

**CARTERA INMUEBLES IX -
FIDEICOMISO FINANCIERO**

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

CARTERA INMUEBLES IX - 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)	164.192
-Otras instituciones financieras del país	-
-Sector público nacional	-
-Sector privado residentes	164.192
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	29.496
-Colocación vencida	15.400
-Créditos en gestión	7.941
-Créditos morosos	6.155
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	3.832
INVERSIONES (netos de provisiones)	202.184
BIENES DE USO	-
ACTIVOS INTANGIBLES	-
TOTAL ACTIVO	399.704
PASIVO	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	-
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	32.382
PROVISIONES	93.483
PREVISIONES	5.953
TOTAL PASIVO	131.768
PATRIMONIO	
-Capital integrado	727.089
-Ajustes al patrimonio	392.954
-Reservas	-
-Resultados acumulados	(856.574)
-Resultado del ejercicio	4.467
TOTAL PATRIMONIO	267.936
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	399.704
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	
-Garantías Recibidas	297.579
-Otras cuentas de orden deudoras	248
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	297.827
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	
-Otorgantes de garantía	(297.579)
-Otras cuentas de orden acreedoras	(248)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	(297.827)

Las notas 1 a 11 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

6/6/2018

CARTERA INMUEBLES IX - 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	18.868
-Sector financiero	92
-Sector no financiero	18.776
-Operaciones a liquidar	-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera	3.594
	22.462

PÉRDIDAS FINANCIERAS

-Pérdidas por reajustes de créditos	
-Vigentes	(820)
-Vencidos	(159)
	(979)

RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN

-Ganancias por valuación	479
-Pérdidas por valuación	(21.598)
	(21.119)

PREVISIONES

-Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	-
-Constitución de provisiones y desvalorización de créditos	(971)
	(971)

MARGEN FINANCIERO

-Ganancias por servicios	1
-Pérdidas por servicios	-
	1

RESULTADO BRUTO

(606)

GANANCIAS OPERATIVAS

-Rentas	263
-Otras ganancias operativas	76.326
-Ganancias por ajuste por inflación	-
	76.589

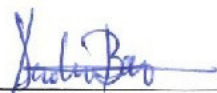
PÉRDIDAS OPERATIVAS

-Honorarios y otros gastos operativos	(71.516)
-Pérdidas por ajuste por inflación	-
	(71.516)

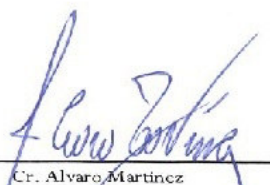
RESULTADO DEL EJERCICIO

4.487

Las notas 1 a 11 son parte integrante de los Estados Financieros



Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de Cartera
 Administrada



Cr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame
 Presidente

6/6/2018

CARTERA INMUEBLES IX - 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

4.467

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

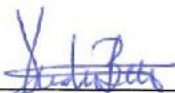
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del ejercicio

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

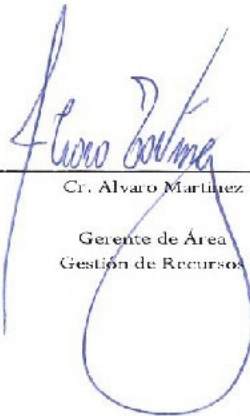
4.467

Las notas 1 a 11 son parte integrante de los Estados Financieros



Cra. Andrea Barreto
Profesional ANV

Departamento Contabilidad de Cartera
Administrada



Cr. Alvaro Martínez

Gerente de Área
Gestión de Recursos




Arq. Francisco Beltrame

6/6/2018
Presidente

CARTERA INMUEBLES IX - 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
Saldo inicial al 01.01.2017	727.089	404.261	-	(860.435)	270.915
Ajustes al saldo inicial				3.861	3.861
Saldo inicial ajustado	727.089	404.261	-	(856.574)	274.776
Movimientos del ejercicio					
Aportes de propietarios					
Capitalizaciones					
Distribución de utilidades					
Dividendos en acciones					
Transferencias al Beneficiario		(11.307)			(11.307)
Ajustes al valor de inmuebles					
Ajustes por inflación					
Reserva legal					
Reserva estatutaria					
Reserva voluntaria					
Ajustes al patrimonio					
Ajustes a resultados de ejer. anteriores					
Resultado del ejercicio		(11.307)		4.467	4.467
Total de movimientos del ejercicio	-	(11.307)	-	4.467	(8.840)
Saldo final al 31.12.2017	727.089	392.954	-	(852.107)	267.936
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación					
Ajustes al patrimonio					
Ganancias retenidas					
Reserva legal					
Reserva estatutaria					
Reserva voluntaria					
Resultados no asignados					
Total	727.089	392.954	-	(852.107)	267.936

Las notas 1 a 11 son parte integrante de los Estados Financieros


 Cra. Andrea Barreto
 Profesional ANV
 Departamento Contabilidad de Cartera Administrada


 Cr. Alvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Francisco Beltrame
 6/6/2018
 Presidente

CARTERA INMUEBLES IX - 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 4.467

Ajustes:

Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones

(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera 9.947
 (Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera (16.559)
 (Aumento) / Disminución en Créditos diversos (200)
 Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas 3.930
 Aumento / (Disminución) en Provisiones 11.910
 Aumento / (Disminución) en Provisiones 5.953

Efectivo proveniente de Operaciones 19.448

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN

(Aumento) / Disminución en Inversiones (8.141)

Efectivo aplicado a Inversiones (8.141)

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO

Transferencias al Beneficiario (11.307)

Efectivo aplicado a Financiamiento (11.307)

AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO

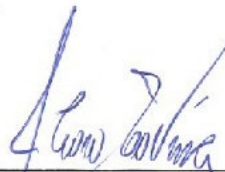
EFFECTIVO AL INICIO

EFFECTIVO AL CIERRE

Las notas 1 a 11 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

6/6/2018

**“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO “CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO” – SERIE 2010-IX

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso “CARTERA INMUEBLES IX – Fideicomiso Financiero” – Serie 2010-IX, actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley Nº 17.703, del 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 7 de mayo de 2010 de los siguientes bienes: inmuebles de propiedad común y/o propiedad horizontal, y los derechos de adjudicación de la propiedad decretados judicialmente, resultantes de su ejecución al amparo de lo establecido en el artículo 80 y siguientes de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (en adelante BHU).

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de **UR. 1.572.321,34**.

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 Estos 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.

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.

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 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.

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

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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).

2.2 Normas contables particulares

2.2.1 Créditos

En función de que la cartera de créditos contenida en este Fideicomiso presenta las mismas particularidades que las carteras generadas en BHU, la ANV en su calidad de fiduciario financiero de la CARTERA INMUEBLES IX – 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 de 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.

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.

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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 de Culminación de Proyectos Inmobiliarios Inconclusos

Por resolución de directorio de la ANV N° 0198/09 se aprueba el “Reglamento Sobre Destino de Inmuebles y Proyectos Inmobiliarios Inconclusos Administrados por la ANV”.

El Reglamento mencionado procura regularizar el proceso de negociación y contratación para dar destino a los inmuebles “esqueletos” o la culminación de proyectos inmobiliarios inconclusos, administrados por la ANV.

2.4 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 INMUEBLES IX – 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.

2.5 Proyecto Terrazas del Palacio

Con fecha 30 de diciembre de 2010, se firmó un contrato de asociación para la culminación del Proyecto Terrazas del Palacio entre la ANV en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso “CARTERA INMUEBLES IX – Fideicomiso Financiero” y Península Investments Uruguay.

De los anexos al mismo surge que los Bloques B, C y D serán el objeto de asociación, que el inversor privado será el responsable de invertir los fondos necesarios para la finalización del proyecto y el Fideicomiso aportará los inmuebles mencionados.

Según el contrato de asociación, al Fideicomiso le corresponderá el 6% de los ingresos brutos obtenidos por las ventas de unidades. A los efectos de la valuación de la participación correspondiente al Fideicomiso, se consideró el 6% del patrimonio del Proyecto al 31.12.2016, siendo esta la mejor estimación disponible. La misma se expone en el rubro Inversiones del Estado de Situación Financiera.

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

2.6 Contenido de las cuentas denominadas “Diversas”

El saldo de las cuentas en el activo, dentro del capítulo Créditos Diversos corresponde a las cobranzas que realizan BHU y ANV de los créditos del Fideicomiso y otros créditos poco significativos.

El saldo de las cuentas en el Pasivo, dentro del capítulo Obligaciones Diversas es de miles de \$ 32.332. Dicho monto se compone por acreedores por imputaciones presupuestales por miles de \$ 2.163, Pasivo con MEF por miles de \$ 6.663, gastos a pagar a ANV por miles de \$ 4.009, señas y entregas a cuenta por ventas de inmuebles por miles de \$ 19.497.

2.7. 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.

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 \$ 319.

- 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 \$ 93.164.

2.8 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 Previsión por Litigios de miles de \$ 5.953.

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 \$ 3.861 en el saldo pasivo por obligaciones diversas y un aumento de miles de \$ 3.861 en ganancias acumuladas.

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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 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 al 31 de diciembre de 2017 un monto de miles de \$ (11.307). El mismo se compone por pagos al beneficiario, es decir por las transferencias al MEF.

4.3 Resultados Acumulados

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en los importes de ganancia y pérdidas del ejercicio comprendido entre el 1° enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por miles de \$ 4.467 y ajustes de saldos iniciales por miles de \$ 3.861.

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. Provisiones sobre riesgos directos y contingentes

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2017 por miles de \$ 554.524 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo, por miles de \$ 2.082 correspondientes a créditos y por miles de \$ 552.442 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	sobre inversiones	Total
Saldos al 1° de enero 2017	1.103	621.056	622.159
Constituciones	17.727	420	18.147
Desafectaciones	(16.748)	(69.034)	(85.782)
Otros movimientos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.082	552.442	554.524

"CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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 \$ 297.827, corresponde a:

- Miles de \$ 297.579 - Garantías Totales
- Miles de \$ 248 - Opciones de Compra.

Nota 7 IMPOSICIÓN FISCAL

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 216 53029 0013 (Fideicomiso N° 20659 AÑO 2010) 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 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 USD	Equivalente en \$
ACTIVO	-	-
PASIVO	127	3.653
OBLIGACIONES DIVERSAS	127	3.653
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	(127)	(3.653)

Nota 9 INFORMACION SOBRE RIESGOS

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

9.1. 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 CARTERA INMUEBLES IX – 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 IX es del 9,2%, definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas.

“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

9.2. 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 provisión 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).

9.3. Riesgo de Moneda

El fideicomiso mantiene saldos de 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 8).

Otros riesgos no financieros:

9.4. 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 10 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:

10.1 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.

10.2 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.

**“CARTERA INMUEBLES IX – FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

10.3 Valuación de Inversiones en proyecto de asociación con privados

Según el contrato de asociación firmado con privados descrito en Nota 2.5, la participación del Fideicomiso CARTERA INMUEBLES IX – Fideicomiso Financiero en dicho proyecto será del 6% de los ingresos brutos provenientes de la venta de los inmuebles debidamente identificados en el contrato. Se considera que la mejor estimación disponible de dicha participación en el proyecto corresponde al 6% del valor del patrimonio neto que surge del último Estado de Situación Financiera de dicho contrato, cerrado el 31/12/2016.

10.4 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 INMUEBLES IX – 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.

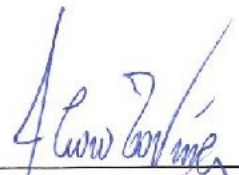
Nota 11 HECHOS POSTERIORES

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 Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Francisco Beltrame
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 Organismo.