

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

**ESTADOS FINANCIEROS AL
31 DE DICIEMBRE DE 2019**

CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	<u>31.12.2019</u>
ACTIVO		
DISPONIBLE	3	-
VALORES PARA INVERSIÓN		-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)		103.052
-Otras instituciones financieras del país		-
-Sector público nacional		-
-Sector privado residentes		103.052
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)		3.490
-Colocación vencida		3.228
-Créditos en gestión		-
-Créditos morosos		262
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	8.1	728
INVERSIONES (netos de provisiones)	5	29.361
BIENES DE USO		-
ACTIVOS INTANGIBLES		-
TOTAL ACTIVO		<u>136.631</u>
PASIVO		
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA		-
OPERACIONES A LIQUIDAR		-
OBLIGACIONES DIVERSAS	8.1	2.556
PROVISIONES	8.2	19.659
PREVISIONES		-
TOTAL PASIVO		<u>22.215</u>
PATRIMONIO		
-Capital integrado	10.1	94.880
-Ajustes al patrimonio	10.2	15.578
-Reservas		-
-Resultados acumulados	10.3	(39.473)
-Resultado del ejercicio	10.3	43.431
TOTAL PATRIMONIO		<u>114.416</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>136.631</u>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	9	
-Garantías Recibidas		142.719
-Otras cuentas de orden deudoras		1.153
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		<u>143.872</u>
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	9	
-Otorgantes de garantía		(142.719)
-Otras cuentas de orden acreedoras		(1.153)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		<u>(143.872)</u>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros



Cra. Andrea Barreto
Jefa de Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada



Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos



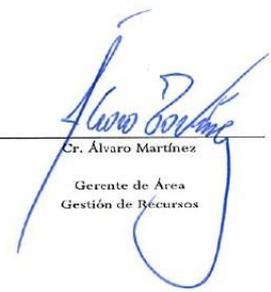
Arq. Klaus Mill
Presidente

CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	<u>31.12.2019</u>
GANANCIAS FINANCIERAS		
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera		12.429
-Sector financiero		-
-Sector no financiero		12.429
-Operaciones a liquidar		-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera		<u>24.583</u>
		37.012
PÉRDIDAS FINANCIERAS		
-Pérdidas por reajustes de créditos		
-Vigentes		(274)
-Vencidos		<u>(28)</u>
		(302)
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN		
-Ganancias por valuación		825
-Pérdidas por valuación		<u>(36.489)</u>
		(35.664)
PREVISIONES		
-Desafectación de provisiones y revalorización de créditos		-
-Constitución de provisiones y desvalorización de créditos		<u>(7.843)</u>
		(7.843)
MARGEN FINANCIERO		
-Ganancias por servicios		-
-Pérdidas por servicios		<u>-</u>
		(6.797)
RESULTADO BRUTO		
GANANCIAS OPERATIVAS		
-Rentas		363
-Otras ganancias operativas	13	96.842
-Ganancias por ajuste por inflación		<u>-</u>
		97.205
PÉRDIDAS OPERATIVAS		
-Honorarios y otros gastos operativos	13	(46.977)
-Pérdidas por ajuste por inflación		<u>-</u>
		(46.977)
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u><u>43.431</u></u>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros


 Cra. Andrea Barreto
 Jefa de Departamento
 Contabilidad de Cartera Administrada


 Cr. Álvaro Martínez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos

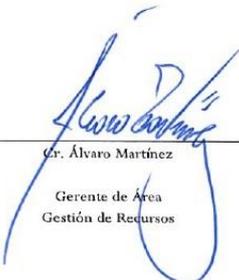

 Arq. Klaus Mill
 Presidente

CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	<u>31.12.2019</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	43.431
OTRO RESULTADO INTEGRAL	
Partidas que no se reclasificarán al resultado del ejercicio	-
Superávit por revaluación	
Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	
Entidades valoradas por el método de la participación	
Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del ejercicio	-
Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	
Diferencia de cotización de instrumentos financieros	
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	
Coberturas de los flujos de efectivo	
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	<u><u>43.431</u></u>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros


Cra. Andrea Barreto
Jefa de Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada


Gr. Álvaro Martínez
Gerente de Área
Gestión de Recursos


Arq. Klaus Mill
Presidente

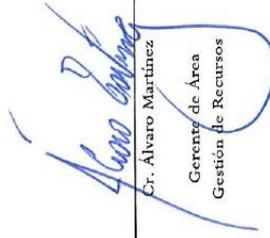
CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

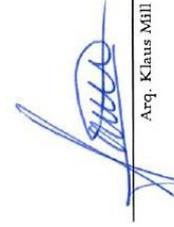
	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2019	94.880	16.019	-	(39.473)	71.426
Ajustes al saldo inicial					
Saldos iniciales ajustados	94.880	16.019		(39.473)	71.426
Movimientos del ejercicio					
Aportes de propietarios					-
Capitalizaciones					-
Distribución de utilidades					(3.056)
Dividendos en acciones					-
Transferencias al Beneficiario		(3.056)			-
Ajustes al valor de inmuebles					-
Ajustes por inflación					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Ajustes al patrimonio		2.615			2.615
Ajustes a resultados de ejer. anteriores					-
Resultado del ejercicio				43.431	43.431
Total de movimientos del ejercicio		(441)		43.431	42.990
Saldos finales al 31.12.2019					
Aportes de propietarios					94.880
Acciones en circulación	94.880				15.578
Ajustes al patrimonio		15.578			-
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados				3.958	3.958
Total	94.880	15.578		3.958	114.416

Las notas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros


 Cta. Andrea Barreto

Jefá de Departamento
 Contabilidad de Cartera Administrada

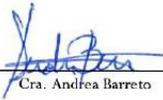
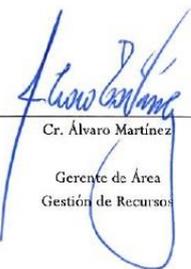

 Cr. Alvaro Martinez
 Gerente de Área
 Gestión de Recursos


 Arq. Klaus Mill
 Presidente

CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2019
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	
Resultado neto del ejercicio	43.431
Ajustes:	
Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones	
(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	(41.282)
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera	978
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	1.467
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	(224)
Aumento / (Disminución) en Provisiones	(351)
Efectivo proveniente de Operaciones	4.019
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN	
(Aumento) / Disminución en Inversiones	(963)
Efectivo aplicado a Inversiones	(963)
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO	
Transferencias al Beneficiario	(3.056)
Efectivo aplicado a Financiamiento	(3.056)
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	0
EFECTIVO AL INICIO	-
EFECTIVO AL CIERRE	-

Las notas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros

 <hr style="width: 100%;"/> Cra. Andrea Barreto Jefa de Departamento Contabilidad de Cartera Administrada	 <hr style="width: 100%;"/> Cr. Álvaro Martínez Gerente de Área Gestión de Recursos	 <hr style="width: 100%;"/> Arq. Klaus Mill Presidente
---	---	--

**“CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

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

1.1 Naturaleza

La “CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII – Fideicomiso Financiero” – Serie 2014-XII, (en adelante el Fideicomiso) actúa bajo el régimen legal establecido por la Ley N° 17.703, del 27 de octubre de 2003 y su decreto reglamentario N° 516/003 del 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 arrendamientos con opción a compra.

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

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

1.3 Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 han sido autorizados para su emisión por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV) en calidad de Fiduciario Financiero del Fideicomiso, con fecha 21 de mayo de 2020, para su posterior aprobación por el MEF.

Nota 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 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 2.2 a 2.4) y en cumplimiento de la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas.

**“CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Adicionalmente, dado que el Fideicomiso no es una entidad de intermediación financiera no aplican las siguientes revelaciones solicitadas por la normativa del BCU:

- 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 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

De acuerdo a la Circular Nº 2268, se derogó la aplicación del artículo 512 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero dejando sin efecto el ajuste por inflación a partir del ejercicio 2017.

2.1.1 Moneda funcional y moneda de presentación de los Estados Financieros

La ANV ha definido que la moneda funcional y de presentación de los Estados Financieros del Fideicomiso es el peso uruguayo, ya que es la moneda del entorno económico en el que opera, y es definida por la normativa emitida por el BCU para la preparación de Estados Financieros de Instituciones de Intermediación Financiera.

2.1.2 Transacciones y saldos

Las transacciones en dólares estadounidenses (US\$), Unidad Indexada (U.I.) y Unidad Reajutable (U.R.) se convierten a la moneda funcional utilizando la cotización vigente en las fechas de cada transacción. Las partidas monetarias en moneda extranjera y moneda nacional reajutable a la fecha de cierre fueron convertidas utilizando el tipo de cambio de cierre. Los resultados de estas transacciones se reconocen en el Estado de Resultados, bajo el rubro Resultados por diferencia de cotización.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso ha utilizado las siguientes cotizaciones en la preparación de sus Estados Financieros:

	Pesos uruguayos
U.R.	1.198,59
U.I.	4,3653
US\$	37,336

2.2 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.

**“CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

A los efectos del cálculo de las provisiones el Fideicomiso 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 ANV.
- Actualizaciones por coeficientes determinados en función de un modelo estadístico elaborado por la 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.

No obstante, los créditos reconocidos en la cuenta de orden Créditos castigados por atraso que se reestructuren, se reclasificarán a cuentas de activo, provisionadas en su totalidad.

Los deudores reestructurados, mantendrán la categoría de riesgo previa, durante un plazo no inferior al establecido por la Norma Particular 3.8 (18 meses para los créditos en moneda extranjera y 9 meses para aquellos pactados en moneda nacional). Una mejora en la categoría de riesgo se reconocerá cuando se concluya que el cliente posee la capacidad y/o voluntad para cumplir con los compromisos asumidos en el contrato de reestructura.

2.3 Normas contables particulares

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 el BHU, la ANV en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso, 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 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.

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.

**“CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

El Reglamento de Recupero para gestión de la Cartera de Créditos que integren el Fideicomiso 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.

Nota 3 DISPONIBLE

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo es de \$0.

Nota 4 VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

4.1 Inversiones

Las inversiones en inmuebles destinados a la venta e inmuebles arrendados fueron valuados al cierre del ejercicio como el neto entre el 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.

4.2 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 COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

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.

4.3 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:

4.3.1 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 dos 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.

4.3.2 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.

4.3.3 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 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.

**“CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Nota 5 INVERSIONES

El saldo del rubro Inversiones asciende a miles de \$29.361 al 31 de diciembre de 2019 y corresponde a inmuebles arrendados, inmuebles adquiridos en recuperación de créditos y provisiones por desvalorización, de acuerdo al siguiente detalle:

	Miles de \$
Inmuebles arrendados	8.544
Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	319.293
Provisión por desvalorización de inmuebles (Nota 12)	(298.476)
Total	29.361

Nota 6 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 7 ARRENDAMIENTOS

El arrendamiento de inmuebles en el Fideicomiso se realiza bajo las modalidades de arrendamiento y de arrendamiento con opción a compra.

El arrendamiento se trata de un contrato en el cuál se cede el derecho a utilizar un inmueble a cambio de una cuota mensual, por un período de tiempo determinado.

El arrendamiento con opción a compra se trata de un contrato que da al inquilino la opción a comprar la vivienda. En caso de ejercer dicha opción, se toma como parte de pago de la misma, un porcentaje del monto abonado por el arrendamiento. El importe de la opción de compra se refleja en cuentas de orden.

Nota 8 OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

8.1 Créditos diversos / Obligaciones diversas

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 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 \$2.556. Dicho monto se compone por gastos a pagar a ANV por miles de \$679 y entregas por integración de precio por miles de \$1.877.
- b) 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 2019 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

**“CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

8.2 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 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 2019 el pasivo por honorarios es de miles de \$147.

- 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 2019 la provisión por impuestos es de miles de \$19.512

Nota 9 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 de \$143.872, corresponde a los saldos de garantías totales y créditos castigados de acuerdo a normas del BCU.

	Miles de \$
Garantías totales	142.719
Créditos castigados de acuerdo a normas del BCU	1.153
Total de cuentas de orden	143.872

Nota 10 PATRIMONIO

10.1 Capital integrado

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo es de miles de \$94.880.

10.2 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 comprendido entre el 1° de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 un monto de miles de \$(441). El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles de \$(3.056) y ajustes al patrimonio por un monto de miles de \$2.615.

**“CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

10.3 Resultados acumulados

La variación del rubro Resultados acumulados se origina en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 por miles de \$43.431.

Nota 11 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.

Nota 12 PREVISIONES SOBRE RIESGOS DIRECTOS Y CONTINGENTES

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2019 por miles de \$312.315 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo, por miles de \$13.839 correspondientes a créditos y por miles de \$298.476 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 1° enero 2019	25.614	309.643	335.257
Constituciones	240.304	21.493	261.797
Desafectaciones	(252.079)	(32.660)	(284.739)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	13.839	298.476	312.315

**“CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Nota 13 OTROS RESULTADOS OPERATIVOS

Las otras ganancias y pérdidas operativas se componen de los siguientes rubros, expresados en miles de pesos uruguayos:

	Miles de \$
Ganancia por venta de inmuebles	21.676
Ganancia por incorporación de inmuebles	3.392
Reajuste de construcciones e inmuebles para la venta	37.555
Otras ganancias	34.219
TOTAL DE OTRAS GANANCIAS OPERATIVAS	96.842
Honorarios profesionales	(2.234)
Impuestos, tasas y contribuciones	(988)
Reparación de inmuebles	(906)
Pérdida por venta de inmuebles	(17.172)
Pérdida por incorporación de inmuebles	(1.590)
Otros gastos	(24.087)
TOTAL DE OTRAS PÉRDIDAS OPERATIVAS	(46.977)

Nota 14 INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

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

14.1 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 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 2019 para el Fideicomiso es del 6,1% definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas.

**“CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

14.2 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 4).

14.3 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.

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

	Moneda extranjera en US\$	Equivalente en \$
ACTIVO	-	-
PASIVO	9	336
Obligaciones diversas	9	336
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	(9)	(336)

Otros riesgos no financieros:

14.4 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.

**“CARTERA COMERCIAL Y SOCIAL DE INMUEBLES XII –
FIDEICOMISO FINANCIERO”**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Nota 15 HECHOS POSTERIORES

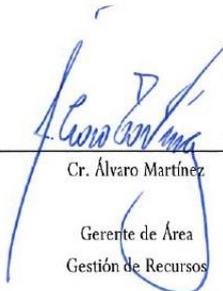
En los primeros meses de 2020 se desencadenó a partir del COVID-19 (Coronavirus) una crisis de carácter sanitario de alcance global, con repercusión muy relevante a nivel social y económico. Los efectos de la misma, a nivel local, se hicieron visibles a partir del mes de marzo, con un impacto generalizado sobre el nivel de actividad económica y financiera de las empresas y de la economía nacional en su totalidad. El impacto que la situación referida tenga sobre el nivel de actividades del Fideicomiso y su eventual efecto sobre sus ingresos y/o sobre la valuación de sus activos, no ha podido aún ser cuantificado.

Desde el cierre de los Estados Financieros y hasta el día de la fecha, no han ocurrido otros hechos o transacciones que pudieran tener efecto significativo sobre los Estados Financieros referidos o que sean de tal grado relevante que requieran ser revelados en los mismos.



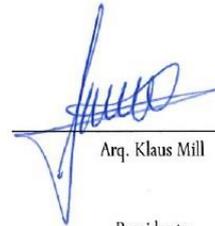
Cra. Andrea Barreto

Jefa de Departamento
Contabilidad de Cartera Administrada



Cr. Álvaro Martínez

Gerente de Área
Gestión de Recursos



Arq. Klaus Mill

Presidente

Con fecha 22 de febrero de 2021, se recibió comunicación del Tribunal de Cuentas, en donde se establece que el Tribunal de Cuentas auditó los Estados Financieros de los Fideicomisos V y VII, por el ejercicio finalizado el 31.12.2019; y que no se auditarán ni visarán los demás Estados Financieros finalizados al 31.12.2019 correspondientes a los Fideicomisos administrados por ANV en calidad de Fiduciario Financiero.