



ABM Integra



Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

Estados Financieros por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de
2025 con informe de Auditoría Independiente

ABM Integra Asesores

24 de marzo de 2026

Contenido

Dictamen de auditoría

Estados Financieros:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas

\$ - Pesos uruguayos

US\$ - Dólares estadounidenses

UI - Unidad Indexada



Dictamen de los auditores independientes

A los Señores Directores de la Agencia Nacional de Vivienda:

Nuestra opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (“FGCH”) que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el ejercicio finalizado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del FGCH al 31 de diciembre de 2025, preparados en pesos uruguayos, y presentados en dicha moneda presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la posición financiera de la entidad, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha de acuerdo con normas contables adecuadas en el Uruguay.

Fundamentos para la opinión

Efectuamos nuestro examen de auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con dichas normas, se describen más adelante en este informe en la sección Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Somos independientes con respecto a la entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores. Hemos cumplido integralmente las demás responsabilidades éticas que corresponden de conformidad con dicho código.

Responsabilidad de la Dirección y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros

La Dirección de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas contables adecuadas en el Uruguay y en conformidad con la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República, y por el mantenimiento de un sistema de control interno que la Dirección considera adecuado para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido, ya sea, a fraudes o a errores.

Al preparar los estados financieros, la Dirección es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como sustento fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar la entidad, cesar operaciones y no tenga otra alternativa que hacerlo.

La Dirección de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de preparación de los estados financieros del FGCH.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca que los estados financieros, en su conjunto, estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraudes o a equivocaciones, y emitir dictamen que incluya nuestra opinión de auditoría sobre los mismos. Seguridad razonable constituye un grado elevado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría conducida de acuerdo con las NIA siempre identifique los errores significativos en los estados financieros, cuando estos existan. Los errores pueden provenir de fraudes o de errores, y se consideran significativos si, individualmente o de forma conjunta, podrían esperarse que influyeran las decisiones económicas que los usuarios toman basados en estos estados financieros.

Como parte de un proceso de auditoría conducido de acuerdo con las NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría.

Adicionalmente:

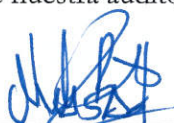
- Identificamos y evaluamos el riesgo que existan errores significativos en los estados financieros, debido, ya sea, a fraudes o a equivocaciones, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y

adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no identificar errores significativos en los estados financieros debido a un fraude es más elevado que en el caso de errores significativos originados por equivocaciones, dado que el fraude puede involucrar la existencia de colusiones, falsificaciones, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente incorrectas o apartamientos en el sistema de control interno.

- Obtenemos un entendimiento del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno de la entidad.
- Evaluamos que las políticas contables adoptadas sean adecuadas, la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas y la razonabilidad de la información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización, por parte de la Dirección, de las bases contables de negocio en marcha, y de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia o no de una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, deberemos hacer énfasis en nuestro dictamen de auditoría sobre las revelaciones realizadas en los estados financieros sobre estos asuntos, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, deberemos expresar una opinión de auditoría modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría que hemos obtenido hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones que ocurran en forma posterior pueden ser causa que la entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, y la información revelada en los mismos, y evaluamos si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran una representación fiel de los mismos.

Entre otros temas, nos comunicamos con la Dirección de la entidad en relación al alcance y la oportunidad de la ejecución de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría identificados, así como de cualquier deficiencia significativa en el sistema de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Montevideo, Uruguay
24 de marzo de 2026


Cr. Nicolás Bastos
Socio
C.J. P.P.U N° 82.301



FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS URUGUAYOS)
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas	31/12/2025 \$	31/12/2024 \$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	11.541.162	51.105.957
Otros activos financieros	6	391.564.058	374.219.234
Deudores comerciales	7	5.126.003	2.175.407
Total activos corrientes		408.231.223	427.500.598
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	6	91.340.572	29.342.003
Total activos no corrientes		91.340.572	29.342.003
Activos totales		499.571.795	456.842.601
Cuentas de orden y contingencia	4	404.367.465	260.474.801
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Acreedores comerciales	8	433.405	1.121.627
Total pasivos corrientes		433.405	1.121.627
Pasivos totales		433.405	1.121.627
PATRIMONIO			
Capital		314.334.353	314.127.981
Resultados acumulados		141.592.993	117.082.205
Resultado del ejercicio		43.211.044	24.510.788
Patrimonio total		499.138.390	455.720.974
Total pasivos y patrimonio		499.571.795	456.842.601
Cuentas de orden y contingencia	4	404.367.465	260.474.801



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

Página 6 de 24



ABM Integra

FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

ESTADO DE RESULTADOS (CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS URUGUAYOS)

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
		<u>\$</u>	<u>\$</u>
Ingresos operativos			
Prima por garantías otorgadas	9	14.352.050	10.615.435
Ingresos operativos netos		14.352.050	10.615.435
Gastos de administración de ventas			
	10	(6.246.623)	(5.470.937)
Resultado Bruto		8.105.427	5.144.498
Resultados financieros			
Intereses ganados LRM		35.720.664	20.039.419
Comisión LRM		(1.885.968)	(938.940)
Diferencia de cambio ganada		1.395.613	362.955
Diferencia de cambio perdida		(124.692)	(97.144)
		35.105.617	19.366.290
Resultado del ejercicio antes de impuestos		43.211.044	24.510.788
Impuesto a la renta	3.4	-	-
Resultado del ejercicio		43.211.044	24.510.788

Las notas 1 a 13 que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026



ABM Integra

FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS URUGUAYOS)
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Resultado del Ejercicio	<u>43.211.044</u>	<u>24.510.788</u>
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral del ejercicio	<u><u>43.211.044</u></u>	<u><u>24.510.788</u></u>

Las notas 1 a 13 que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

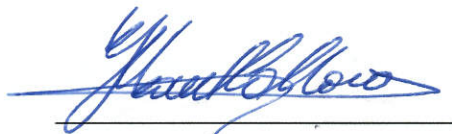
FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS URUGUAYOS)

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	<u>Aportes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio total</u>
Saldos iniciales al 1 de enero de 2024	<u>98.000.000</u>	<u>117.082.205</u>	<u>215.082.205</u>
Aportes	216.127.981	-	216.127.981
Resultado del ejercicio	-	24.510.788	24.510.788
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>314.127.981</u>	<u>141.592.993</u>	<u>455.720.974</u>
Aportes	206.372	-	206.372
Resultado del ejercicio	-	43.211.044	43.211.044
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>314.334.353</u>	<u>184.804.037</u>	<u>499.138.390</u>

Las notas 1 a 13 que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de Auditoría de fecha 24/03/2026

Página 9 de 24

FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS URUGUAYOS)
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Resultado del ejercicio	43.211.044	24.510.788
Ajustes	-	-
Cambios en activos y pasivos de operación		
(Aumento)/Disminución Deudores comerciales	(2.950.596)	(767.249)
Aumento/(Disminución) Acreedores comerciales	(688.222)	330.159
Total de cambios en activos y pasivos de operación	(3.638.818)	(437.090)
Fondos provenientes de actividades de operación	39.572.226	24.073.698
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Variación otros activos financieros	(79.343.393)	(235.929.757)
Fondos provenientes de actividades de inversión	(79.343.393)	(235.929.757)
Flujos de efectivo por actividades de financiación		
Aportes	206.372	216.127.981
Fondos provenientes de actividades de financiación	206.372	216.127.981
(Disminución) / Aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	(39.564.795)	4.271.922
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del año	51.105.957	46.834.035
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	11.541.162	51.105.957

Las notas 1 a 13 que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026



FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

NOTA 1 – Naturaleza jurídica, cometidos y proceso de capitalización

El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (en adelante, FGCH) es un patrimonio independiente, sin personería jurídica, administrado por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV), creado por el Artículo 7° de la Ley N° 18.795 del 17 de agosto de 2011. En su carácter de administradora, la ANV ejercerá las facultades de dominio sin ser propietaria, para cumplir los cometidos asignados en las leyes N° 18.795 del 17 de agosto de 2011 y N° 18.125 del 27 de abril de 2007 y sus modificativas.

El FGCH está afectado a la finalidad de otorgar garantías parciales para la concesión de créditos hipotecarios, destinados a personas físicas para la adquisición de vivienda, siempre que ésta revista la calidad de única vivienda del sujeto de crédito.

Según Artículo 8° de la Ley N° 18.795 el patrimonio del FGCH no responderá por las deudas de la ANV.

A través del Artículo 9° de la misma norma se establece que el FGCH se constituirá con los siguientes recursos:

- El valor de las primas que perciba de las entidades acreedoras, tal como se define en el Artículo 10° de la misma norma, como contraprestación por el otorgamiento de garantías, de acuerdo al sistema regulado por esta ley.
- Los aportes que se reciban con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización u otras contribuciones que sean previamente aprobadas por la ANV, como administradora del FGCH.
- Los montos recuperados de acuerdo al Artículo 13 de la misma norma y toda otra suma que el FGCH pudiera percibir a raíz del mecanismo de garantía previsto en la Ley N° 18.795.
- Las donaciones, herencias, legados y demás aportes públicos y privados que reciba.

De acuerdo con el Decreto Reglamentario 95/2012 del MVOTMA, en su artículo 8°: “Los recursos del Fondo podrán ser invertidos bajo criterios de seguridad y rentabilidad, manteniéndose la liquidez necesaria para atender la finalidad a la que están afectados. El resultado de la inversión se imputará al patrimonio del Fondo”.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de Auditoría de fecha 24/03/2026

Página 11 de 24

Con fecha 17 de abril de 2023 el Presidente de la República en conjunto con el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial mediante resolución acordaron la extinción del Fideicomiso de Garantía Específico Fondo de Garantía para el Financiamiento de Desarrollos Inmobiliarios (FOGADI), así como la transferencia e incorporación de los fondos remanentes al Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios que gestiona la Agencia Nacional de Vivienda. En el ejercicio anterior se recibieron los fondos y los instrumentos financieros provenientes del FOGADI los cuales se expusieron al 31 de diciembre de 2024 dentro del capítulo de Activo y su contrapartida Patrimonio (Capital).

NOTA 2 – Bases de elaboración y políticas contables.

Los Estados Financieros se han preparado de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay y la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República.

Esta ordenanza dispone tomar en cuenta para la preparación y presentación de los Estados Financieros:

- Las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

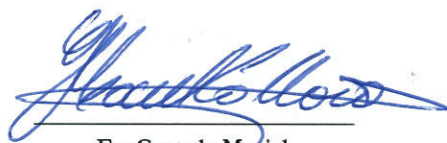
- La norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes en el país a la fecha de inicio de cada ejercicio.

- Las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP) emitidas por las Federación Internacional de Contadores (IFAC), vigentes al inicio de cada Ejercicio.

Estos estados financieros comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujo de efectivo y las notas a los mismos.

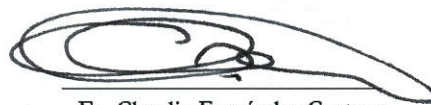
2.1 Criterio general de valuación de activos y pasivos

Los activos y pasivos han sido valuados sobre la base del costo que inicialmente se desembolsó para su adquisición o del compromiso asumido respectivamente (en pesos uruguayos), o al valor neto de realización en caso de que éste sea menor.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

Página 12 de 24

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros

Los estados financieros del FGCH se presentan en pesos uruguayos, moneda que es a la vez funcional y de presentación. Estos han sido elaborados atendiendo al concepto de moneda funcional definido en la Sección 30 - Conversión de la moneda extranjera de la NIIF para PYMES. Las autoridades del FGCH ha decidido adoptar como moneda funcional el peso uruguayo, considerando que ésta refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para la misma.

La Sección 30 de la NIIF para PYMES establece que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida o tiene un impacto importante sobre la misma, puede ser la apropiada como moneda funcional según la norma cuando:

- Influye fundamentalmente en los precios de venta de bienes y servicios,
- Es la moneda del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente en los precios de venta de sus bienes y servicios,
- Influye fundamentalmente en los costos de mano de obra, de los materiales, y de otros costos de producir los bienes y suministrar servicios.

Los siguientes factores también pueden suministrar evidencia acerca de la moneda funcional de una entidad:

- La moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación
- La moneda en la que se mantienen los importes cobrados por las actividades de explotación.

2.3 Concepto de capital

El concepto de capital utilizado por el Fondo es el de capital financiero invertido o recibido bajo la forma de aportes de capital.

El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido el patrimonio neto durante el ejercicio, considerado exclusivamente como inversión en dinero.

2.4 Definición de fondos

Para la preparación del Estado de Flujo de Efectivo se consideran como fondos a las disponibilidades más inversiones financieras con vencimiento menor a tres meses, que no se mantengan con propósitos de inversión, sino que sean mantenidas para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo, y sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026



2.5 Uso de estimaciones contables

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio.

Si bien las estimaciones realizadas por la Dirección de la entidad se han determinado a partir de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, es posible que hechos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los Estados Financieros que, eventualmente, se derivasen de los ajustes a efectuar en próximos ejercicios es reconocido en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, es decir que se registra en forma prospectiva.

NOTA 3 – Criterios específicos de valuación.

A continuación, se detallan los principales criterios de valuación utilizados para la preparación de los Estados Financieros

3.1 Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas por el FGCH al tipo de cambio de la fecha de las transacciones originales. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

El siguiente es el detalle de las principales cotizaciones de las monedas extranjeras operadas por el Fondo respecto del peso uruguayo al cierre de los estados financieros:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Dólares americanos	39,041	44,066
Unidades Indexadas	6,4234	6,1690

Todas las diferencias de cambio se imputan al estado de resultados en la línea de costos financieros.

Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio se resumen en la Nota 11.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

Página 14 de 24

3.2 Contingencias

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 11 de la Ley N° 18.795 y el Reglamento Operativo del Fondo en su Art. XV.1, ante el incumplimiento de sus obligaciones por parte del tomador de préstamos garantidos y verificadas las condiciones establecidas en ambos documentos, la Agencia Nacional de Viviendas deberá hacer efectivo el pago de la garantía con cargo al FGCH.

Por su parte en oportunidad de la ejecución del crédito hipotecario, según el Art. 13 de la Ley N° 18.795 la suma que resulten de la recuperación de deudas morosas cuyas garantías hubiesen sido canceladas con cargo al FGCH deberán destinarse a diversos destinos y en último término a resarcir la suma abonada por el FGCH más los intereses correspondientes.

El Tribunal de Cuentas de la República en Resolución N° 2967/24 emitida el 27 de noviembre de 2024 relacionada con la visación a los Estados Financieros del FGCH al 31 de diciembre de 2023 observó la no registración de provisiones para reflejar la eventual responsabilidad ante la liquidación de los avales otorgados con contrapartida en el Estado de Resultados.

Analizada la situación por la Dirección de la ANV, ha aplicado lo dispuesto en la NIC 37 a los efectos de determinar si se está ante una provisión que debe ser reconocida.

Se entiende que no se está ante una obligación presente ya que no han ocurrido hechos pasados que puedan determinar con precisión la obligación.

No obstante, si se considerase que la situación pasada es el otorgamiento del aval, al momento de medir la probabilidad de ocurrencia de cada garantía no se estaría ante la situación de que las mismas son más que probables (probabilidad mayor al 50%) de que se verifiquen. Ante esta situación, podría eventualmente entenderse que se está ante lo dispuesto en el párrafo 24 de la NIC 37 para situaciones en donde exista un “gran número o cantidad grande de obligaciones similares”.

Ante esta interpretación, la Dirección determina que se está ante un pasivo contingente que por su parte tiene como respaldo para recuperar la erogación que esa obligación origine lo dispuesto en el Art.13 de la Ley N° 18.795 mencionada anteriormente.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026



La dirección de la ANV como forma de finalizar este razonamiento y estimar en forma fiable el importe a provisionar:

- a) identifica que más del 95% de los créditos garantizados han sido otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay, entidad que procura por todos los medios brindar posibilidades de refinanciación a sus deudores antes de llegar a etapas de ejecución,
- b) no cuenta con elementos objetivos que puedan respaldar una estimación fiable de la cuantía de la obligación y del recupero en oportunidad de la ejecución del crédito hipotecario,
- c) considera que a la fecha la situación contingente debiera ser de escasa materialidad para la entidad.

En virtud de lo anterior, no se registra pasivo originado por el tema tratado en esta nota y se revela la situación por medio de la misma para que este aspecto sea considerado por los usuarios de los Estados Financieros.

Según Oficio del Tribunal de Cuentas de la República N° 5315/2025 de fecha 5 de noviembre de 2025, en su numeral 6 expresa lo siguiente “6) que se examinó el cumplimiento de la recomendación del ejercicio 2023 (referente a lo expresado anteriormente), constatándose que:

6.1) de acuerdo a la evidencia aportada, las condiciones actuales de las garantías otorgadas no requieren que sean registradas como provisiones,

6.2) dadas las características actuales de las garantías, las mismas cumplen con las condiciones para ser reveladas en Notas como Pasivos Contingentes con la información requerida en la Norma (NIC 37 o Sección 21, Párrafo 12 NIIF para Pymes) (...)”

De todas formas, las contingencias pueden evolucionar de manera diferente a la inicialmente esperada, por tanto, deben ser objeto de reconsideración continua. Si se estimara probable, la salida de tales recursos económicos en el futuro, se reconocerá la correspondiente provisión en los Estados Financieros del período en que ha ocurrido el cambio.

3.3 Presentación de cuentas del patrimonio

Las cuentas de patrimonio se presentan sobre las siguientes bases:

El capital se presenta a su valor nominal.

Determinación del resultado del ejercicio: para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de costos y gastos se aplicó el principio de lo devengado.

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

3.4 Impuestos

De acuerdo a la Ley de Creación del FGCH (No.18.795) en su Artículo 15, el FGCH estará exonerado de todo tributo con excepción de las Contribuciones Especiales a la Seguridad Social. Igual tratamiento recibirá la Agencia Nacional de Vivienda, por los tributos que pudieran corresponderle en su condición de administradora del referido Fondo.

Dicho Artículo declara a su vez exoneradas del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, a las transmisiones de bienes inmuebles cuyo hecho generador se origine en la ejecución de créditos hipotecarios garantizados por el referido Fondo.

3.5 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros incluyen los siguientes ítems: efectivo, otros activos financieros, deudores comerciales y acreedores comerciales.

Efectivo: Comprende los fondos disponibles en cuentas corrientes en instituciones bancarias. Los mismos se presentan a su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

Otros activos financieros: Corresponde a Letras de Regulación Monetaria (LRM) y Notas del Tesoro las que son presentadas a su valor actual, según fórmula de cálculo detallada en la nota 6.

Deudores comerciales y otros créditos por cobrar: valuados a su valor nominal.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: se presentan a su valor nominal.

3.6 Pasivo y provisiones

Las obligaciones y provisiones se reconocen inicialmente a sus valores razonables netos de los costos incurridos en la transacción, posteriormente se presentan a su costo amortizado.

Las provisiones se reconocen cuando el Fondo tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, y es probable que deba cancelar la obligación. Las provisiones se expresan de la mejor estimación realizada por la administración en el gasto a incurrir para cancelar la obligación a la fecha del balance, descontados a valor presente cuando el efecto es significativo.

Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General

Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente

Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

Página 17 de 24



ABM Integra

3.7 Aportes

Los aportes se contabilizan por el criterio de lo percibido.

3.8 Criterio de lo devengado y reconocimiento de resultados

Para el reconocimiento de los resultados se adoptó el principio de lo devengado, considerando el momento en el que se generan o incurren, independiente de la oportunidad en que se perciben o desembolsan.

NOTA 4 – Garantías Otorgadas

Al 31 de diciembre de 2025 hay vigentes 808 garantías Otorgadas por \$ 404.367.465 equivalente a UI 62.952.257.

Al 31 de diciembre de 2024 hay vigentes 668 garantías Otorgadas por \$ 260.474.801 equivalente a UI 42.223.181.

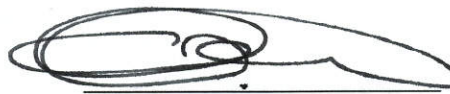
NOTA 5 – Efectivo y equivalente al efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el FGCH mantenía los siguientes saldos:

Detalle	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Bancos	11.541.162	51.105.957
Total	11.541.162	51.105.957



Ec. Gonzalo Maciel
Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano
Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

NOTA 6 – Otros activos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de Otros activos financieros se compone de Letras de Regulación Monetaria (LRM) y Notas del Tesoro (DPF) según el siguiente detalle:

6.1 Corriente

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Letras de regulacion monetaria (Nota 6.1.1)	388.924.864	369.654.197
Notas del Tesoro (Nota 6.1.2)	-	4.565.037
Intereses a cobrar Notas del Tesoros en \$	2.252.500	-
Intereses a cobrar Notas del Tesoros en U.I.	386.694	-
	391.564.058	374.219.234

Nota 6.1.1 Letras de Regulación Monetaria

Letras de Regulación Monetaria al 31.12.2025

N° LRM	Importe		Intereses a		Tasa	Venc.
	nominal en \$	Costo a vencer	vencer	Valor actual		
1139302	35.000.000	4.315	(78.628)	34.925.687	9,55%	09/01/2026
1141576 P1	4.220.000	7.184	(136.112)	4.091.072	9,80%	08/05/2026
1141576 P2	40.780.000	69.424	(1.315.319)	39.534.105	9,80%	08/05/2026
1142333	40.000.000	84.097	(1.559.307)	38.524.790	9,75%	05/06/2026
1143549	46.000.000	111.534	(1.802.041)	44.309.493	8,59%	26/06/2026
1143921 P1	14.600.000	41.714	(665.965)	13.975.749	8,37%	31/07/2026
1143921 P2	5.400.000	15.429	(246.316)	5.169.113	8,37%	31/07/2026
1145593	35.000.000	41.233	(673.039)	34.368.194	8,59%	27/03/2026
1145195	32.000.000	37.699	(618.753)	31.418.945	8,64%	27/03/2026
1145741	30.000.000	113.014	(1.699.929)	28.413.085	8,05%	02/10/2026
1147611	35.000.000	71.438	(1.055.541)	34.015.897	7,79%	29/05/2026
1147787	60.000.000	284.636	(4.127.303)	56.157.333	7,67%	18/12/2026
1143172	25.000.000	60.616	(1.039.216)	24.021.401	9,15%	26/06/2026
Totales	403.000.000	942.333	(15.017.469)	388.924.864		

Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General

Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente

Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

Letras de Regulación Monetaria al 31.12.2024

N° LRM	Importe		Intereses a		Valor actual	Tasa	Venc.
	nominal en \$	Costo a vencer	vencer	vencer			
1131135	15.000.000	3.437	(62.125)	14.941.312	9,32%	17/01/2025	
1131663	20.000.000	4.658	(80.965)	19.923.693	9,10%	17/01/2025	
1127066	15.000.000	3.843	(116.381)	14.887.462	10,30%	29/01/2025	
1132218	32.000.000	28.932	(496.353)	31.532.579	9,03%	07/03/2025	
1133410	25.000.000	39.384	(652.057)	24.387.327	8,75%	25/04/2025	
1133743	20.000.000	33.425	(549.965)	19.483.460	8,70%	02/05/2025	
1133950	5.100.000	-	(199.810)	4.900.190	8,78%	20/06/2025	
1127325	10.000.000	12.698	(444.988)	9.567.710	9,90%	25/06/2025	
1127457	10.000.000	12.844	(432.386)	9.580.458	9,60%	25/06/2025	
FOGADI	30.800.000	-	(1.305.147)	29.494.853	8,83%	04/07/2025	
1135635	20.000.000	56.438	(932.679)	19.123.759	8,83%	25/07/2025	
1129499	20.000.000	39.143	(1.364.431)	18.674.712	9,87%	01/10/2025	
1128399	10.000.000	18.340	(639.332)	9.379.008	9,20%	01/10/2025	
1137922	135.000.000	616.779	(10.384.155)	125.232.624	9,00%	05/12/2025	
1138283	20.000.000	92.877	(1.547.827)	18.545.050	9,06%	05/12/2025	
Totales	387.900.000	962.798	(19.208.601)	369.654.197			

Nota 6.1.2 Notas del tesoro al 31.12.2024

N° Serie	Importe		Intereses a cobrar UI	Equiv. en UYU	Total en UYU	Tasa	Venc.
	nominal en UI	Equiv. en UYU					
13	722.718	4.458.930	17.200	106.107	4.565.037	4%	25/05/2025
Total	722.718	4.458.930	17.200	106.107	4.565.037		

6.2 No Corriente

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Notas del Tesoros U.I. (Nota 6.2.1)	30.210.113	29.342.003
Notas del Tesoros en \$ (Nota 6.2.2)	61.130.459	-
	91.340.572	29.342.003



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de Auditoría de fecha 24/03/2026



Nota 6.2.1 Notas del Tesoro en Unidades Indexadas

Notas del Tesoro en Unidades Indexadas al 31.12.2025

N° Serie	Importe		Tasa	Venc.
	nominal en UI	Equiv. en UYU		
25	4.703.134	30.210.113	2,9%	24/07/2030
Total	4.703.134	30.210.113		

Notas del Tesoro en Unidades Indexadas al 31.12.2024

N° Serie	Importe		Intereses a cobrar UI	Equiv. en UYU	Total en UYU	Tasa	Venc.
	nominal en UI	Equiv. en UYU					
25	4.696.162	28.970.624	60.201	371.379	29.342.003	2,9%	24/07/2030
Total	4.696.162	28.970.624	60.201	371.379	29.342.003		

Nota 6.2.2 Notas del Tesoro en \$

Notas del Tesoro en \$ al 31.12.2025

N° Serie	Importe		Valor	Tasa	Venc.
	nominal	Costo a vencer			
12	60.838.609	291.850	61.130.459	8,5%	22/01/2028
Total	60.838.609	291.850	61.130.459		

De acuerdo a las características de los Instrumentos emitidos por el Banco Central del Uruguay, el valor actual que se debitará de las cuentas corrientes de las instituciones en el momento de su integración está dado por las siguientes fórmulas:

$$\text{Para valores en pesos:} \quad VA = \frac{VN}{(1+i)^{(t/365)}}$$

VA: valor actual VN: valor nominal t: tiempo en días i: tasa de interés anual



Ec. Gonzalo Maciel
Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano
Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

Página 21 de 24

NOTA 7 – Deudores comerciales

El detalle de los deudores comerciales es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Deudores por primas otorgadas	5.126.003	2.175.407
	5.126.003	2.175.407

NOTA 8 – Acreedores comerciales

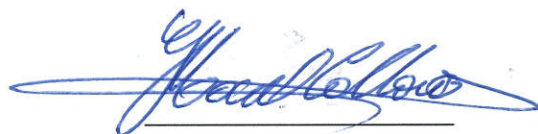
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el FGCH mantenía los siguientes saldos:

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Proveedores comerciales	330.943	543.350
Provisiones comerciales	102.462	578.277
	433.405	1.121.627

NOTA 9 – Ingresos por garantías

Corresponde al ingreso por garantías devengadas por los avales aceptados.

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Ingresos por garantías	14.352.050	10.615.435
	14.352.050	10.615.435



Ec. Gonzalo Maciel
Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano
Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

NOTA 10 – Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Servicios contratados	(2.828.655)	(2.171.805)
Comisión ANV	(3.316.920)	(3.164.487)
Gastos bancarios	(101.048)	(134.645)
	(6.246.623)	(5.470.937)

NOTA 11 – Posición en moneda extranjera

Detalle	31/12/2025			31/12/2024		
	US\$	UI	Total Equiv. \$	US\$	UI	Total Equiv.\$
Efectivo	5.096	-	198.967	3.340	-	147.190
Inversiones	-	4.763.335	30.596.807	-	5.496.281	33.907.040
Posición activa	5.096	4.763.335	30.795.774	3.340	5.496.281	34.054.230

NOTA 12 – Administración de riesgos financieros

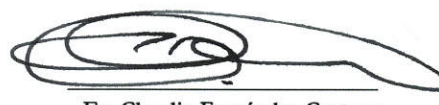
12.1 Análisis del riesgo de mercado

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado mediante el uso de sus instrumentos financieros y específicamente al riesgo de tipos de cambio, de tasa de interés y a algunos otros riesgos de precio.

En la Nota 11 se resume la posición del FGCH en monedas extranjeras. La exposición al riesgo cambiario es poco significativa, por lo que la dirección del FGCH no considera necesario mantener operaciones de cobertura de riesgo de cambio.



Ec. Gonzalo Maciel
Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano
Presidente



Inicialado para nuestro informe de
Auditoría de fecha 24/03/2026

12.1.1 Sensibilidad a las divisas

La Dirección monitorea los flujos de efectivo que no están en pesos uruguayos de forma de mantener la exposición a este riesgo en niveles aceptables.

12.1.2 Sensibilidad a la tasa de interés

Los activos financieros sujetos a interés están constituidos por las inversiones a corto y largo plazo, tal como se detallan en la Nota 6. Los mismos se encuentran pactados a tasa fija por lo que no existe una exposición significativa al riesgo de tasa de interés.

12.2 Análisis del riesgo crediticio

El FGCH no considera que exista un riesgo de crédito referente a su actividad en el corto y mediano plazo.

12.3 Análisis del riesgo de liquidez

El FGCH cuenta con un respaldo razonable de efectivo en cuenta corriente y eventualmente podría hacer uso de sus inversiones. El Fondo planifica su actividad con un presupuesto de flujo de fondos anual lo que le permite el análisis y control sobre los desvíos considerando por tanto el riesgo de liquidez muy bajo o nulo.

NOTA 13 - Hechos posteriores al cierre

No ha habido eventos significativos posteriores al cierre de ejercicio que pudieran afectar la comprensión de los estados financieros.



Ec. Gonzalo Maciel

Gerente General



Ec. Claudio Fernández Caetano

Presidente



Inicialado para nuestro informe de Auditoría de fecha 24/03/2026

Página 24 de 24

