CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE AUDITORÍA DEL TRIBUNAL DE CUENTAS AL 31.12.2020

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2020
ACTIVO		
DISPONIBLE	3	-
VALORES PARA INVERSIÓN		-
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)		1.351.338
-Otras instituciones financieras del país		-
-Sector público nacional		-
-Sector privado residentes		1.351.338
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)		146.372
-Colocación vencida		94.259
-Créditos en gestión		6.149
-Créditos morosos		45.964
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de previsiones)	8.1	56.210
INVERSIONES (netos de previsiones)	5	133.152
BIENES DE USO		-
ACTIVOS INTANGIBLES		-
TOTAL ACTIVO		**1.687.072**
PASIVO		
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA		58.412
OPERACIONES A LIQUIDAR		-
OBLIGACIONES DIVERSAS	8.1	25.019
PROVISIONES	8.2	22.263
PREVISIONES	8.3	
TOTAL PASIVO		**105.694**
PATRIMONIO		
-Capital integrado	10.1	1.572.297
-Ajustes al patrimonio	10.2	(1.368.011)
-Reservas		-
-Resultados acumulados	10.3	1.549.023
-Resultado del ejercicio	10.3	(171.931)
TOTAL PATRIMONIO		**1.581.378**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**1.687.072**
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	9	
-Garantías Recibidas		3.088.023
-Otras cuentas de orden deudoras		393.827
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		**3.481.850**
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	9	
-Otorgantes de garantía		(3.088.023)
-Otras cuentas de orden acreedoras		(393.827)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		**(3.481.850)**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Andrea Barreto
Jefa de Depto. Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área Gestión de Recursos

Arq. Klaus Mill
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS
por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2020
GANANCIAS FINANCIERAS		
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera		259.477
-Sector financiero		21
-Sector no financiero		259.456
-Operaciones a liquidar		-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera		370.222
		629.699
PÉRDIDAS FINANCIERAS		
-Pérdidas por reajustes de créditos		
-Vigentes		(22.443)
-Vencidos		(32.517)
		(54.960)
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN		
-Ganancias por valuación		31.987
-Pérdidas por valuación		(143.261)
		(111.274)
PREVISIONES		
-Desafectación de previsiones y revalorización de créditos		2.535
-Constitución de previsiones y desvalorización de créditos		(556.940)
		(554.405)
MARGEN FINANCIERO		
-Ganancias por servicios		1.237
-Pérdidas por servicios		-
		1.237
RESULTADO BRUTO		**(89.703)**
GANANCIAS OPERATIVAS		
-Rentas		1.105
-Otras ganancias operativas	13	235.124
-Ganancias por ajuste por inflación		-
		236.229
PÉRDIDAS OPERATIVAS		
-Honorarios y otros gastos operativos	13	(318.457)
-Pérdidas por ajuste por inflación		-
		(318.457)
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(171.931)**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Andrea Barreto
Jefa de Depto. Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área Gestión de Recursos

Arq. Klaus Mill
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
por el ejercicio comprendido entre el 1º de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2020
RESULTADO DEL EJERCICIO	
OTRO RESULTADO INTEGRAL	(171.931)
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	**(171.931)**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Andrea Barreto
Jefa de Depto. Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área Gestión de Recursos

Arq. Klaus Mill
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2020	1.572.297	(1.133.077)	-	1.549.023	1.988.243
Ajustes al saldo inicial					
Saldos iniciales ajustados	**1.572.297**	**(1.133.077)**	**-**	**1.549.023**	**1.988.243**
Movimientos del ejercicio					
Aportes de propietarios					
Capitalizaciones					-
Distribución de utilidades					
Dividendos en acciones					
Transferencias al Beneficiario		(234.934)			(234.934)
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				(171.931)	(171.931)
Total de movimientos del ejercicio	**-**	**(234.934)**	**-**	**(171.931)**	**(406.865)**
Saldos finales al 31.12.2020					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	1.572.297				1.572.297
Ajustes al patrimonio		(1.368.011)			(1.368.011)
Ganancias retenidas					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados				1.377.092	1.377.092
Total	**1.572.297**	**(1.368.011)**	**-**	**1.377.092**	**1.581.378**

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Andrea Barreto
Jefa de Depto. Contabilidad de Cartera Administrada

Cr. Álvaro Martínez
Gerente de Área Gestión de Recursos

Arq. Klaus Mill
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2020
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	
Resultado neto del ejercicio	(171.931)
Ajustes:	
Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones	
(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	277.168
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por intermediación financiera	108.395
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	(4.214)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones por Intermediación Financiera	180
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	7.003
Aumento / (Disminución) en Provisiones	(609)
Aumento / (Disminución) en Previsiones	-
Efectivo proveniente de Operaciones	**215.992**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN	
(Aumento) / Disminución en Inversiones	18.942
Efectivo aplicado a Inversiones	**18.942**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO	
Transferencias al Beneficiario	(234.934)
Efectivo aplicado a Financiamiento	**(234.934)**
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	-
EFECTIVO AL INICIO	-
EFECTIVO AL CIERRE	-

Las notas 1 a 16 son parte integrante de los Estados Financieros

Cra. Andrea Barreto	Cr. Álvaro Martínez	Arq. Klaus Mill
Jefa de Depto. Contabilidad de Cartera Administrada	Gerente de Área Gestión de Recursos	Presidente

"CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Nota 1 INFORMACIÓN SOBRE EL FIDEICOMISO "CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO" – SERIE 2011-XI

1.1. Naturaleza

El Fideicomiso "CARTERA HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero" – Serie 2011-XI (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 N° 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 14 de febrero de 2011 de los siguientes bienes: créditos hipotecarios y en su caso vales ligados a los respectivos créditos y créditos ejecutados, 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).

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

El monto de la emisión corresponde a un Valor Nominal de **U.R. 3.271.713,68.**

1.3. Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido autorizados para su emisión por la Agencia Nacional de Vivienda (en adelante ANV) en calidad de Fiduciario Financiero del Fideicomiso, con fecha 23 de junio de 2021, 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 2.5) y en cumplimiento de la ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas.

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 N° 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$), unidades indexadas (U.I.) y unidades reajustables (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 reajustable 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 2020, el Fideicomiso ha utilizado las siguientes cotizaciones en la preparación de sus Estados Financieros:

	Pesos uruguayos
U.R.	1.291,44
U.I.	4,7846
US$	42,34

2.2. Normas para la clasificación y constitución de previsiones para riesgos crediticios

La cartera de créditos del Fideicomiso se clasifica y se previsiona 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 previsiones, 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 previsiones, 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 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.

No obstante, los créditos reconocidos en la cuenta de orden "Créditos castigados por atraso" que se reestructuren, se reclasificarán a cuentas de activo, previsionadas 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 créditos 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 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 los siguientes criterios: 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 de activos

Por Resolución de Directorio Nº 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 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. Partidas contingentes

Para los deudores que se acogieron a esta política y firmaron acuerdos de pago y refinanciaciones 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 previsionadas en su totalidad.

Nota 3 DISPONIBLE

Al 31 de diciembre de 2020, 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 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 ANV 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 perdida 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.

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 que surge 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 cuales 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 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 5 INVERSIONES

El saldo del rubro Inversiones asciende a miles de $133.152 al 31 de diciembre de 2020 y corresponde a inmuebles arrendados, inmuebles adquiridos en recuperación de créditos y previsiones por desvalorización, de acuerdo al siguiente detalle:

	Miles de $
Inmuebles arrendados.	110.636
Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos.	156.300
Previsión por desvalorización de inmuebles (Nota 12).	(133.784)
Total	**133.152**

Nota 6 IMPOSICIÓN FISCAL

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el Nº 21 668461 0018 (Fideicomiso Nº 1282 año 2011) y se encuentra exonerado de toda clase de tributos de carácter nacional de acuerdo a lo establecido en la Ley Nº 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 $25.019. Dicho monto se compone por señas cobradas e integraciones de precio por venta de inmuebles por miles de $16.623, acreedores por imputaciones presupuestales por miles de $230, gastos a pagar a la ANV por miles de $7.315 y otros pasivos por miles de $851.

b) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del 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 2020 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

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 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 2020 el pasivo por honorarios es de miles de $7.912.

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 2020 la provisión por impuestos es de miles de $14.351.

8.3. Previsiones

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, no corresponde reconocer una Previsión por litigios.

Nota 9 CUENTAS DE ORDEN

El saldo de la cuenta activa Cuentas de orden deudoras y el saldo de la cuenta pasiva Cuentas de orden acreedoras asciende a miles de $3.481.850, correspondiente a las garantías totales, créditos castigados de acuerdo a la Norma del BCU y opciones de compra.

	Miles de $
Garantías totales.	3.088.023
Créditos castigados de acuerdo a Normas del BCU.	388.876
Opciones de compra.	4.951
Total de cuentas de orden	**3.481.850**

Nota 10 PATRIMONIO

10.1. Capital integrado

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo es de miles de $1.572.297.

10.2. Ajustes al patrimonio

De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo del Fideicomiso en su artículo décimo cuarto, 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 2020 y el 31 de diciembre de 2020 un monto de miles de $(234.934). El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF.

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 2020 al 31 de diciembre de 2020 por miles de $(171.931).

"CARTERA HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

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 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 2020 por miles de $2.838.720 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo, por miles de $2.704.936 correspondientes a créditos y por miles de $ 133.784 por deterioro de inmuebles.

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

	Previsiones sobre créditos	Previsiones sobre inversiones	Total
Saldos al 1° de enero 2020	**2.305.684**	**152.105**	**2.457.789**
Constituciones	34.238.708	7.961	**34.246.669**
Desafectaciones	(33.839.456)	(26.282)	**(33.865.738)**
Saldos al 31 de diciembre de 2020	**2.704.936**	**133.784**	**2.838.720**

Nota 13 OTROS RESULTADOS OPERATIVOS

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

	En miles de $
Ganancia por incorporación de inmuebles	20.511
Ganancia por venta de inmueble	136.386
Ganancia por venta en remate	1.612
Reajuste de construcciones e inmuebles para la venta	50.329
Otras ganancias	26.286
TOTAL DE OTRAS GANANCIAS OPERATIVAS	**235.124**
Honorarios profesionales	(84.800)
Impuestos, tasas y contribuciones	(3.768)
Reparación de inmuebles	(5.715)
Pérdida por venta de inmuebles	(112.718)
Pérdida por venta en remate	(31.287)
Pérdida por incorporación de inmuebles	(44.889)
Quitas y bonificaciones	(11.651)
Otros gastos	(23.629)
TOTAL DE OTRAS PÉRDIDAS OPERATIVAS	**(318.457)**

Nota 14 INFORMACION 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 cumple 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 previsiones constituidas.

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2020 para el Fideicomiso es del 16,8%, definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas.

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 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.

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	**815**	**34.507**
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)	809	34.253
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de previsiones)	6	254
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de previsiones)	-	-
PASIVO	**13**	**550**
OBLIGACIONES DIVERSAS	13	550
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	**802**	**33.957**

Otros riesgos no financieros:

14.4. Riesgo operativo

El riesgo operativo 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 HIPOTECARIA XI – FIDEICOMISO FINANCIERO"
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

Nota 15 HECHOS RELEVANTES

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 socioeconómico. 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.

En el contexto de esta situación, el Directorio de la ANV por Resoluciones N° 0146/2020 de fecha 03/04/2020, N° 0200/2020 de fecha 08/06/2020, N° 0230/2020 de fecha 01/07/2020, y N° 0258/2020 de fecha 29/07/2020, resolvió adoptar una serie de medidas para mitigar el impacto económico, otorgando ciertas facilidades a los clientes del Fideicomiso, entre las que se destacan:

- Se postergó la cobranza de las cuotas de créditos correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto por 60 días sin generar multas ni recargos.
- Se otorgó una bonificación de un 10% en las cuotas emitidas en abril, mayo, junio, julio, agosto y setiembre, para quienes tuvieran la cuota correspondiente al mes de marzo paga.
- Se dispuso que para los clientes que mantuvieron cuotas pendientes de pago durante la emergencia sanitaria, se ofreciera refinanciar las mismas sin mora ni intereses en el plazo vigente del préstamo; extender el plazo tantos meses como los adeudados; o crear un producto plazo fijo sin interés para cobrar luego de saldar el préstamo principal.
- Se extendieron además los plazos de partidas renovables, arrendamientos, subsidios de promesas y se suspendieron los remates fijados, hasta el 31/08/2020.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no es posible estimar la extensión y propagación en el tiempo de la crisis sanitaria. Sin embargo, se considera que afectará la economía en general por lo que repercutirá en el desempeño del Fideicomiso.

Nota 16 HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores desde el 31 de diciembre de 2020 hasta la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros que pudieran generar efectos en los mismos.

Cra. Andrea Barreto	Cr. Álvaro Martínez	Arq. Klaus Mill
Jefa de Depto. Contabilidad de Cartera Administrada	Gerente de Área Gestión de Recursos	Presidente

DICTAMEN

Abstención de Opinión

El Tribunal de Cuentas ha examinado los estados financieros de la Cartera Hipotecaria XI Fideicomiso Financiero que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31/12/2020, los correspondientes Estados de Resultados, de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, las notas de políticas contables significativas aplicadas y otras notas explicativas.

No expresamos una opinión sobre los estados financieros. Debido a la importancia de lo expresado en el párrafo Bases para la Abstención de Opinión, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión sobre los estados financieros referidos precedentemente.

Opinión respecto al cumplimiento de la normativa legal aplicable

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente y sin que afecte la opinión sobre los estados financieros, en el curso de la auditoría se ha constatado el siguiente incumplimiento:

-Artículo 269 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (RNRCSF)

Bases para la Abstención de Opinión

La documentación respaldatoria de los créditos otorgados contenida en las carpetas de clientes no es suficiente a efectos de poder opinar sobre el correcto devengamiento de intereses y cuotas. En los casos que las

condiciones originales pactadas en los créditos (tasas de interés y plazos) han sido modificadas, no fue posible verificar la documentación que respalde los mencionados cambios al contrato original. Los créditos vigentes y vencidos netos de previsiones representan el 89% del Activo.

Responsabilidad del fiduciario en relación con los estados financieros

El Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), en calidad de fiduciario de la Cartera Hipotecaria XI Fideicomiso Financiero es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas contables y criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictadas por el BCU, con las excepciones detalladas en las Notas 2.2 a 2.5 y en cumplimiento de las normas establecidas en la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas. Asimismo, es responsable del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos ya sea debido a fraude o error.

El fiduciario es responsable de supervisar el proceso de preparación de los estados financieros del Fideicomiso.

Responsabilidad del Tribunal de Cuentas por la auditoría de los estados financieros

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría de conformidad con los Principios Fundamentales de Auditoría del Sector Público (ISSAI 100 y 200) y con las Normas de Auditoría Financiera (ISSAI 2200 a 2810) de la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI), y emitir un dictamen de auditoría con la correspondiente opinión. Sin embargo, debido a la significatividad de los hechos descriptos en la sección "Bases para la Abstención de Opinión", no hemos podido obtener evidencia de auditoría que

proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estos estados financieros.

Este Tribunal es independiente de la ANV y ha cumplido con las disposiciones de su Código de Ética, elaborado en concordancia con el Código de Ética de la INTOSAI.

Informe de cumplimiento de la normativa vigente

Respecto al incumplimiento mencionado en el párrafo Opinión respecto al cumplimiento de la normativa legal aplicable, corresponde señalar lo siguiente:

-No se dio cumplimiento al Artículo 269 de la RNRCSF dado que no han sido actualizadas la totalidad de las carpetas de los deudores.

Montevideo, 21 de diciembre de 2021.