
CONTRATOS ACTIVOS. con convenio/licencia	20	12.548
CONTRATOS ACTIVOS. fallecido	1	
CONTRATOS INACTIVOS. al dia	15	-
CONTRATOS INACTIVOS. menos de 30 dias	49	1.003.755
CONTRATOS INACTIVOS. entre 31 y 60 dias	16	515.540
CONTRATOS INACTIVOS. entre 61 y 90 dias	10	425.574
CONTRATOS INACTIVOS. entre 91 y 120 dias	7	259.192
CONTRATOS INACTIVOS. entre 121 y 180 dias	5	245.231
CONTRATOS INACTIVOS. más de 180 dias	6	660.509
CONTRATOS M2. al dia	469	
TOTAL CONTRATOS:	1.402	4.142.102

Fideicomitentes	Cantidad	Importe
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. al dia	676	-
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. menos de 30 dias	28	396.485
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. entre 30 y 180 dias	8	171.540
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. entre 180 y 240 dias	3	87.836
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. con convenio/licencia	3	87.836
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. embargados	4	276.056
FIDEICOMITENTES B ACTIVOS. transferido	19	12.548
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. al dia	16	-
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. menos de 30 dias	44	948.891
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. entre 30 y 180 dias	16	534.035
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. entre 180 y 240		
dias	10	425.574
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. más de 240 dias	7	295.561
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. con		
convenio/licencia	5	245.231
FIDEICOMITENTES B INACTIVOS. embargados	6	660.509
FIDEICOMITENTES M2 ACTIVOS. al dia	362	
TOTAL FIDECOMITENTES POR RANGO	1.207	4.142.102
TOTAL FIDEICOMITENTES DISTINTOS	1.136	

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 poseía 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. GARANTÍAS

Por los préstamos mantenidos con el Santander, a los cuales se hace referencia en la Nota 4.11, se constituyeron las siguientes garantías:

- Hipoteca sobre inmueble padrón 1261 por USD 650.000 y sus mejoras USD 1.585.925.
- Cesión de créditos a percibir por Pilay Uruguay Afisa en virtud de la administración del Fideicomiso Financiero Campiglia Pilay I.

10. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2024, 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.