

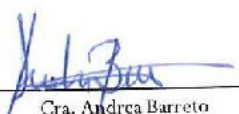
**FIDEICOMISO SOCIAL V - FIDEICOMISO
FINANCIERO**

**ESTADOS FINANCIEROS Y VISACIÓN
DEL TRIBUNAL DE CUENTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

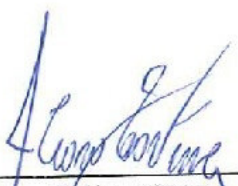
FIDEICOMISO SOCIAL V - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2017
ACTIVO	
DISPONIBLE	-
VALORES PARA INVERSIÓN	-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	3.570.246
-Otras instituciones financieras del país	-
-Sector público nacional	-
-Sector privado residentes	3.570.246
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	414.922
-Colocación vencida	191.527
-Créditos en gestión	28.055
-Créditos morosos	195.340
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	55.354
INVERSIONES (netos de provisiones)	2.003.010
BIENES DE USO	-
ACTIVOS INTANGIBLES	-
TOTAL ACTIVO	6.043.532
PASIVO	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	-
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	32.802
PROVISIONES	1.79.460
PREVISIONES	4.461
TOTAL PASIVO	216.723
PATRIMONIO	
-Capital integrado	7.373.591
-Ajustes al patrimonio	3.256.629
-Reservas	-
-Resultados acumulados	(4.926.098)
-Resultado del ejercicio	122.687
TOTAL PATRIMONIO	5.826.809
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6.043.532
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	
-Garantías Recibidas	11.196.416
-Otras cuentas de orden deudoras	303.944
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	11.500.360
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	
-Otorgantes de garantía	(11.196.416)
-Otras cuentas de orden acreedores	(303.944)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	(11.500.360)

Las notas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros



Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Cartera
Administrada



Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos

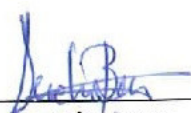


Arq. Francisco Beltrame
Presidente *9/6/2018*

FIDEICOMISO SOCIAL V - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2017
GANANCIAS FINANCIERAS	
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera	870.799
-Sector financiero	4
-Sector no financiero	870.795
-Operaciones a liquidar	-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera	301.223
	1.172.022
PÉRDIDAS FINANCIERAS	
-Pérdidas por reajustes de créditos	
-Vigentes	(17.216)
-Vencidos	(2.487)
	(19.703)
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN	
-Ganancias por valuación	4.113
-Pérdidas por valuación	(173.350)
	(169.237)
PREVISIONES	
-Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	3.041
-Constitución de provisiones y desvalorización de créditos	(713.946)
	(710.905)
MARGEN FINANCIERO	
-Ganancias por servicios	726
-Pérdidas por servicios	-
	726
	272.903
RESULTADO BRUTO	
GANANCIAS OPERATIVAS	
-Rentas	5.588
-Otras ganancias operativas	363.566
-Ganancias por ajuste por inflación	-
	369.154
PÉRDIDAS OPERATIVAS	
-Honorarios y otros gastos operativos	(519.380)
-Pérdidas por ajuste por inflación	-
	(519.380)
	122.587

Las notas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de Cartera
 Administrada


 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 6/6/2018
 Presidente

FIDEICOMISO SOCIAL V - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

31.12.2017

RESULTADO DEL EJERCICIO

122.687

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

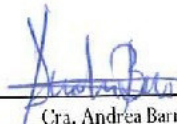
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del ejercicio

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

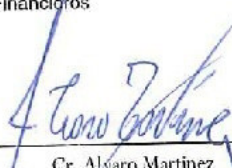
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO

122.687

Las notas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.



Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV
Departamento Contabilidad de Cartera
Administrada



Cr. Alvaro Martinez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame

6/6/2018
Presidente

FIDEICOMISO SOCIAL V - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO


por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2017	7.373.591	3.425.349	-	(4.931.606)	5.867.334
Ajustes al saldo inicial				5.506	5.506
Saldos iniciales ajustados	7.373.591	3.425.349	-	(4.926.098)	5.872.842
Movimientos del ejercicio					
Aportes de propietarios					-
Capitalizaciones					-
Distribución de utilidades			(199.657)		(199.657)
Dividendos en acciones					-
Transferencias al Beneficiario					-
Ajustes al valor de inmuebles					-
Ajustes por inflación					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria		30.937		122.687	30.937
Ajustes al patrimonio				122.687	122.687
Resultado del ejercicio		(168.720)		122.687	(46.033)
Total de movimientos del ejercicio					
Saldos finales al 31.12.2017	7.373.591				7.373.591
Aportes de propietarios					3.256.629
Acciones en circulación					-
Ajustes al patrimonio					-
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados				(4.803.411)	(4.803.411)
Total	7.373.591	3.256.629		(4.803.411)	5.825.809

Las notas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros


Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV

Departamento Contabilidad de Cartera Administrada


Cr. Alvaro Martinez
Jefe de Área
Gestión de Recursos


Arq. Francisco Beltrame
6/6/2018
Presidente

FIDEICOMISO SOCIAL V - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

31.12.2017

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES

Resultado neto del ejercicio

122.687

Ajustes:

Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones

(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera
 (Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera
 (Aumento) / Disminución en Créditos diversos
 Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas
 Aumento / (Disminución) en Provisiones
 Aumento / (Disminución) en Provisiones

21.749
 (93.939)
 (10.109)
 7.235
 17.983
 4.461

Efectivo proveniente de Operaciones

70.067

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN

(Aumento) / Disminución en Inversiones

129.590

Efectivo aplicado a Inversiones

129.590

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO

Transferencias al Beneficiario

(199.657)

Efectivo aplicado a Financiamiento

(199.657)

AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO

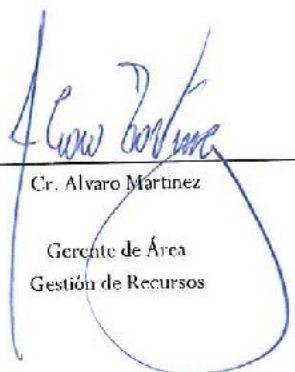
EFECTIVO AL INICIO

EFECTIVO AL CIERRE

Las notas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros



Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de Cartera
 Administrada



Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame
 6/6/2018
 Presidente

**“FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2008-V

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “FIDEICOMISO SOCIAL V – Fideicomiso Financiero” – Serie 2008-V, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley Nº 17.703, de 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario Nº 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 Nº 1.889), Regulación de Fideicomisos (Circular Nº 1.892) y modificativas (Circulares Nº 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 9 de marzo de 2009 de los siguientes bienes: inmuebles en propiedad común y/o propiedad horizontal, prometidos en venta o con contratos de arrendamiento, arrendamiento con opción de compra y/o comodato, con convenio con Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (en adelante MVOTMA) – emergencia crítica, o sin ningún tipo de contrato asociado y créditos correspondientes a saldos de precio de compromiso de compraventa, categorizados dentro de la cartera social.

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de **UR. 17.858.055,49**.

1.3. Principales Políticas Contables

1.3.1 Base de preparación de los Estados Financieros

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

Los presentes Estados Financieros 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) y en cumplimiento de la Ordenanza Nº 89 del Tribunal de Cuentas de la República Oriental del Uruguay (TCR).

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 riesgos del sector no financiero
- 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.

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 los Estados Financieros se presentaron 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 fue realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

“FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

De acuerdo a la Circular Nº 2268, se derogó la aplicación del artículo 512 de la R.N.R.C.S.F dejando sin efecto el ajuste por inflación a partir del ejercicio 2017.

El efecto de haber realizado el ajuste por inflación en los ejercicios anteriores se expone en los rubros patrimoniales Ajustes al Patrimonio y Resultados Acumulados.

1.3.2. Moneda Nacional Reajutable

Los activos y pasivos en moneda nacional reajutable se expresan en moneda nacional aplicando la cotización a cierre del ejercicio.

1.3.2.1. Valor de la Unidad Reajutable

El valor de la Unidad Reajutable (U.R.) al 31 de diciembre de 2017 asciende a la suma de \$ 1.021,04 (pesos uruguayos mil veintiuno con 04/100).

1.3.2.2. Valor de la Unidad Indexada

El valor de la Unidad Indexada (U.I) al 31 de diciembre de 2017 asciende a la suma de \$ 3,7275 (pesos uruguayos tres con 7275/10.000).

1.3.3. Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se expresan en moneda nacional aplicando la cotización a cierre del ejercicio.

1.3.3.1. Cotización del dólar estadounidense

La cotización del dólar estadounidense cable comprador (U\$S) al 31 de diciembre de 2017 asciende a la suma de \$ 28,764 (pesos uruguayos veintiocho con 764/1.000), de acuerdo con el cierre de la Mesa de Negociaciones del BCU.

1.3.4. Diferencia de Cambio

Las operaciones en moneda nacional reajutable y extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional en función de las cotizaciones 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.

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.

“FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A los efectos del cálculo de las provisiones, el “FIDEICOMISO SOCIAL V – 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 problemáticas”) 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 Banco Hipotecario del Uruguay (en adelante BHU) y en consecuencia presenta las mismas particularidades que los mantenidos por dicho Banco, la ANV, en su calidad de fiduciario financiero del FIDEICOMISO SOCIAL V – 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 rubros de créditos.

En función de lo expuesto, y en aplicación de 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 BCU para la clasificación de clientes con operaciones de crédito problemáticas reestructuradas. 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.

2.2.2. Inversiones

Las inversiones en inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre del ejercicio como, el neto entre valor de rápida convertibilidad y el deterioro de valor de las Inversiones en inmuebles.

“FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

El valor de rápida convertibilidad surge 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.

El deterioro de valor en Inversiones en inmuebles, surge a partir de evidencia procedente de información interna, que indica una disminución significativa de expectativas de flujos de efectivo netos provenientes de la comercialización o arrendamiento de los mismos. Dicha evidencia contempla información de inmuebles ocupados y construcciones inconclusas entre otras limitaciones, que determinan dicho deterioro.

2.2.3. Pérdida por deterioro de Inversiones

Al cierre del 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 ejercicio.

Asimismo, al cierre de cada ejercicio se evaluará si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios 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 ejercicios 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 ejercicios anteriores. Dicha reversión de pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio.

2.3. Políticas y reglamentos de recupero

Por resolución de directorio N° 0052/09 se aprueba el reglamento “Política y Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Social Fideicomiso V”, el que fue aprobado por resolución 1763 del MEF el 27 de marzo de 2009. Con fecha 30 de julio de 2009, por resolución de directorio N° 0377/09 se dispuso modificar el artículo 43 del reglamento “Política y Reglamento de Recupero-Gestión Cartera Social Fideicomiso V”. Con fecha 29 de octubre de 2009, por resolución de directorio N° 0531/09 se resolvió aprobar el Reglamento de Financiación para la refacción de instalaciones en viviendas que integran el Fideicomiso V, el que fue aprobado por resolución 6545 del MEF el 9 de diciembre de 2009.

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.

“FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

El Reglamento de Recupero para gestión de la Cartera Social del FIDEICOMISO SOCIAL V – Fideicomiso Financiero procura el recupero de las promesas fideicomitadas 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 las promesas 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.

2.4. Partidas contingentes

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciamientos se procedió a realizar una quita contingente la que se computa en una “Partida Contingente” renovable anualmente. Dicha quita se realiza por la diferencia entre el valor de la deuda, sin intereses de mora y el valor de tasación del inmueble, deducido de este último la deuda amortizada a la fecha. El 100% de la “Partida Contingente” podrá ser condonada a partir del año de constituida, en función del cumplimiento que el deudor haya tenido en el último año. Estas partidas contingentes fueron provisionadas en su totalidad.

2.5. 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 V y otros saldos poco significativos.

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

- a) El saldo de las cuentas en el pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$32.802. Dicho monto se compone por gastos a pagar ANV por miles de \$ 6.530, señas y entregas a cuenta por ventas de inmuebles por miles de \$ 5.034, acreedores por imputaciones presupuestales por miles de \$ 4.542, pasivo con MEF por miles de \$ 16.324 y otros pasivos por miles de \$372.
- b) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo de Fideicomiso en su artículo Quinto, numeral III literal C) 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 2017 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

2.6. Contenido de las cuentas denominadas “Provisiones”

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

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

“FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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 2017 el pasivo por honorarios es de miles de \$ 7.911.

- b) Provisión por Impuestos que deriva de las obligaciones en relación con los impuestos nacionales de la cartera de inversiones en inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2017 la provisión por Impuestos es de miles de \$ 171.549.

2.7. Pasivos contingentes

En función de la respuesta recibida del Área Jurídica de la ANV respecto a juicios y situaciones litigiosas en las cuáles el fideicomiso es demandado o reclamado por terceros, se reconoce una Provisión por Litigios de miles de \$ 4.461.

Nota 3 CAMBIO DE POLITICA Y OTROS AJUSTES A SALDOS INICIALES

Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso presenta el siguiente ajuste por errores en saldos iniciales:

3.1 Corrección de errores en saldos iniciales

Se procedió a corregir errores en los saldos iniciales relacionados con partidas acreedoras a liquidar correspondientes a ejercicios anteriores. El efecto de estas correcciones consiste en una disminución de miles de \$ 5.508 en el saldo pasivo por obligaciones diversas y un aumento de miles de \$ 5.508 en ganancias acumuladas.

Nota 4 PATRIMONIO

4.1. Cambios en el Patrimonio

Ver Estado de Cambios en el Patrimonio.

4.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso en su artículo Décimo Segundo, numeral IV, el Fideicomiso tiene como cometido distribuir semestralmente a los tenedores de los certificados de participación los recursos obtenidos por la cobranza de la cartera. En Asamblea celebrada el 28 de diciembre de 2009 se resolvió que a partir del año 2010 la recaudación se liquidará bimestralmente.

Por lo expuesto anteriormente, la variación patrimonial se refleja en el rubro “Ajustes al Patrimonio”, constituyendo para el ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2017 un monto de miles de \$ (168.720). El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por miles \$ (199.657) y otros ajustes al patrimonio por un monto de miles de \$ 30.937.

Con fecha 28 de diciembre de 2010 se emitió un nuevo certificado de participación del Fideicomiso reduciendo el valor por el monto ya distribuido hasta esa fecha, a los efectos de realizar un rescate del certificado original. Al momento de recibir el referido certificado original se entregará el nuevo certificado.

“FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

4.3. Resultados acumulados

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio comprendido entre el 1º enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por miles de \$ 122.687 y ajustes de saldos iniciales por miles de \$ 5.508.

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 Particular 3.3 del BCU 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. Previsiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2017 por miles de \$ 6.888.859 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo, por miles de \$ 6.745.338 correspondientes a créditos y por miles de \$ 143.521 por deterioro de inmuebles.

A continuación se detalla la evolución de las provisiones en el transcurso del ejercicio (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos):

	Previsiones sobre créditos	Previsiones sobre inversiones	Total
Saldos al 1º enero 2017	6.449.743	77.711	6.527.454
Constituciones	80.434.517	70.164	80.504.681
Desafectaciones	- 80.138.922	- 4.354	- 80.143.276
Otros movimientos		-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	6.745.338	143.521	6.888.859

Nota 6 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa “Cuentas de Orden Deudoras” y el saldo de la cuenta pasiva “Cuentas de Orden Acreedoras” que asciende a miles de \$ 11.500.360, corresponde a:

- Miles de \$ 11.196.416 - Garantías totales
- Miles de \$ 260.691 - Créditos castigados de acuerdo a Normas del BCU
- Miles de \$ 43.253 - Opciones de compra y otros

Nota 7 CONVENIOS

El 13 de mayo de 2010 se firmó el convenio entre el MVOTMA y la ANV con el objeto de constituir un fondo rotatorio para financiación del programa de mantenimiento de los bienes comunes de los conjuntos habitacionales de la cartera social. El Fideicomiso se constituye en garantía por resultar beneficiado por las obras a realizarse.

“FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Nota 8 IMPOSICIÓN FISCAL

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 627 543 0013 (Fideicomiso N° 53.179 AÑO 2008) 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 9 POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

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 U\$S	Equivalente en \$
ACTIVO	(26)	(748)
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	(26)	(748)
PASIVO	37	1.064
OBLIGACIONES DIVERSAS	37	1.064
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	(63)	(1.812)

Nota 10 INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

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

10.1. Riesgo de Crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso ante la posibilidad de que un deudor no cumpla 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 Institución ha determinado políticas y reglamentos de recupero. La ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso SOCIAL V – 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 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 2017 para el Fideicomiso SOCIAL V – Fideicomiso Financiero es del 9,6% definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas.

10.2. Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que el valor de los inmuebles varíe en términos de valor razonable como resultado de variación en los precios de mercado; y en el deterioro de aquellos inmuebles que se encuentran ocupados.

Al cierre de cada ejercicio se determina la previsión por deterioro de los inmuebles ocupados, y para el resto de los inmuebles se actualizan sus valores a valores razonables (Ver nota 2.2.2 y 2.2.3).

“FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

10.3. Riesgo de Moneda

El Fideicomiso mantiene saldos de activos y pasivos financieros en moneda distinta a la moneda funcional, y en consecuencia está expuesto a riesgo de moneda extranjera, sin embargo este riesgo no es material ya que dichos saldos no son significativos (Ver nota 9).

Otros riesgos no financieros:

10.4. Riesgo Operativo

El riesgo operacional 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. Dichos procedimientos y manuales son elaborados por el Departamento de Estructura y Planificación y aprobados por la Gerencia General. A los efectos de verificar su debido cumplimiento, la División Auditoría Interna realiza controles y reportes periódicos con ese fin.

Nota 11 USO DE ESTIMACIONES

Al preparar los Estados Financieros 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 Financieros. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones. Las principales estimaciones se detallan a continuación:

11.1. 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 Financieros.

11.2. Deterioro de Inversiones en Inmuebles

El deterioro de valor en Inversiones en inmuebles, surge a partir de evidencia procedente de información interna, que indica una disminución significativa de expectativas de flujos de efectivo netos provenientes de la comercialización o arrendamiento de los mismos. Dicha evidencia contempla información de inmuebles ocupados y construcciones inconclusas entre otras limitaciones, que determinan dicho deterioro.

11.3. 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 SOCIAL V – 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.

**“FIDEICOMISO SOCIAL V – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Nota 12 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores desde el 31 de diciembre de 2017, hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros que pudieran generar efectos en los mismos.

Montevideo, 23 de mayo de 2018.



Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV

Departamento Contabilidad de Cartera
Administrada



Cr. Alvaro Martinez

Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltzame

6/6/2018
Presidente

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 Fideicomiso.