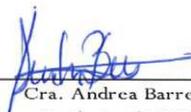


**CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII
- FIDEICOMISO FINANCIERO**

**ESTADOS CONTABLES Y VISACIÓN DEL TRIBUNAL
DE CUENTAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

	<u>31.12.2016</u>
ACTIVO	
DISPONIBLE	-
VALORES PARA INVERSIÓN	-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	40.903
-Otras instituciones financieras del país	-
-Sector público nacional	-
-Sector privado residentes	40.903
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	1.948
-Colocación vencida	1.948
-Créditos en gestión	-
-Créditos morosos	-
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	580
INVERSIONES (neto de provisiones)	47.068
BIENES DE USO	-
ACTIVOS INTANGIBLES	-
TOTAL ACTIVO	<u><u>90.499</u></u>
PASIVO	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	-
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	3.094
PROVISIONES	16.080
PREVISIONES	-
TOTAL PASIVO	<u><u>19.174</u></u>
PATRIMONIO	
-Capital integrado	94.880
-Ajustes al patrimonio	17.831
-Reservas	-
-Resultados acumulados	(111.446)
-Resultado del ejercicio	70.060
TOTAL PATRIMONIO	<u><u>71.325</u></u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>90.499</u></u>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	
-Garantías Recibidas	102.606
-Otras cuentas de orden deudoras	1.210
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	<u><u>103.816</u></u>
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	
-Otorgantes de garantía	(102.606)
-Otras cuentas de orden acreedoras	(1.210)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	<u><u>(103.816)</u></u>



Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de
Fideicomisos.



Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame
Presidente
28/12/2017

Las notas 1 a 10 son parte integrante de los Estados Contables

FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS
 por el período comprendido entre el 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

	31.12.2016
GANANCIAS FINANCIERAS	
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera	3.466
-Sector financiero	-
-Sector no financiero	3.466
-Operaciones a liquidar	-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera	13.586
	17.052
PÉRDIDAS FINANCIERAS	
-Pérdidas por reajustes de créditos	
-Vigentes	(124)
-Vencidos	(13)
	(137)
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN	
-Ganancias por valuación	29
-Pérdidas por valuación	(5.209)
	(5.179)
PREVISIONES	
-Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	-
-Constitución de provisiones y desvalorización de créditos	(11.664)
	(11.664)
MARGEN FINANCIERO	
-Ganancias por servicios	-
-Pérdidas por servicios	-
	-
RESULTADO BRUTO	
	72
GANANCIAS OPERATIVAS	
-Rentas	153
-Otras ganancias operativas	103.033
-Ganancias por ajuste por inflación	18.841
	122.027
PÉRDIDAS OPERATIVAS	
-Honorarios y otros gastos operativos	(33.110)
-Pérdidas por ajuste por inflación	(18.929)
	(52.039)
RESULTADO DEL EJERCICIO	
	70.060



 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos.



 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos



 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente
 22/6/2017

Las notas 1 a 10 son parte integrante de los Estados Contables

FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
 ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
 por el período comprendido entre el 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2016	94.880	9.233	-	11.676	115.789
Ajustes al saldo inicial				(114.771)	(114.771)
Saldos iniciales ajustados	94.880	9.233	-	(103.095)	1.018
Movimientos del período					
Aportes de propietarios					
Capitalización					
Distribución de utilidades					
Dividendos en acciones		162			162
Transferencias al Beneficiario					
Ajustes al valor de inmuebles		8.436		(8.351)	85
Ajustes por inflación					
Reserva legal					
Reserva estatutaria					
Reserva voluntaria					
Ajustes al patrimonio					
Ajustes a resultados de ejer. anteriores					
Resultado del ejercicio		8.598		70.060	70.060
Total de movimientos del período				61.709	70.307
Saldos finales al 31.12.2016					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	94.880	17.831			94.880
Ajustes al patrimonio					17.831
Ganancias retenidas					
Reserva legal					
Reserva estatutaria					
Reserva voluntaria					
Resultados no asignados					
Total	94.880	17.831	-	(41.366)	(41.366)
				(41.366)	71.325


 Dra. Andrea Barreto
 Departamento Contabilidad de Fideicomisos.


 Sr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área Gestión de Recursos

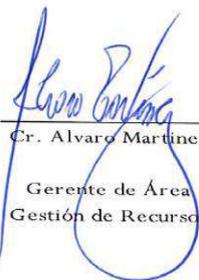

 Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

Las notas 1 a 10 son parte integrante de los Estados Contables

FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS
 por el período comprendido entre el 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos de poder adquisitivo de 31 de diciembre de 2016)

	31.12.2016
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	
Resultado neto del ejercicio	70.060
Ajustes:	
Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones	
(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	(23.273)
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera	(1.279)
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	(499)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	885
Aumento / (Disminución) en Provisiones	(1.303)
Aumento / (Disminución) en Provisiones	-
Efectivo proveniente de Operaciones	44.591
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN	
(Aumento) / Disminución en Inversiones	(44.753)
Efectivo aplicado a Inversiones	(44.753)
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO	
Transferencias al Beneficiario	162
Reexpresiones contables	-
Efectivo aplicado a Financiamiento	162
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	
EFECTIVO AL INICIO	-
EFECTIVO AL CIERRE	-


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de
 Fideicomisos.


 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 28/10/2017
 Presidente

Las notas 1 a 10 son parte integrante de los Estados Contables

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL “FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII-FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2014-XII

1.1. Naturaleza

El “FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII – Fideicomiso Financiero” – Serie 2014-XII, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 de 11 de diciembre de 2003. 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° 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular N° 1.892) y modificativas (Circulares N° 1.942 y 1.982).

1.2. Constitución

Su constitución está dada por la adjudicación en oferta privada de los Certificados de Participación al Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante MEF) y la transferencia operada el 31 de agosto de 2014 de los siguientes bienes: Inmuebles pertenecientes al Banco Hipotecario del Uruguay (en adelante BHU), en propiedad común y/o propiedad horizontal, de carácter urbano o rural, caracterizados dentro de su cartera comercial y social, prometidos en venta o con contratos de arrendamiento, arrendamiento con opción a compra y/o comodato, o sin ningún tipo de contrato asociado, y créditos correspondientes a saldos de precio de compromisos de compraventa y arrendamientos, y a arrendamientos con opción a compra.

El monto de la emisión corresponde a un valor nominal de **UR 129.845,83**.

1.3. Principales Políticas Contables

1.3.1. Base de preparación de los Estados Contables

La fecha de balance es el 31 de diciembre de cada año.

Los presentes Estados Contables se preparan con el objetivo de cumplir con los requerimientos de rendición de cuentas establecidos en el contrato constitutivo del Fideicomiso.

Los mismos se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país. Han sido preparados de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el BCU para Instituciones de Intermediación Financiera con algunas excepciones (ver nota 2). Adicionalmente, dado que el Fideicomiso no es una entidad de intermediación financiera no aplican las siguientes revelaciones solicitadas por la normativa de dicha institución bancaria:

- Cuadro de posición en moneda extranjera
- Cuadro de riesgos del sector no financiero
- Detalle de los movimientos de las cuentas de provisiones
- Número de operaciones de crédito problemáticas reestructuradas en el ejercicio
- Distribución de los créditos vigentes y obligaciones por intermediación financiera según sus vencimientos (menor a 1 año, entre 1 año y menor a 3 años y más de 3 años)
- Concentración de riesgos crediticios asumidos con el sector no financiero.

Estos Estados Contables se presentan sobre la base de costo histórico, corregidos para reflejar en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda sobre la situación patrimonial y financiera, y sobre los resultados de la misma. El ajuste del poder adquisitivo de la moneda mencionado se ha realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo, nivel general (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

De acuerdo a lo establecido en la Comunicación 2010/021 del BCU, en el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2016 y 31 de diciembre de 2016 se cumplen los criterios mediante los cuales se ajustan los Estados Contables por inflación (la variación acumulada del IPC de los tres años calendario anteriores ha sido superior a 25%)

Al 31 de diciembre de 2016 el índice aplicado experimentó un incremento del 8,103% respecto del cierre de ejercicio anterior. Los resultados financieros ajustados por inflación contienen el resultado por mantener rubros monetarios expuestos a la inflación durante el ejercicio, así como el resultado por mantener rubros en moneda extranjera expuestos a la variación del tipo de cambio, e intereses.

Los activos en Unidades Reajustables (U.R.) se expresan en moneda nacional aplicando la cotización de la U.R. del final del ejercicio.

1.3.2. Moneda Extranjera

1.3.2.1. Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2016 asciende a la suma de \$ 929,87 (pesos uruguayos novecientos veintinueve con 87/100).

1.3.2.2. Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I.) al 31 de diciembre de 2016 asciende a la suma de \$ 3,5077 (pesos uruguayos tres con 5077/10.000).

1.3.2.3. Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense cable comprador (U\$S) al 31 de diciembre de 2016 asciende a la suma de \$ 29,256 (pesos uruguayos veintinueve con 256/1.000), de acuerdo con el cierre de la Mesa de Negociaciones del BCU.

1.3.2.4. Diferencia de Cambio

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional en función de los tipos de cambio vigentes en el mercado a la fecha de concreción de las transacciones.

Las diferencias de cambio del ejercicio han sido imputadas al rubro correspondiente y se exponen en el capítulo Resultados por diferencia de cotización en el Estado de Resultados.

1.3.3. Metodología de Ajuste por Inflación

Tal como se explica en la Nota 1.3.1, el ajuste por inflación se contabiliza en forma simplificada según la metodología prevista por la normativa vigente (Comunicación 94/156). De acuerdo con la estructura de activos y pasivos del Fideicomiso, la aplicación de esta metodología simplificada de corrección monetaria no arroja distorsiones significativas en la determinación del patrimonio neto respecto de la aplicación de una corrección monetaria integral, pero sí en la composición interna del patrimonio.

La misma consiste en que las cuentas de patrimonio se presentan a sus costos históricos, excepto las cuentas de Ajustes al Patrimonio y Resultados Acumulados que se ajustan globalmente por los efectos de la inflación de la moneda uruguaya. Adicionalmente en el rubro Ajustes al Patrimonio se registra la diferencia por la reexpresión del Capital Integrado.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

2.1. Normas para la clasificación y constitución de provisiones para riesgos crediticios

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se provisiona de acuerdo a las normas particulares 3.8 y 3.12 establecidas por la Superintendencia de Servicios Financieros del BCU.

Los saldos de créditos comprenden el importe a cobrar en concepto de capital efectivamente colocado en cada operación más los correspondientes intereses devengados.

A los efectos del cálculo de las provisiones, el Fideicomiso “CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII – Fideicomiso Financiero” considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta de acuerdo lo establecido por el BCU en la Norma Particular 3.16.

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

- Tasaciones efectivamente realizadas por personal idóneo de la Institución.
- Actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV).

En los casos de reestructuración de operaciones previstos en el inciso 2º del numeral 2.2 de la Norma Particular 3.8 (“reestructuración de operaciones de crédito problemáticos”) no se ha asignado la categoría de riesgo de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.2.2.4 de la misma norma.

Sin embargo existen casos de créditos que fueron refinanciados que estaban imputados en la cuenta de orden “Créditos Castigados por atraso” y fueron reincorporados al activo y provisionados en su totalidad.

Se registran como operaciones vigentes los créditos reestructurados que se encontraban contabilizados como operación vencida, manteniendo los deudores la categoría que detentaban, siempre que de su historial de cumplimiento, considerado durante un plazo no inferior al establecido en la Norma Particular 3.8 para permitir el pasaje a categorías de menor riesgo (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional), se haya concluido que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos que asumió en el contrato de reestructura.

2.2. Normas contables particulares

2.2.1. Créditos

En función de que la cartera de créditos contenida en este Fideicomiso fue generada en el BHU y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los mantenidos por dicho Banco, la ANV en su calidad de fiduciario financiero del FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII – Fideicomiso Financiero, ha resuelto aplicar las mismas políticas contables utilizadas por el BHU, y admitidas para éste por el BCU a los efectos de la valuación y exposición de sus principales rubros de créditos.

En función de lo expuesto, y en aplicación de la resolución de fecha 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del BCU referida a los créditos del BHU, se dispuso aplicar el siguiente criterio: para aquellos créditos problemáticos con colgamentos 3 o partidas renovables, no se aplica lo dispuesto en la Norma Particular 3.8 del Plan de Cuentas del BCU para la clasificación de clientes con operaciones de créditos problemáticos reestructurados. Se dispuso para estos créditos seguir aplicando el criterio de que si en algún momento se realizó una reestructuración problemática, en la mejor categoría en la que este puede ser clasificado es en categoría 3, independientemente de su situación de pago. En caso de que el cliente se atrase con el nuevo acuerdo, se lo clasifica siguiendo el criterio general.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

2.2.2 Inversiones

Las inversiones en inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre del ejercicio de acuerdo al valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones efectivamente realizadas por personal idóneo de la Institución o de actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la ANV, con cambios en resultados.

2.2.3 Pérdida por deterioro de Inversiones

A cierre de ejercicio, las inversiones en inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados son analizadas a efectos de determinar si presentan indicios de deterioro. Si existen tales indicios, se estima el importe recuperable del activo.

Dicho importe recuperable se entiende como el valor que se espera obtener a través de la venta, y/o arrendamiento del inmueble. Para determinar dicha cifra se considera evidencia interna y externa tal como, información de inmuebles ocupados o construcciones inconclusas (esqueletos de edificios) con situación jurídica desconocida o con poca expectativa de recuperación para disponer para la venta, precios de venta de mercado de bienes cercanos a la ubicación de estos, deterioro de la estructura, entre otros. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros excede el importe recuperable. Dicha pérdida se reconocerá inmediatamente en el resultado del período.

Asimismo, al cierre de cada ejercicio se evaluará si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en periodos anteriores, ya no existe o podría haber disminuido. En tal caso, se estimará el nuevo importe recuperable del activo y se revertirá la pérdida por deterioro reconocida en periodos anteriores si y solo si se hubiese producido un cambio en las estimaciones desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. Para ello, se aumentará el importe en libros del activo hasta alcanzar el importe que podría haberse obtenido si no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro de valor de dicho activo en periodos anteriores. Dicha reversión de pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en el resultado del período.

2.3. Políticas y reglamentos de Recupero

Por resolución de Directorio N° 0123/16 de fecha 27 de abril de 2016 se aprueban el “Reglamento de Recupero – Gestión de Cartera de Créditos Hipotecarios – Fideicomisos” el cual regula todos los créditos hipotecarios que integran los diferentes fideicomisos administrados por la ANV; y el “Reglamento de Recupero – Gestión Social Promesas – Fideicomisos” el que regula todas las promesas de compraventa que integran los distintos fideicomisos administrados por la ANV.

El Reglamento de Recupero para gestión de la Cartera de Créditos que integren el Fideicomiso Cartera Comercial y Social de Inmuebles XII – Fideicomiso Financiero procura el recupero de los créditos mediante la realización de acuerdos que permitan preservar el valor económico de la cartera. Contribuye a solucionar a través de la aplicación de instrumentos diversos la situación de endeudamiento de los deudores que ameriten beneficiarse con los incentivos a fin de poder alcanzar acuerdos sustentables para la recuperación de los créditos considerando las posibilidades reales del pago de los deudores y procurando la permanencia en la vivienda.

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2016 se aprobó el “Reglamento Gestión Estado de Ocupación Irregular” en la resolución de Directorio N°0208/16 de fecha 15 de junio de 2016, el “Reglamento Defensa del Crédito en Remate” en la resolución de Directorio N°0209/16 de la misma fecha, y el “Reglamento para el Otorgamiento de Contrato de Arrendamiento” en la resolución de Directorio N°0254/16 de fecha 13 de julio de 2016.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

2.4. Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”

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 de escasa significatividad.

El saldo de las cuentas en el pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas corresponde al siguiente detalle:

- 1) El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 3.094. Dicho monto se compone por gastos a pagar a ANV por miles de \$ 1.197, gastos a pagar a MEF por miles de \$ 802, acreedores por imputaciones presupuestales por miles de \$ 313, y señas y entregas a cuenta por venta de Inmuebles por miles de \$ 782.
- 2) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso, en su artículo sexto, numeral III, literal D, el Fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al BHU, las sumas cobradas correspondientes al Fondo de Protección de la Garantía Hipotecaria.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

- 3) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso, en su artículo sexto, numeral XII, el Fideicomiso tiene como cometido transferir mensualmente al Fiduciario, el porcentaje establecido de la recaudación por concepto de Honorarios.

La tasa correspondiente a honorarios, de acuerdo a lo resuelto en la Asamblea del 11 de diciembre de 2015, se sitúa en el 20% (veinte por ciento) del total recaudado.

Al 31 de diciembre de 2016 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

Nota 3 CAMBIO DE POLITICA Y OTROS AJUSTES A SALDOS INICIALES

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso presenta los siguientes cambios voluntarios de sus políticas contables y/o ajustes por errores en saldos iniciales:

3.1 Inversiones

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso pasó a valuar sus inversiones en inmuebles al valor de rápida convertibilidad surgido de la última tasación efectivamente realizada por personal idóneo de la Institución o de actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la ANV. Anteriormente el Fideicomiso ajustaba manualmente las inversiones en recuperación de créditos tomando el menor valor entre el que resultaba fijado en la dación en pago o en adquisición en ejecución judicial según correspondiera, el saldo deudor que se extinguía (formado por el crédito original más los intereses liquidables según normas bancocentralistas) y el valor de mercado del bien en moneda nacional consistiendo este último en el valor de rápida convertibilidad surgido de tasaciones actualizadas a la fecha de la recuperación.

La gerencia considera que esta nueva política proporciona información fiable y más relevante porque brinda un valor más confiable al inventario de inversiones dado que se eliminan los errores producto de ajustes manuales. El efecto del cambio consiste en un aumento de miles \$ 75.123 en el saldo de las inversiones y un aumento de miles \$ 75.123 en ganancias acumuladas.

Por otra parte, a cierre de ejercicio se reconoció un deterioro de valor de las Inversiones en inmuebles, a partir de indicios obtenidos de evidencia interna, que indicaban una disminución significativa de expectativas de ingreso de flujos futuros de fondos provenientes de la disposición de los mismos. Dicha evidencia – presente desde ejercicios anteriores - contempla información de inmuebles ocupados o construcciones inconclusas (esqueletos de edificios) con situación jurídica desconocida o

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

con poca expectativa de recuperación y disposición de los mismos. El efecto de este deterioro impacta en los estados contables en una disminución del saldo de Inversiones en miles \$ 173.053, y un aumento de miles \$ 173.053 en pérdidas acumuladas.

3.2 Créditos reestructurados

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso pasó a registrar sus créditos reestructurados en función de su atraso con un criterio de cumplimiento en forma análoga al criterio utilizado por el BHU (Nota 2.2.3 de sus Estados Financieros Anuales) para créditos reestructurados con anterioridad a la entrada en operación del SIGB de la Norma 3.8.

Hasta el 31 de diciembre de 2015 el Fideicomiso realizaba ajustes manuales a los efectos de intentar prever en su totalidad los créditos que hubieran estado en algún momento castigados y luego hubieran sido reestructurados. Adicionalmente, se realiza el ajuste de los rubros de cuentas de orden para reflejar la variación de las provisiones ajustadas contra resultados acumulados. El efecto de dicho cambio implica un aumento en pérdidas acumuladas por miles \$ 1.149.

3.3 Corrección de errores en saldos iniciales

Se procedió a corregir errores en los saldos iniciales fundamentalmente relacionados con partidas conciliatorias con la ANV correspondientes a ejercicios anteriores. El efecto de estas correcciones consiste en un aumento de miles \$ 410 en el saldo pasivo por obligaciones diversas y un aumento de miles \$ 410 en pérdidas acumuladas.

Se procedió a corregir errores en los saldos iniciales relacionados con el cálculo de las provisiones por contribución inmobiliaria e impuesto de primaria. El efecto de estas correcciones consiste en un aumento de miles \$ 15.409 en el saldo pasivo de provisiones y un aumento de miles \$ 15.409 en pérdidas acumuladas.

Con anterioridad se computaba una provisión de gastos de reparación medida sobre la base de los gastos incurridos en ejercicios anteriores. El origen de esta provisión de gastos estaba relacionado a la necesidad que habría de reparar los inmuebles ocupados en forma precaria a los efectos de su comercialización. Esta provisión genérica fue eliminada al ser sustituida por la provisión por deterioro de valor explicada anteriormente. El efecto del cambio consiste en una disminución del pasivo por provisiones de miles \$ 127 con cargo a Resultados Acumulados.

Nota 4 PATRIMONIO

4.1. Evolución del Patrimonio

El Estado de Evolución del Patrimonio se presenta en Anexo N° 1.

4.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo décimo tercero, numeral IV, el Fideicomiso tiene como cometido distribuir bimestralmente a los tenedores de los certificados de participación 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 del 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016 un monto de miles de \$ 8.598. La misma se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF ajustadas por inflación por un monto de miles \$ 162, y ajuste por inflación por un monto de miles \$ 8.436.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

4.3. Resultados Acumulados

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en el ajuste por inflación de este rubro por miles \$ (8.351), en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio por miles \$ 70.060.

Nota 5 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS.

5.1. Reconocimiento de Ganancias y Pérdidas

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante ello, según la Norma 3.3. del Plan de Cuentas no está permitido liquidar como ganancia productos financieros – salvo que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados como “Deudores con capacidad de pago comprometida”, “Deudores con capacidad de pago muy comprometida” y “Deudores irrecuperables”.

Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo “Productos financieros en suspenso”.

5.2. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2016 por miles \$ 209.577 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo.

Nota 6 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa “Otras Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Otras Cuentas de Orden Acreedoras” que asciende a miles \$ 103.816, corresponde a:

- Miles de \$ 102.606.- Garantías Totales
- Miles de \$ 1.158 - Créditos Castigados de acuerdo a Normas del BCU.
- Miles de \$ 52 - Opciones de Compra

Nota 7 IMPOSICIÓN FISCAL

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 754173 0018 (Fideicomiso N° 50253 AÑO 2014) 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 8 RIESGO DE ACTIVIDAD

Dado que la principal actividad del Fideicomiso es la gestión de los activos transferidos por el BHU, los cuales se componen de créditos e inmuebles, debe atenderse como principales situaciones de riesgo de actividad la morosidad de los clientes y el posible deterioro de los inmuebles.

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2016 para el Fideicomiso es del 4,3%, definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas. La ANV en su calidad de fiduciario financiero del FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII – Fideicomiso Financiero 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 mediante remates extrajudiciales.

**“FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Con respecto a los inmuebles se han desarrollado diferentes programas con el objetivo de ofrecer a interesados las viviendas disponibles para la venta, reparándolas a tales efectos, en caso de ser necesario; así como también realizar acuerdos con terceros para finalizar la construcción de inmuebles inconclusos

Nota 9 USO DE ESTIMACIONES

Al preparar los Estados Contables se han hecho estimaciones que impactan en el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y egresos así como otra información reportada en las notas. Periódicamente se monitorean dichas estimaciones y se incorpora toda la información relevante disponible a la fecha de elaboración de los Estados Contables. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones. Las principales estimaciones se detallan a continuación:

9.1. Valuación de Inversiones en Inmuebles

Las inversiones en inmuebles se valúan al valor de rápida convertibilidad surgido de la última tasación efectivamente realizada por personal idóneo de la Institución o de actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la ANV, las cuáles se actualizan cada 2 años. El valor de tasación representa la mejor estimación del importe recuperable y se basa en la evidencia más fiable disponible a la fecha de elaboración de los Estados Contables. Ver criterio de valuación en nota 3.1.

9.2. Provisión por pasivos y cargos

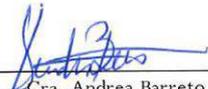
Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, porque existe incertidumbre sobre el momento y/o el monto de su liquidación. Las provisiones registradas por el Fideicomiso CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII – Fideicomiso Financiero se derivan de las obligaciones en relación con los impuestos nacionales de la cartera de Inversiones en Inmuebles.

El reconocimiento y la medición de dichas provisiones requieren el uso de estimaciones para determinar el importe de la obligación. Estas estimaciones se basan en los importes adeudados por un grupo de inmuebles. Dichos adeudos se obtuvieron de la respuesta a la circularización de saldos enviada a las intendencias municipales de cada departamento.

Nota 10 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2016, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Contables que pudieran generar efectos en los mismos

Montevideo, 26 de junio de 2017.


Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de
Fideicomisos.


Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame
Presidente
28/6/2017

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.