

**FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR -
FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ESTADOS FINANCIEROS AL
31 DE DICIEMBRE DE 2024**

FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
por el ejercicio comprendido entre el 1º de Junio de 2024 al 31 de Diciembre de 2024
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	31/12/2024
ACTIVO		
DISPONIBLE	4	-
VALORES PARA INVERSIÓN		-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA- SECTOR FINANCIERO (neto de provisiones)		-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA- SECTOR NO FINANCIERO (neto de provisiones)		13.167.204
-Sector privado		13.167.204
-Sector público		-
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	8	273.000
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)		861.846
-Sector Financiero		-
-Sector No Financiero Privado		-
-Colocación vencida		419.108
-Créditos en gestión		106.583
-Créditos morosos		296.155
-Sector No Financiero Público		-
INVERSIONES (netos de provisiones)	5	-
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		-
ACTIVOS INTANGIBLES		-
TOTAL ACTIVO		14.302.050
PASIVO		
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA- SECTOR FINANCIERO		-
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA- SECTOR NO FINANCIERO	7	1.130
OBLIGACIONES DIVERSAS	8	9.484
PROVISIONES		-
PREVISIONES		-
TOTAL PASIVO		10.614
PATRIMONIO		
-Capital integrado	10.1	13.681.768
-Ajustes al patrimonio	10.2	(1.209.466)
-Reservas		-
-Resultados acumulados		-
-Resultado del ejercicio		1.819.154
TOTAL PATRIMONIO		14.291.456
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		14.302.050
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	9	
-Garantías Recibidas		34.435.544
-Otras cuentas de orden deudoras		381.727
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		34.817.271
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	9	
-Otorgantes de garantía		(34.435.544)
-Otras cuentas de orden acreedoras		(381.727)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		(34.817.271)

Las notas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros


Cr. Andres Barreto
Jefe de Depto. Contabilidad
de Cartera Administrada


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

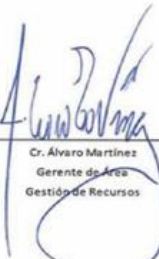

Arq. Klaus Mill
Presidente

FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS
 por el ejercicio comprendido entre el 1º de Junio de 2024 al 31 de Diciembre de 2024
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	31/12/2024
GANANCIAS FINANCIERAS		
- Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera- Sector Financiero	11	-
- Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera- Sector No Financiero		534.832
- Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera		105.413
- Recuperación de créditos castigados		10.777
		<u>671.022</u>
PÉRDIDAS FINANCIERAS	11	
- Pérdidas por reajustes de créditos vigentes por intermediación financiera		(86.225)
- Pérdidas por reajustes de créditos vencidos por intermediación financiera		(4.958)
		<u>(91.183)</u>
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN		
- Ganancias por valuación		13.725
- Pérdidas por valuación		(18.832)
		<u>(5.107)</u>
PREVISIONES	12	1.251.151
MARGEN FINANCIERO		<u>1.825.883</u>
MARGEN POR SERVICIOS		
- Ganancias por servicios		-
- Pérdidas por servicios		-
		<u>-</u>
RESULTADO BRUTO		<u>1.825.883</u>
GANANCIAS OPERATIVAS		
- Rentas		-
- Otras ganancias operativas		-
- Ganancias por ajuste por inflación		-
		<u>-</u>
PÉRDIDAS OPERATIVAS		
- Honorarios y otros gastos operativos		-
- Pérdidas por ajuste por inflación		-
		<u>-</u>
DIVERSOS		(6.729)
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u><u>1.819.154</u></u>

Las notas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros


 Cra. Anírea Barreto
 Jefe de Depto. Contabilidad
 de Cartera Administrada


 Cr. Álvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Klaus Mill
 Presidente

FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
por el ejercicio comprendido entre el 1º de Junio de 2024 al 31 de Diciembre de 2024
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31/12/2024
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.819.154
OTRO RESULTADO INTEGRAL	
Partidas que no se reclasificarán al resultado del ejercicio	
Superávit por revaluación	
Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	
Entidades valoradas por el método de la participación	
Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del ejercicio	
Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	
Diferencia de cotización de instrumentos financieros	
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	
Coberturas de los flujos de efectivo	
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	1.819.154

Las notas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros


Cr. Andrea Barreto
Jefe de Depto. Contabilidad
de Cartera Administrada


Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

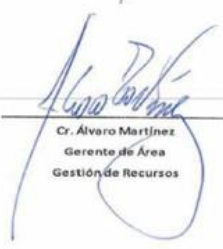

Arq. Klaus Mill
Presidente

FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UIR - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
por el ejercicio comprendido entre el 1º de Junio de 2024 al 31 de Diciembre de 2024
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldo inicial al 01.06.2024	13.681.768	-	-	-	13.681.768
Ajustes al saldo inicial	-	-	-	-	-
Saldo inicial ajustado	13.681.768	-	-	-	13.681.768
Movimientos del periodo					
Aportes de propietarios					
Capitalizaciones					-
Distribución de utilidades					
Dividendos en acciones					-
Transferencias al Beneficiario		(1.209.486)			(1.209.486)
Ajustes al valor de inmuebles					-
Ajustes por inflación					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio					-
Ajustes a resultados de ejer. anteriores					-
Resultado del ejercicio				1.819.154	1.819.154
Total de movimientos del ejercicio	-	(1.209.486)	-	1.819.154	609.668
Saldo final al 31.12.2024					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	13.681.768				13.681.768
Ajustes al patrimonio		(1.209.486)			(1.209.486)
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados				1.819.154	1.819.154
Total	13.681.768	(1.209.486)	-	1.819.154	14.291.436

Las notas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros.


Dra. Andrea Barreto
Jefe de Depto. Contabilidad
de Cartera Administrada

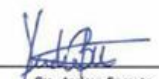

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Klaus Mill
Presidente

FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
por el ejercicio comprendido entre el 1º de Junio de 2024 al 31 de Diciembre de 2024
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31/12/2024
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	
Resultado neto del ejercicio	1.819.154
Ajustes:	
Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones	
(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	(25.926)
(Aumento) / Disminución en Créditos vendidos por intermediación financiera	(319.824)
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	(270.666)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones por intermediación financiera	(2.736)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	9.484
Aumento / (Disminución) en Provisiones	-
Aumento / (Disminución) en Provisiones	-
Efectivo proveniente de Operaciones	1.209.486
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN	
(Aumento) / Disminución en Inversiones	-
Efectivo aplicado a Inversiones	-
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO	
Transferencias al Beneficiario	(1.209.486)
Efectivo aplicado a Financiamiento	(1.209.486)
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	-
EFECTIVO AL INICIO	-
EFECTIVO AL CIERRE	-

Las notas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros


Cra. Andrea Barreto
Jefa de Depto. Contabilidad
de Cartera Administrada


Cr. Alvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Klaus Mill
Presidente

**FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO
FINANCIERO**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

**Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR –
FIDEICOMISO FINANCIERO**

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso "Solución de Deudores en UR – FIDEICOMISO FINANCIERO" (en adelante el Fideicomiso), actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 20.237, del 22 de diciembre de 2023 y su Decreto reglamentario N° 89/024 del 02 de abril de 2024 y las leyes N°17.703 de fecha 27 de octubre de 2003, N°18.125 del 27 de abril de 2007 y N°18.362 del 06 de octubre de 2008. Asimismo, con lo establecido en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay (en adelante BCU), Reglamentación de Fideicomisos (Circular N°1889), Regulación de Fideicomisos (Circular N°1882) y modificativas (Circulares N°1942 y N°1982).

Constitución

El 23 de mayo de 2024, por una parte, el Banco Hipotecario del Uruguay (en adelante BHU) como fideicomitente y por otra parte la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV) como fiduciario, constituyen el Fideicomiso Financiero.

El objeto del fideicomiso es el de reestructurar y administrar con las más amplias facultades el patrimonio fiduciario, el cual se compone con la totalidad de los créditos constituidos en unidades reajustables de los cuales el BHU es acreedor, a excepción de aquellos créditos cuyo deudor sea una persona jurídica que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal. Asimismo, se compone con los créditos otorgados en dólares y/o unidades indexadas, que se encuentran garantizados por hipotecas sobre los mismos inmuebles que garantizan préstamos en unidades reajustables que integren el patrimonio fiduciario.

Constituye domicilio fiscal en la calle Cerrito 400, Montevideo, Uruguay.

El monto de la emisión del Certificado corresponde a un valor nominal de **U.R. 7.954.608,94**.

1.2. Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido autorizados para su emisión por la ANV en calidad de Fiduciario Financiero del Fideicomiso, con fecha 19 de marzo 2025.

Nota 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Base de preparación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y los criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictados por el BCU en la Comunicación N° 2022/232, con las instrucciones particulares que se detallan en el numeral 2.1.5.

**FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO
FINANCIERO**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

2.1.1. Riesgos crediticios – Se aplican los numerales 1 y 2 del literal A de la Comunicación citada anteriormente, donde se disponen los criterios de clasificación, provisión y tratamiento de las garantías computables de los riesgos crediticios:

El numeral 1 prevé que los créditos serán dados de baja del Estado de Situación Financiera cuando hayan transcurrido los plazos establecidos para ser considerados morosos, o bien cuando se hayan otorgado quitas o transado con el deudor el desistimiento de acciones de recuperación del crédito o bien cuando las deudas hayan prescrito. El Anexo 1 establece normas de clasificación contable de las operaciones, normas de clasificación de los créditos en atención a los indicios de agravamiento del riesgo y fija criterios objetivos de pasaje entre las categorías definidas en la misma.

En aplicación del Anexo 2, se deben reconocer provisiones que neutralicen los riesgos crediticios de acuerdo a las categorías definidas en el Anexo 1. Para ello establece criterios objetivos fijando mínimos y máximos en cada categoría. Por otro lado, permite a las Instituciones reconocer provisiones generales sobre créditos por el importe estimado por la Institución para cubrir pérdidas futuras.

El Anexo 3 y Anexo 4 establecen los criterios de deducción de las garantías de los créditos a los efectos de determinar el monto sobre el cual aplicar las políticas de provisión.

2.1.2. Moneda funcional – El numeral 2 del literal C establece que la moneda funcional es la moneda nacional. Los dólares de Estados Unidos de América se expresan en moneda nacional aplicando el tipo de cambio financiero cable comprador del cierre del ejercicio (1 dólar = 44,066 pesos uruguayos).

2.1.3. Reconocimiento de intereses de créditos ganados – De acuerdo al Anexo 5 no se reconocen en el Estado de Resultados las ganancias por devengamiento de intereses de los créditos clasificados en categorías 3, 4 y 5, salvo cuando se cobran en efectivo.

2.1.4. Deterioro de Activos no Financieros – Los créditos diversos se provisionan de acuerdo a lo establecido en el Anexo 2.

FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO FINANCIERO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

2.1.5. Normas particulares

2.1.5.1. Tratamiento de los créditos reestructurados – De acuerdo a notas de la SSF de 3/1/2011 y 12/12/2011 se procedió a contabilizar y clasificar determinados créditos reestructurados aplicando los siguientes criterios:

Caso	Se contabilizaron en:
Créditos reestructurados antes de la implementación del SIGB (1/5/2008), con atrasos inferiores a 180 días al 30/6/2010 (activados o castigados al momento de la reestructura)	Rubros de créditos vigentes con una categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación N° 2022/232 (9 meses para créditos en moneda nacional)
Reestructuras efectuadas sobre créditos castigados después del 1/5/2008 y antes del 30/6/2010	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisiones en los rubros correspondientes por el valor neto.
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas a partir del 1/7/2010 y que hubieren ameritado una clasificación 4 o 5	Dentro de rubros de créditos vigentes con categoría 3 siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación N° 2022/232
Reestructuras efectuadas a partir del 1/7/2010 sobre créditos en cuentas de orden (castigados)	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto contable de los mismos. En el caso de los créditos contabilizados como vigente se clasificaron en categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación N° 2022/232

Los créditos reestructurados a partir de 19 de julio de 2011 fueron clasificados y categorizados aplicando el Anexo 1 del marco contable vigente. De acuerdo a la nota del BCU NE/4/2014/1031, la categoría de riesgo de las operaciones de crédito problemáticas reestructuradas, a la que podrá acceder el deudor se determinará en función del porcentaje de amortización del saldo de la deuda en UR al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo al siguiente cuadro:

Amortización respecto al año 2008	Categoría de riesgo
1% - 20%	3
21% - 30%	2B
31% - 40%	2A
41% - 100%	1C

2.1.5.2. Cálculo de provisiones – A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta.

**FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO
FINANCIERO**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Para la constitución de las provisiones, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas.
- En los casos que no se dispuso de tasación actualizada ésta se determinó en función de un modelo estadístico desarrollado por el Instituto de Estadística de la Facultad de Ciencias Económicas y Administración.

2.2. Políticas y reglamentos de recupero de activos

Se aplica el Manual de Políticas de Gestión, Seguimiento y Recuperación a aplicar a créditos del "Fideicomiso Solución de Deudores en UR – Fideicomiso Financiero", anexo al Contrato Constitutivo del Fideicomiso.

Nota 3 HECHOS RELEVANTES

Ley N° 20.237

El 13 de diciembre de 2023 se aprobó la Ley N° 20.237, la cual establece diversas normas para deudores en unidades reajustables (UR) del BHU y de la ANV, la misma fue promulgada con fecha 22 de diciembre de 2023.

El artículo 2° establece que los beneficiarios de la ley serán los saldos pendientes de pago que al 22 de diciembre cumplan acumulativamente una serie de condiciones, a saber:

- a) el crédito se encuentre nominado en UR,
- b) el crédito hubiere sido contraído para la adquisición, construcción o reparación de la vivienda propia,
- c) el titular del crédito sea una persona física,
- d) el crédito se encuentre vigente,
- e) el crédito no haya superado los USD 80.000 a la fecha de su otorgamiento,
- f) la deuda hubiere sido asumida por su actual titular con anterioridad al 1° de enero de 2009,
- g) se encuentre al día en tributos nacionales y departamentales sobre el inmueble garantía del crédito.

El artículo 4° establece la extinción de los saldos pendientes de pago de deudas comprendidas en las condiciones del artículo 2°, a partir de los 180 días desde la constitución del fideicomiso siempre que acumulativamente se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Hayan transcurrido 40 años o más, desde la asunción de la deuda por su actual titular,
- b) En los 10 años previos al momento de aplicación del beneficio establecido en el presente artículo, se hayan abonado un mínimo de 110 pagos,
- c) El saldo de capital a pagar considerando el 65% de los colgamentos al momento de aplicación del beneficio sea igual o inferior al 65% del capital adeudado al momento de la asunción del crédito por su actual titular.

Adicionalmente, se establecen una serie de bonificaciones sobre la tasa de interés a aplicar en función de la antigüedad del crédito, para el caso de los créditos asumidos con anterioridad a 1994 se le aplicará una tasa del 0%, y para los asumidos desde el 1° de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008 se le aplicará una tasa del 2,5% a los créditos principales y de 2% a los colgamentos.

El incumplimiento de tres cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la ley permitirá al acreedor dejar sin efecto tanto las bonificaciones de tasa como las condiciones establecidas para la extinción del crédito, volviendo el deudor a su régimen anterior.

**FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO
FINANCIERO**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

La cuota mensual a abonar desde la aplicación de los beneficios de la ley será la correspondiente a la cuota en UR a diciembre de 2022.

Con fecha 2 de abril de 2024, el Poder Ejecutivo reglamentó la presente ley en el Decreto N° 89/024.

Aplicación beneficio de extinción de deuda:

Con fecha 23 de diciembre de 2024 se impactó la aplicación del beneficio de extinción de deuda para todos aquellos deudores que cumplieran con las condiciones al 01/12/2024.

Provisión genérica por aplicación de beneficio de extinción de la deuda

El saldo de créditos vigentes por intermediación financiera del sector no financiero incluye una provisión sobre la pérdida estimada por la aplicación del beneficio de extinción de la deuda de aquellos inmuebles que cumplirían las condiciones establecidas y al 01/12/2024 no han cumplido 40 años desde la asunción de la deuda del actual titular, la misma asciende a miles de \$(2.109.435).

Nota 4 DISPONIBLE

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo es de \$0.

Nota 5 INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo es de \$0.

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 982502 0011 (Fideicomiso N°35547/2024) y se encuentra exonerado de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.125 artículo 15.

Nota 7 OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

Dentro de este capítulo se encuentra registrado el saldo en cuentas de clientes por retenciones, al 31 de diciembre de 2024 el saldo es de miles de \$ 1.130.

Nota 8 OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

El saldo de las cuentas en el activo, dentro del capítulo Créditos diversos corresponde a las cobranzas que realizan el BHU y la ANV de los créditos del Fideicomiso y otros créditos diversos de escasa significatividad.

El saldo de las cuentas en el pasivo, dentro del capítulo Obligaciones diversas es de miles de \$9.484. El mismo corresponde a las sumas cobradas correspondientes al Fondo de Protección de la Garantía Hipotecaria.

**FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO
FINANCIERO**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Nota 9 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de las Cuentas de orden deudoras y Cuentas de orden acreedoras asciende a miles de \$34.817.271, corresponde a los saldos de garantías totales y créditos castigados de acuerdo a las Normas del BCU.

	Miles de \$
Garantías reales.	31.350.311
Fiadores solidarios.	3.085.233
Créditos castigados de acuerdo a Normas del BCU.	381.727
Total de cuentas de orden	34.817.271

Nota 10 PATRIMONIO

10.1. Capital integrado

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo es de miles de \$13.681.768.

10.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso en su artículo décimo cuarto, numeral IV, los tenedores de los certificados de participación recibirán mensualmente los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera.

Por lo expuesto anteriormente, la variación patrimonial se refleja en el rubro "Ajustes al patrimonio", constituyendo para el ejercicio comprendido entre el 1° de junio de 2024 y el 31 diciembre de 2024 un monto de miles de \$(1.209.486). El mismo se compone por pagos al beneficiario, es decir por las transferencias al BHU.

Nota 11 RECONOCIMIENTO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

Las políticas contables adoptadas por el Fideicomiso para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias, son las siguientes:

- Los ingresos y gastos asociados a las principales operaciones y actividades se reconocen en función del principio de lo devengado, aplicando el método del interés efectivo, a excepción de los créditos clasificados en categoría 3 (deudores con capacidad de pago comprometida), 4 (deudores con capacidad de pago muy comprometida) y 5 (deudores irrecuperables). De acuerdo a las normas vigentes del BCU, cuando deba clasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros no percibidos, no se reconocen como ganancias por intereses, en su lugar se registran en cuentas regularizadoras de activo "Productos financieros en suspenso", tal como se detalla en nota 2.1.3.
- Los ingresos y gastos por comisiones son reconocidos en resultados, de acuerdo con su naturaleza, en la medida que se devengan.
- Los costos de transacción y cualquier otro gasto que se incurra en relación a los créditos otorgados, son imputados a resultados en el momento en que se concreta la operación.

**FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO
FINANCIERO**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Nota 12 PREVISIONES SOBRE RIESGOS DIRECTOS Y CONTINGENTES

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2024 por miles de \$ 4.013.370 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo. Dicho saldo incluye la provisión detallada en la Nota 3.

Durante el ejercicio comprendido entre el 01/06/2024 - 31/12/2024 se reconoció una ganancia de miles de \$ 1.251.151 por desafectación de provisiones.

Nota 13 INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

Al realizar sus actividades operativas, el Fideicomiso está expuesto a ciertos riesgos financieros:

13.1. Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso ante la posibilidad de que un deudor no cumple total o parcialmente con sus obligaciones contractuales.

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por la solvencia de los titulares de los créditos. Para ello la ANV ha determinado políticas y reglamentos de recupero. La ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso busca en primera instancia llegar a acuerdos de pago para revertir la situación de morosidad extrema, o en su defecto proceder a la recuperación del crédito o del inmueble mediante remates extrajudiciales o rescisiones. Adicionalmente en la mayoría de los casos el Fideicomiso cuenta con garantías a efectos de mitigar el riesgo de incobrabilidad. Ante la eventual incobrabilidad de los créditos el Fideicomiso está cubierto con las provisiones constituidas.

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2024 para el Fideicomiso es del 4,1%, definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas.

13.2. Riesgo de moneda

El Fideicomiso mantiene saldos de activos y pasivos en moneda distinta a la moneda funcional, y en consecuencia está expuesto a riesgos de moneda extranjera, sin embargo, este riesgo no es material ya que dichos saldos no son significativos.

**FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO
FINANCIERO**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

A continuación, se detallan los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera arbitrados a dólares estadounidenses, y su equivalente en pesos uruguayos a tipo de cambio de cierre de ejercicio (cifras expresadas en miles):

	Moneda extranjera en US\$	Equivalente en \$
ACTIVO	62	2.732
Créditos vigentes por intermediación financiera (netos de provisiones)	56	2.468
Créditos vencidos por intermediación financiera (netos de provisiones)	5	220
Créditos diversos	1	44
POSICIÓN NETA ACTIVA	62	2.732

Otros riesgos no financieros:

13.3. Riesgo operativo

El riesgo operativo en las actividades del Fideicomiso proviene de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, la tecnología e infraestructura que respaldan las operaciones. A fin de identificar, administrar y mitigar los riesgos operacionales, el Fideicomiso dispone de políticas, procedimientos y manuales. Los procedimientos son elaborados por el Departamento de Estructura y Planificación y aprobados por la Gerencia General. El manual de políticas y reglamentos aplicado es el mencionado en la nota 2.2. A los efectos de verificar su debido cumplimiento, la División Auditoría Interna realiza controles y reportes periódicos con ese fin.

Nota 14 HECHOS POSTERIORES

Modificación Ley N° 20.237

Con fecha 13 de febrero de 2025 se aprobó la Ley N° 20.395, la cual establece modificaciones a los arts. 2° y 4° de la Ley 20.237 de 22 de diciembre de 2023.

Los incisos afectados por las modificaciones a la Ley 20.237 son los literales E) y G) del artículo 2° y literal C) del artículo 4°, los cuales quedaron establecidos de la siguiente manera:

e) el crédito no haya superado los USD 80.000 a la fecha de su otorgamiento. No se incluirán en el monto a considerar, para este literal, rubros como seña, ahorro previo, pozo, ni ningún otro extra, que no refiera estrictamente al préstamo otorgado a abonar en pagos mensuales, para el pago del precio del inmueble.

Este criterio ya se había incorporado en el Reglamento del Fideicomiso por lo que no representó cambios al tratamiento actual.

**FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO
FINANCIERO**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

g) se encuentre al día en tributos nacionales y departamentales sobre el inmueble garantía del crédito para los casos de los beneficios establecidos en los artículos 5° y 6° de la presente ley. La misma acreditación deberá hacerse al momento de escriturar para los casos del beneficio establecido en el artículo 4° de la presente ley.

Por otra parte, el literal c) fue sustituido por:

c) La suma de todos los pagos realizados, por cualquier concepto, no debe ser inferior al 35% del monto garantizado en la escritura de hipoteca, siendo irrelevante a los efectos de este cálculo, que el destino de los pagos efectuados fuera el de amortización de capital, intereses u otro diferente.

Tanto la ANV como el BHU se encuentran evaluando la forma de aplicación de las modificaciones mencionadas precedentemente, la cual se espera sea reglamentada por el Poder Ejecutivo.

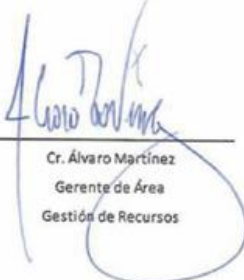
Aplicación de bonificación sobre tasa de interés

En el mes de febrero de 2025 se aplicaron las bonificaciones sobre las tasas de interés previstas en la Ley N° 20.237 para todos aquellos deudores que cumplieran con las condiciones al 01/02/2025.

No se han producido otros hechos posteriores desde el 31 de diciembre de 2024, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros que pudieran generar efectos en los mismos.



Cra. Andrea Barreto
Jefa de Depto. Contabilidad
de Cartera Administrada



Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Klaus Mill
Presidente

El Tribunal de Cuentas de la República respecto a los Estados Financieros al 31.12.2024 del FIDEICOMISO SOLUCIÓN DE DEUDORES EN UR - FIDEICOMISO FINANCIERO, comunica mediante Oficio N°2443/2025 de fecha 1° de octubre de 2025 lo siguiente: “El Tribunal de Cuentas ha verificado exclusivamente la concordancia numérica de los estados remitidos con los registros contables, constituyendo dichos estados afirmaciones de la Administración del Organismo”.