

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO

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

CARTERA HIPOTECARIA XI - 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)	1.735.818
-Otras instituciones financieras del país	-
-Sector público nacional	-
-Sector privado residentes	1.735.818
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	258.069
-Colocación vencida	170.995
-Créditos en gestión	27.559
-Créditos morosos	59.515
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	58.639
INVERSIONES (netos de provisiones)	414.535
BIENES DE USO	-
ACTIVOS INTANGIBLES	-
TOTAL ACTIVO	<u><u>2.467.111</u></u>
PASIVO	
OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	31.772
OPERACIONES A LIQUIDAR	-
OBLIGACIONES DIVERSAS	18.841
PROVISIONES	24.662
TOTAL PASIVO	<u><u>75.275</u></u>
-Capital integrado	1.572.297
-Ajustes al patrimonio	(599.857)
-Reservas	-
-Resultados acumulados	1.356.296
-Resultado del ejercicio	63.100
TOTAL PATRIMONIO	<u><u>2.391.836</u></u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>2.467.111</u></u>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	
-Garantías Recibidas	5.705.675
-Otras cuentas de orden deudoras	487.162
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	<u><u>6.192.837</u></u>
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	
-Otorgantes de garantía	(5.705.675)
-Otras cuentas de orden acreedoras	(487.162)
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	<u><u>(6.192.837)</u></u>

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

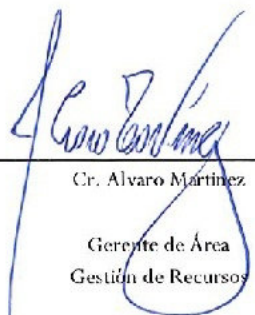
CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DE RESULTADOS
 por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017
 (cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	31.12.2017
GANANCIAS FINANCIERAS	
-Ganancias por créditos vigentes por intermediación financiera	303.351
-Sector financiero	5
-Sector no financiero	303.346
-Operaciones a liquidar	-
-Ganancias por créditos vencidos por intermediación financiera	458.577
	761.928
PÉRDIDAS FINANCIERAS	
-Pérdidas por reajustes de créditos	
-Vigentes	(16.279)
-Vencidos	(8.354)
	(24.633)
RESULTADO POR DIFERENCIA DE COTIZACIÓN	
-Ganancias por valuación	71.719
-Pérdidas por valuación	(291.924)
	(220.205)
PREVISIONES	
-Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	64
-Constitución de provisiones y desvalorización de créditos	(318.466)
	(318.402)
MARGEN FINANCIERO	
-Ganancias por servicios	3.016
-Pérdidas por servicios	-
	3.016
RESULTADO BRUTO	201.704
GANANCIAS OPERATIVAS	
-Rentas	1.024
-Otras ganancias operativas	212.264
-Ganancias por ajuste por inflación	-
	213.288
PÉRDIDAS OPERATIVAS	
-Honorarios y otros gastos operativos	(351.892)
-Pérdidas por ajuste por inflación	-
	(351.892)
RESULTADO DEL EJERCICIO	63.100

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



 Cta. 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

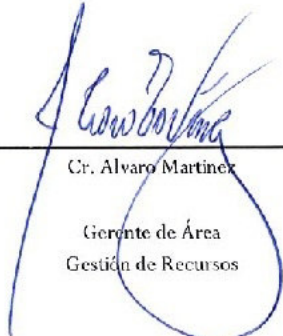
CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017
(cifras expresadas en miles de pesos uruguayos)

	<u>31.12.2017</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	63.100
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	<u><u>63.100</u></u>

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 Boltrame
6/6/2018
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - FIDEICOMISO FINANCIERO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

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

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos iniciales al 01.01.2017	1.572.297	(390.071)	-	1.322.925	2.505.151
Ajustes al saldo inicial		(390.071)		83.371	33.371
Saldos iniciales ajustados	1.572.297	(390.071)	-	1.356.296	2.538.522
Movimientos del ejercicio					
Aportes de propietarios					
Capitalizaciones					-
Distribución de utilidades					
Dividendos en acciones		(205.233)			(205.233)
Transferencias al Beneficiario					-
Ajustes al valor de inmuebles					-
Ajustes por inflación					-
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria		(4.553)			(4.553)
Ajustes al patrimonio				63.100	63.100
Resultado del ejercicio		(209.786)		63.100	(146.686)
Total de movimientos del ejercicio	-	(209.786)	-	63.100	(146.686)
Saldos finales al 31.12.2017	1.572.297	(599.857)	-	1.419.396	2.391.836
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación					1.572.287
Ajustes al patrimonio					
Ganancias retenidas					(599.857)
Reserva legal					-
Reserva estatutaria					-
Reserva voluntaria					-
Resultados no asignados					1.419.396
Total	1.572.297	(599.857)	-	1.419.396	2.391.836

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
8/6/2018
Presidente

CARTERA HIPOTECARIA XI - 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 63.100

Ajustes:

Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones

(Aumento) / Disminución en Créditos vigentes por intermediación financiera	213.674
(Aumento) / Disminución en Créditos vencidos por Intermediación financiera	(78.011)
(Aumento) / Disminución en Créditos diversos	(14.997)
Aumento / (Disminución) en Obligaciones por Intermediación Financiera	9.239
Aumento / (Disminución) en Obligaciones diversas	(5.574)
Aumento / (Disminución) en Provisiones	10.137
Aumento / (Disminución) en Previsiones	-

Efectivo proveniente de Operaciones 197.568

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE INVERSIÓN

(Aumento) / Disminución en Inversiones 7.665

Efectivo aplicado a Inversiones 7.665

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO

Transferencias al Beneficiario (205.233)

Efectivo aplicado a Financiamiento (205.233)


AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO -

EFECTIVO AL INICIO -

EFECTIVO 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
 6/6/2018
 Presidente

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

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, 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 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).

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

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 N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República Oriental del Uruguay (TCR).

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

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

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 los Estados Financieros se presentaron sobre la base de costo histórico, corregidos para reflejar en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda sobre la situación patrimonial y financiera, y sobre los resultados de la misma. El ajuste del poder adquisitivo de la moneda mencionado fue realizado utilizando el Índice de Precios al Consumo (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

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

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

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

1.3.2. Moneda nacional reajutable

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

1.3.2.1. Valor de la Unidad Reajutable

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

1.3.2.2. Valor de la Unidad Indexada

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

1.3.3. Moneda extranjera

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

1.3.3.1. Cotización del dólar estadounidense

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

1.3.4. Diferencia de cambio

Las operaciones en moneda nacional reajutable y extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional en función de las cotizaciones vigentes en el mercado a la fecha de concreción de las transacciones.

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

Nota 2 INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

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

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

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

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

“CARTERA HIPOTECARIA XI – 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).

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

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

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

2.2 Normas contables particulares

2.2.1. Créditos

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

En función de lo expuesto, y en aplicación de resolución de fecha 3 de enero de 2011 de la Superintendencia de Servicios Financieros del BCU referida a los créditos del BHU, se dispuso aplicar 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.

2.2.2. 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.

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

2.2.3. Pérdida por deterioro de inversiones

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

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

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

2.3 Políticas y reglamentos de recupero

Por resolución de Directorio N° 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 Hipotecaria XI – 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.

2.4 Partidas contingentes

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

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

2.5 Contenido de las cuentas denominadas “Diversos”

El saldo de las cuentas en el activo, dentro del capítulo Créditos Diversos corresponde a las cobranzas que realizan el BHU y la ANV de los créditos del Fideicomiso CARTERA HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero 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 \$ 18.841. Dicho monto se compone por señas cobradas por venta de inmuebles y entregas por integración de precio por miles de \$ 11.180, acreedores por imputaciones presupuestales por miles de \$ 1.361 y gastos a pagar a la ANV por miles de \$ 6.300.
- 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 2017 no existen saldos pendientes de pago por este concepto.

2.6 Contenido de las cuentas denominadas “Provisiones”

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

- a) De acuerdo a lo establecido en el Contrato Constitutivo 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 2017 el pasivo por honorarios es de miles de \$ 9.181.

- 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 \$ 15.481.

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 \$ 33.371 en el saldo pasivo por obligaciones diversas y un aumento de miles de \$ 33.371 en ganancias acumuladas.

**“CARTERA HIPOTECARIA XI – 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 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 del 1º de enero al 31 de diciembre de 2017 un monto de miles de \$ (209.786). El mismo se compone por pagos al beneficiario, esto es por las transferencias al MEF por un monto de miles de \$ (205.233), y ajustes al patrimonio por un monto de miles de \$ (4.553).

4.3. Resultados acumulados

La variación del rubro Resultados Acumulados se origina en los importes de ganancias y pérdidas del ejercicio comprendido entre el 1º de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por miles de \$ 63.100.

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 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 \$ 2.096.585 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo, por miles de \$ 2.060.154 correspondientes a créditos y por miles de \$ 36.431 por deterioro de inmuebles.

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

	Previsiones sobre créditos	Previsiones sobre inversiones	Total
Saldos al 1º de enero 2017	1.806.774	-	1.806.774
Constituciones	23.625.387	36.431	23.661.818
Desafectaciones	(23.372.007)	-	(23.372.007)
Otros movimientos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.060.154	36.431	2.096.585

**“CARTERA HIPOTECARIA XI – 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" asciende a miles de \$ 6.192.837 contiene Garantías Totales, Créditos Castigados de acuerdo a la Norma del BCU y Opciones de Compra.

- Miles de \$ 5.705.675 - Garantías Totales
- Miles de \$ 483.479 - Créditos Castigados de acuerdo a la Norma del BCU.
- Miles de \$ 3.683 - Opciones de Compra

Nota 7 IMPOSICIÓN FISCAL

El Fideicomiso está inscripto en la Dirección General Impositiva con el N° 21 668461 0018 (Fideicomiso N° 1282 año 2011) 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 en U\$S	Equivalente en \$
ACTIVO	515	14.813
CRÉDITOS VIGENTES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	452	13.001
CRÉDITOS VENCIDOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (netos de provisiones)	62	1.783
CRÉDITOS DIVERSOS (netos de provisiones)	1	29
PASIVO	52	1.496
OBLIGACIONES DIVERSAS	52	1.496
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	463	13.317

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 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 CARTERA HIPOTECARIA XI – 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.

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

El porcentaje de morosidad registrado al 31 de diciembre de 2017 para el CARTERA HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero es del 18,7%, definiendo como morosidad a los casos de clientes que tengan cuatro o más cuotas impagas.

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

9.3. Riesgo de moneda

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

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

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.

10.3. Provisión por pasivos y cargos

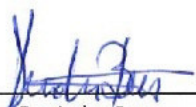
Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, porque existe incertidumbre sobre el momento y/o el monto de su liquidación. Las provisiones registradas por el Fideicomiso CARTERA HIPOTECARIA XI – Fideicomiso Financiero se derivan de las obligaciones en relación con los impuestos nacionales de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

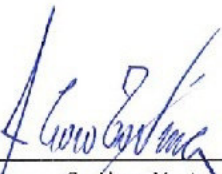
El reconocimiento y la medición de dichas provisiones requieren el uso de estimaciones para determinar el importe de la obligación. Estas estimaciones se basan en los importes adeudados por un grupo de inmuebles. Dichos adeudos se obtuvieron de la respuesta a la circularización de saldos enviada a las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

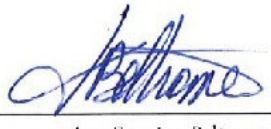
Nota 11 HECHOS POSTERIORES

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 Martinez
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.