Informe de Revisión Limitada

Sr. Presidente de
TRUST AFISA – Fiduciario del Fideicomiso Torres Nuevocentro N° 48738/13
Presente

Hemos realizado una revisión limitada del estado de situación financiera del Fideicomiso Torres Nuevocentro N° 48738/13 al 30 de junio de 2020 y los correspondientes estados de resultados, estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y el cuadro de bienes de uso, intangibles y amortizaciones por el periodo de seis meses finalizado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas aclaratorias. Los estados financieros mencionados son responsabilidad de la dirección del Fideicomiso Torres Nuevocentro N° 48738/13.

Nuestra revisión limitada fue realizada de acuerdo con el Pronunciamiento N° 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay y de acuerdo a la Norma Internacional de Trabajo de Revisión 2410.

Una revisión limitada de estados financieros consiste en la obtención de un entendimiento del sistema para la preparación de la información contable, en la aplicación de procedimientos de revisión analítica a dicha información y en la realización de consultas a personas responsables por los asuntos contables y financieros. Es sustancialmente menor en alcance que un examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, el objetivo del cual es la expresión de una opinión respecto a los estados financieros considerados en su conjunto. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera en base a nuestra revisión.

En base a la revisión limitada que hemos efectuado, podemos manifestar que no tenemos conocimiento de ninguna modificación significativa en el patrimonio de que debiera realizarse a los estados financieros intermedios de seis meses al 30 de junio de 2020 del Fideicomiso Torres Nuevocentro N° 48738/13, con sus notas y anexos para que estén de acuerdo con las normas contables vigentes en Uruguay.

Se deja constancia que la relación que mantenemos con Fideicomiso Torres Nuevocentro N° 48738/13 es de contadores independientes.

Montevideo, 27 de Agosto de 2019

ECHEVARRIA PETIT & ASOC S.R.L

TIMBRE DE CAJA DE JUBILACIONES
Y PENSIONES DE PROFESIONALES
UNIVERSITARIOS DEBITADO EN CUENTA
DE LA EXONERACION EN EL BANCO
CENTRAL DEL URUGUAY

Cr. Jorge Echevarria Petit
Socio
C.J.P.P.U. 32.772

FIDEICOMISO FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE VIVIENDAS TORRES NUEVOCENTRO - Nº 48738/13

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA 30.06.20 - (En $ uruguayos)

ACTIVO	Nota	30.06.20			31.12.19		
ACTIVO CORRIENTE							
Disponibilidades	3.1.			77.849.809,56			2.167.280,27
Banco cuenta $		20.597.727,98			1.313.525,87		
Banco cuenta USD		57.252.081,58			853.754,40		
Inversiones temporarias				232.022.309,93			276.325.332,07
Títulos	3.2.		232.022.309,93			276.325.332,07	
Títulos $		-			-		
Títulos USD		232.022.309,93			276.325.332,07		
Créditos				51.724.553,11			38.038.194,65
Créditos por ventas			25.361.262,61			25.919.210,15	
Créditos a cobrar por compraventa	3.3.	45.916.945,05			45.233.044,53		
Intereses a vencer		- 20.555.682,44			- 19.313.834,38		
Otros créditos			26.363.290,50			12.118.984,50	
Adelanto a proveedores	3.4.	2.932.738,20			2.674.799,27		
Cobros ABITAB	3.5.	555.162,00			501.590,00		
Adelanto comisión UI	3.6.	838.458,00			523.836,00		
Arrendamientos a cobrar		5.706.837,28			4.628.435,99		
Gastos a recuperar		612.671,92			418.268,24		
Anticpo de impuestos		10.282.109,00			-		
Anticipo de dividendos fictos		166.192,00			-		
Seguros pagos por adelantado		58.922,04			-		
Crédito y retenciones DGI	3.7.	5.210.200,06			3.372.055,00		
Bienes de cambio corriente				157.453.123,20			161.614.157,87
Unidades	3.8.		14.856.886,76			28.507.384,93	
Garajes CP		2.814.012,54			4.221.018,81		
Unidades terminadas CP		12.042.874,22			24.286.366,12		
Terreno	3.9.		89.210.158,42			89.210.158,42	
Terreno con mejoras		89.210.158,42			89.210.158,42		
Obras en curso	3.9.		53.386.078,02			43.896.614,52	
Obras en curso - Terreno		4.464.699,80			4.464.699,80		
Obras en curso - Construcción obra		48.921.378,22			39.431.914,72		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:				**519.049.795,80**			**478.144.964,86**
ACTIVO NO CORRIENTE:							
Créditos a largo plazo				341.731.108,30			320.179.986,97
Créditos a cobrar por compraventa	3.3.	551.941.598,71			517.932.824,16		
Intereses a vencer		- 214.436.355,24			- 202.164.460,16		
Adelanto comisión UI	3.6.	2.163.659,83			2.551.491,96		
Arrendamientos a cobrar LP		2.062.205,00			1.860.131,00		
Bienes de cambio no corrientes				935.421.431,06			931.384.855,67
Unidades	3.8.		935.421.431,06			931.384.855,67	
Garajes LP		31.892.142,12			31.892.142,12		
Unidades terminadas LP		148.528.782,10			255.006.844,22		
Garajes arrendados LP		12.194.054,34			10.787.048,07		
Unidades terminadas arrendadas LP		747.951.841,08			638.109.362,26		
Previsión por deterioro		- 5.145.388,59			- 4.410.541,00		
Bienes de uso				930.177,14			1.009.809,38
Muebles y Útiles		171.759,24			185.659,50		
Instalaciones		758.417,90			824.149,88		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE:				**1.278.082.716,50**			**1.252.574.652,02**
TOTAL ACTIVO:				**1.797.132.512,30**			**1.730.719.616,88**

PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
Deudas comerciales corrientes				2.225.594,40			2.602.438,90
Cuentas a pagar	3.10.	854.290,86			990.079,77		
Gastos a reintegrar		194.264,71			116.874,37		
Gastos comunes a pagar		273.495,00			404.995,00		
Provisión por unidades		-			11.193,79		
Arrendamientos cobrados por adelantado		438.449,00			368.316,00		
Anticipo de Clientes	3.11.	414.477,59			663.544,44		
Acr.Cuota Ahorro x boleto UI C		50.617,24			47.435,53		
Deudas financieras				-			19.051.611,50
Acreedores por Compraventa	3.12.	-			18.654.000,00		
Intereses a pagar	3.13.	-			563.580,99		
Intereses perdido a vencer		-			- 165.969,49		
Deudas diversas				14.919.825,17			9.618.177,60
Acreedores fiscales	3.14.	50.586,88			48.400,00		
Provisión para impuestos		8.134.254,00			-		
Unidades a entregar	3.15.	1.407.077,95			4.875.650,34		
Utilidad a devengar	3.16.	5.327.906,34			4.713.314,02		
Seguros a vencer USD CP		-			- 19.186,76		
TOTAL PASIVO CORRIENTE:				**17.145.419,57**			**31.272.228,00**
PASIVO NO CORRIENTE							
Deudas comerciales no corrientes		-		-	-		-
Deudas financieras no corriente		-		-	-		-
Deudas diversas				51.736.606,60			42.470.488,77
Depósito en garantía de arrendatarios	3.17.	51.736.606,60			42.470.488,77		
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE:				**51.736.606,60**			**42.470.488,77**
TOTAL PASIVO:				**68.882.026,17**			**73.742.716,77**
PATRIMONIO	4.						
Certificados de participación				1.297.344.800,00			1.297.344.800,00
CP A		1.252.696.800,00			1.252.696.800,00		
CP B		44.648.000,00			44.648.000,00		
Resultados acumulados				430.905.686,13			359.632.100,11
De ejercicios anteriores		359.632.100,11			280.040.003,90		
Resultado del período		71.273.586,02			79.592.096,21		
TOTAL PATRIMONIO:				**1.728.250.486,13**			**1.656.976.900,11**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:				**1.797.132.512,30**			**1.730.719.616,88**
CUENTAS DE ORDEN ACTIVAS	5.			143.156.361,93			121.083.023,91
Pólizas en stock $		2.880.525,00			943.280,00		
Pólizas en stock USD		140.275.836,93			120.139.743,91		
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACTIVAS:				**143.156.361,93**			**121.083.023,91**
CUENTAS DE ORDEN PASIVAS	5.			143.156.361,93			121.083.023,91
Pólizas a entregar		143.156.361,93			121.083.023,91		
TOTAL CUENTAS DE ORDEN PASIVAS:				**143.156.361,93**			**121.083.023,91**

FIDEICOMISO FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE VIVIENDAS TORRES NUEVOCENTRO - Nº 48738/13

ESTADO DE RESULTADO - PERÍODO 01.01.20 - 30.06.20 (En $ uruguayos)

	Nota	01.01.20 - 30.06.20			01.01.19 - 30.06.19		
GANANCIAS	6.1.						
Resultados operativos				41.560.941,63			54.605.423,04
Resultado por venta de unidades		7.787.120,20			32.436.743,11		
Ingresos por arrendamientos		33.646.224,94			21.932.103,50		
Ingreso por Servicio de Originación		127.596,49			236.576,43		
Ingresos diversos				15.153,27			135.196,07
Ingresos diversos		15.153,27			135.196,07		
Ingresos financieros				102.834.431,41			53.372.108,45
Intereses ganados		11.242.317,27			12.479.094,49		
Ganancia por tenencia		1.215.758,86			8.057.451,98		
Diferencias de cambio ganadas		52.336.482,57			7.876.136,49		
Diferencias de cotización ganadas		38.039.872,71			24.959.425,49		
TOTAL DE GANANCIAS:				**144.410.526,31**			**108.112.727,56**
PERDIDAS	6.2.						
Gastos de administración y ventas				18.371.476,53			19.235.922,83
Honorarios		12.910.915,43			10.811.041,98		
Gastos de comercialización		8.900,00			1.633.346,68		
Comisión comercializadora		2.857.363,21			2.793.512,22		
Comisión entidad regist. y de pago		548.202,04			755.119,58		
Comisiones por cobranzas ABITAB		10.951,35			13.722,07		
Publicidad		262.238,50			1.539.891,50		
Gastos de Seguridad		1.772.906,00			1.654.311,00		
Descuentos otorgados		-			34.977,80		
Gastos diversos				18.485.302,69			12.481.673,57
Amortizaciones		79.632,24			79.632,24		
Pérdida por desvalorización		734.847,59			482.853,00		
Seguros		36.479,05			29.124,87		
Gastos comunes		2.103.133,00			3.662.154,81		
Reparación y mantenimiento		553.829,05			454.464,22		
Gastos no deducibles		207.806,62			164.262,00		
Gastos bancarios		23.436,67			27.216,45		
Impuestos		12.287.453,93			3.518.336,00		
Otros tributos, multas y recargos		1.474.735,00			1.740.243,65		
Otros gastos diversos		983.949,54			2.323.386,33		
Gastos financieros				36.280.161,07			19.879.004,56
Intereses perdidos		182.723,25			399.450,20		
Diferencias de cotización perdida		18.542.138,89			14.123.427,00		
Diferencias de cambio perdidas		17.462.683,01			5.322.835,00		
Pérdida por tenencia de títulos		92.615,92			32.976,72		
Redondeo operaciones de cbio		-			315,64		
TOTAL DE PERDIDAS:				**73.136.940,29**			**51.596.600,96**
RESULTADO DEL PERÍODO:				**71.273.586,02**			**56.516.126,60**

FIDEICOMISO FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE VIVIENDAS TORRES NUEVOCENTRO - Nº 48738/13

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL - PERÍODO 01.01.20 - 30.06.20 (En $ uruguayos)

	Nota	01.01.20 - 30.06.20			01.01.19 - 30.06.19		
GANANCIAS							
RESULTADO DEL PERÍODO:				**71.273.586,02**			**56.516.126,60**
RESULTADO INTEGRAL				-			-
Ajuste de resultado periodo anterior		-			-		
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO				**71.273.586,02**			**56.516.126,60**

FIDEICOMISO FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE VIVIENDAS TORRES NUEVOCENTRO - Nº 48738/13

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO - Período 01.01.20 - 30.06.20 - (En $ uruguayos)

	CAPITAL	APORTES Y COMPROMISOS A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
1. SALDOS INICIALES						
Certificados de participación						
CP A	1.252.696.800,00					1.252.696.800,00
CP B	44.648.000,00					44.648.000,00
Aportes y compromisos a capitalizar		-				-
Ajustes al patrimonio			-			-
Reservas				-		-
Resultados no asignados					359.632.100,11	359.632.100,11
SUBTOTAL:	1.297.344.800,00	-	-	-	359.632.100,11	1.656.976.900,11
2. MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL	-	-	-	-	-	-
3. SALDOS INICIALES MODIFICADOS AL 31.12.19	**1.297.344.800,00**	**-**	**-**	**-**	**359.632.100,11**	**1.656.976.900,11**
4. AUMENTOS DEL APORTE DE PROPIETARIOS						
Emisión de CP A	-					-
Emisión de CP B	-					-
5. DISTRIBUCION DE UTILIDADES					-	-
6. DISTRIBUCION DE UTILIDADES ANTICIPADAS					-	-
7. REEXPRESIONES CONTABLES			-		-	-
8. RESULTADO DEL PERÍODO					71.273.586,02	71.273.586,02
SUBTOTAL (4 al 8)	-	-	-	-	71.273.586,02	71.273.586,02
9. SALDOS FINALES						
Certificados de participación						
CP A	1.252.696.800,00					1.252.696.800,00
CP B	44.648.000,00					44.648.000,00
Aportes y compromisos a capitalizar		-				
Reexpresiones contables			-			
Reservas				-		
Resultados no asignados					359.632.100,11	359.632.100,11
Resultado del período					71.273.586,02	71.273.586,02
TOTAL AL 30.06.20:	**1.297.344.800,00**	**-**	**-**	**-**	**430.905.686,13**	**1.728.250.486,13**

FIDEICOMISO FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE VIVIENDAS TORRES NUEVOCENTRO - Nº 48738/13

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO - Período 01.01.19 - 30.06.19 - (En $ uruguayos)

	CAPITAL	APORTES Y COMPROMISOS A CAPITALIZAR	AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
1. SALDOS INICIALES						
Certificados de participación						
CP A	1.252.696.800,00					1.252.696.800,00
CP B	44.648.000,00					44.648.000,00
Aportes y compromisos a capitalizar		-				-
Ajustes al patrimonio			-			-
Reservas				-		-
Resultados no asignados					280.040.003,90	280.040.003,90
SUBTOTAL:	1.297.344.800,00	-	-	-	280.040.003,90	1.577.384.803,90
2. MODIFICACIONES AL SALDO INICIAL	-	-	-	-	-	-
3. SALDOS INICIALES MODIFICADOS AL 31.12.18	**1.297.344.800,00**	**-**	**-**	**-**	**280.040.003,90**	**1.577.384.803,90**
4. AUMENTOS DEL APORTE DE PROPIETARIOS						
Emisión de CP A	-					-
Emisión de CP B	-					-
5. DISTRIBUCION DE UTILIDADES					-	-
6. DISTRIBUCION DE UTILIDADES ANTICIPADAS					-	-
7. REEXPRESIONES CONTABLES			-		-	-
8. RESULTADO DEL PERÍODO					56.516.126,60	56.516.126,60
SUBTOTAL (4 al 8)	-	-	-	-	56.516.126,60	56.516.126,60
9. SALDOS FINALES						
Certificados de participación						
CP A	1.252.696.800,00					1.252.696.800,00
CP B	44.648.000,00					44.648.000,00
Aportes y compromisos a capitalizar		-				
Reexpresiones contables			-			
Reservas				-		
Resultados no asignados					280.040.003,90	280.040.003,90
Resultado del período					56.516.126,60	56.516.126,60
TOTAL AL 30.06.19:	**1.297.344.800,00**	**-**	**-**	**-**	**336.556.130,50**	**1.633.900.930,50**

FIDEICOMISO FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE VIVIENDAS TORRES NUEVOCENTRO - Nº 48738/13

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - PERÍODO 01.01.20 - 30.06.20 - (En $ uruguayos)

	30.06.20		30.06.19	
Flujo de efectivo correspondiente a actividades operativas				
Resultado del período		**71.273.586,02**		**56.516.126,60**
Ajustes: Variaciones que no afectan el flujo neto operativo		- 38.110.914,76		- 14.462.639,99
Amortizaciones	79.632,24		79.632,24	
Dif. Cambio s / Disponibilidades	- 10.721.752,26		- 855.228,00	
Dif. Cambio s/Inversiones	- 26.428.570,71		- 5.383.016,27	
Intereses ganados por saldos bancarios	- 99.804,34		- 321.178,44	
Intereses ganados por inversiones	-		- 357.823,95	
Intereses perdidos	182.723,25		399.450,20	
Ganancia por tenencia de títulos	- 1.215.758,86		- 8.057.452,49	
Perdida por tenencia de títulos	92.615,92		32.976,72	
(Aumentos) / Disminuciones en activos		- 35.113.020,51		13.709.882,38
Créditos por ventas	- 20.993.173,79		- 13.500.820,49	
Otros créditos	- 14.244.306,00		- 7.680.454,53	
Bienes de cambio	124.459,28		34.891.157,40	
Aumentos / (Disminuciones) en pasivos		- 5.043.413,85		- 67.647.612,47
Deudas comerciales	- 376.844,50		2.282.935,51	
Deudas financieras	- 19.234.334,75		- 15.623.356,49	
Deudas diversas	14.567.765,40		- 54.307.191,49	
Efectivo proveniente / (aplicado) a actividades operativas		**- 6.993.763,10**		**- 11.884.243,48**
Flujo de efectivo proveniente de inversiones				
Compra de bienes de uso	-		-	
Cobro de intereses bancarios	99.804,34		321.178,00	
Cobro de bonos al vencimiento	338.937.095,00		282.432.555,50	
Inversiones temporarias corrientes	- 267.082.359,21		- 226.355.367,32	
Efectivo proveniente / (aplicado) a actividades de inversión		**71.954.540,13**		**56.398.366,18**
Flujo de efectivo proveniente del financiamiento				
		-		-
Aportes de capital	-		-	
Emisión de CP A	-		-	
Emisión de CP B	-		-	
Préstamos	-		-	
Efectivo proveniente / (aplicado) a actividades de financiamiento		-		-
Variación neta de efectivo		**64.960.777,03**		**44.514.122,70**
Efecto proveniente del mantenimiento de fondos en efectivo				
Diferencias de cambio s/disponibilidades		**10.721.752,26**		**855.228,00**
Disponibilidades al inicio		**2.167.280,27**		**8.745.608,86**
Disponibilidades al cierre		**77.849.809,56**		**54.114.959,56**

FIDEICOMISO FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE VIVIENDAS TORRES NUEVOCENTRO - Nº 48738/13

CUADRO DE BIENES DE USO - AMORTIZACIONES
Período 01.01.20 - 30.06.20 - (En $ uruguayos)

	VALORES DE ORIGEN Y REVALUADOS					AMORTIZACIONES						
RUBRO	VALORES AL INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	REVALUACIONES	VALORES AL CIERRE	AMORT. ACUM. AL INICIO	AJUSTES POR REVALUACIONES	BAJAS DEL PERÍODO	%	AMORTIZACION DEL PERÍODO	AMORT. ACUM. AL CIERRE	VALOR NETO
MUEBLES Y UTILES	278.005,74	-	-	-	**278.005,74**	92.346,24	-	-	10%	13.900,26	**106.246,50**	**171.759,24**
INSTALACIONES	1.314.640,04	-	-	-	**1.314.640,04**	490.490,16	-	-	10%	65.731,98	**556.222,14**	**758.417,90**
Total Bienes de Uso:	**1.592.645,78**	**-**	**-**	**-**	**1.592.645,78**	**582.836,40**	**-**	**-**		**79.632,24**	**662.468,64**	**930.177,14**

CUADRO DE INTANGIBLES - AMORTIZACIONES
Período 01.01.20 - 30.06.20 - (En $ uruguayos)

	VALORES DE ORIGEN Y REVALUADOS					AMORTIZACIONES						
RUBRO	VALORES AL INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	REVALUACIONES	VALORES AL CIERRE	AMORT. ACUM. AL INICIO	AJUSTES POR REVALUACIONES	BAJAS DEL PERÍODO	%	AMORTIZACION DEL PERÍODO	AMORT. ACUM. AL CIERRE	VALOR NETO
INTANGIBLES	-	-	-	-	**-**	-	-	-	-	-	**-**	**-**
Total Intangibles:	-	-	-	-	**-**	-	-	-	-	-	**-**	**-**

FIDEICOMISO FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE VIVIENDAS TORRES NUEVOCENTRO - Nº 48738/13

CUADRO DE BIENES DE USO - AMORTIZACIONES
Período 01.01.19 - 30.06.19 - (En $ uruguayos)

	VALORES DE ORIGEN Y REVALUADOS					AMORTIZACIONES						
RUBRO	VALORES AL INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	REVALUACIONES	VALORES AL CIERRE	AMORT. ACUM. AL INICIO	AJUSTES POR REVALUACIONES	BAJAS DEL PERÍODO	%	AMORTIZACION DEL PERÍODO	AMORT. ACUM. AL CIERRE	VALOR NETO
MUEBLES Y UTILES	278.005,74	-	-	-	**278.005,74**	64.546,00	-	-	10,00	13.900,26	**78.446,26**	**199.559,48**
INSTALACIONES	1.314.640,04	-	-	-	**1.314.640,04**	359.025,00	-	-	10,00	65.731,98	**424.756,98**	**889.883,06**
Total Bienes de Uso:	**1.592.645,78**	**-**	**-**	**-**	1.592.645,78	**423.571,00**	**-**	**-**		**79.632,24**	**503.203,24**	**1.089.442,54**

CUADRO DE INTANGIBLES - AMORTIZACIONES
Período 01.01.19 - 30.06.19 - (En $ uruguayos)

	VALORES DE ORIGEN Y REVALUADOS					AMORTIZACIONES						
RUBRO	VALORES AL INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	REVALUACIONES	VALORES AL CIERRE	AMORT. ACUM. AL INICIO	AJUSTES POR REVALUACIONES	BAJAS DEL PERÍODO	%	AMORTIZACION DEL PERÍODO	AMORT. ACUM. AL CIERRE	VALOR NETO
INTANGIBLES	-	-	-	-	**-**	-	-	-	-	-	**-**	**-**
Total Intangibles:	-	-	-	-	**-**	-	-	-	-	-	**-**	**-**

FIDEICOMISO FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE LOS EDIFICIOS PARA VIVIENDA DENOMINADOS "TORRES NUEVOCENTRO" – FIDEICOMISO Nº 48738/13

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO 01.01.20 - 30.06.20

Nota 1. Fideicomiso financiero

1.1. El Fideicomiso

Estas notas refieren a los Estados contables al 30 de Junio de 2020 del FIDEICOMISO FINANCIERO PARA LA CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION DE LOS EDIFICIOS PARA VIVIENDA DENOMINADOS "TORRES NUEVOCENTRO" - Fideicomiso Nº 48738/13 (en adelante el "Fideicomiso", "FFTN"), inscripto en el Registro Único Tributario con el Nº 21.730127.0012 y en el Registro Nacional de Actos Personales de la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura con el Nº 48738/13. El domicilio constituido del Fideicomiso Financiero es Rincón 487, Oficina 305, CP 11.000, Montevideo, Uruguay y el domicilio fiscal es en Avenida Bulevar Artigas 3140, Montevideo, Uruguay.

El objeto del contrato de Fideicomiso consiste en la utilización de los bienes fideicomitidos con el objeto de construir y comercializar las "Torres Nuevocentro".

Los bienes fideicomitidos previstos en el contrato de Fideicomiso son:

- los derechos de sobreelevar y las unidades y espacios conexos adquiridos con fecha 23 de diciembre de 2013 a Nuevocentro S.A.;
- el precio de la emisión de oferta pública de USD 58.200.000 mediante entrega de certificados de participación A (cincuenta y ocho millones doscientos mil dólares americanos), realizada el 18 de diciembre de 2013;
- el aporte de los fideicomitentes en oferta privada de USD 2.000.000 (dos millones de dólares), con entrega de certificados de participación B, realizada con fecha 30 de enero de 2014,
- el producido de la inversión y reinversión de activos financieros;
- las sumas que se acrediten en las cuentas bancarias a nombre del Fideicomiso: Cuenta

Fiduciaria (cuenta para el ingreso de los fondos de la emisión), Cuenta de Reserva (cuenta donde se depositarán los rendimientos derivados de la inversión y reinversión de activos financieros) y Cuenta Recaudadora (cuenta donde se depositarán las cobranzas provenientes de la enajenación y arrendamiento de unidades);

- el inmueble;
- la cobranza proveniente de la enajenación de unidades;
- los derechos provenientes de las indemnizaciones de los seguros que se contraten bajo el Contrato de Obra;
- los pagos recibidos por el Fiduciario en concepto de indemnización, multa y/o intereses moratorios o cualquier otro concepto que derive del incumplimiento o rescisión de los contratos que el Fiduciario celebre con los potenciales adquirentes de las Unidades y Garajes o cualquier otro contrato;
- todo crédito, pago de indemnización y cualquier otro ingreso por cualquier concepto derivado de la administración y/o disposición de los bienes fideicomitidos, así como los derechos que resulten a su favor en virtud de cualquier contrato que celebre con terceros para ejecutar la construcción del inmueble, y en general, cualquier ingreso o fondo existente en las cuentas; y
- todos los demás bienes, derechos y obligaciones de cualquier naturaleza que integren el patrimonio del Fideicomiso.

Nota 2. Base de presentación de los Estados Financieros

A continuación se detallan aquellas políticas contables más significativas seguidas por el Fideicomiso para la preparación de sus estados financieros.

2.1. Base de presentación y preparación de los estados financieros

Los estados contables del Fideicomiso se encuentran expresados en pesos uruguayos y se han preparado de acuerdo a Normas internacionales de información financiera (NIIF) de acuerdo al Decreto 124/011, ya que el mismo establece a éstas como normas contables adecuadas de

aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública a partir del 1 de enero de 2012.

2.2. Resumen de principales políticas contables

Las políticas contables significativas que han sido adoptadas para la elaboración de estos estados contables se detallan a continuación. Las mismas no han sufrido modificaciones en el correr del período.

La fecha de cierre de ejercicio económico del FFTN es el 31.12.

2.2.1. Conversión de moneda extranjera y moneda funcional

Moneda funcional y moneda de presentación

De acuerdo a la normativa vigente en Uruguay la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad, considerando para ello la moneda que influye en los precios de venta de los bienes, así como en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación, y en la que se mantienen los importes cobrados por las actividades de explotación.

El FFTN tiene como ingreso principal el cobro de los apartamentos, lo cual es, en su gran mayoría, en pesos, al valor equivalente en UI.

Dado que la moneda funcional de la entidad es la que refleja las transacciones, eventos y condiciones en que la entidad opera y desarrolla su actividad, en el FFTN es el peso uruguayo coincidente con la moneda de presentación.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Los bienes, derechos y obligaciones nominados en moneda extranjera se convierten a moneda nacional a la cotización del dólar USA comprador billete al cierre del periodo (al 30.06.20: $42,212 = 1 dólar USA) y a la cotización de la unidad indexada al cierre del período (al 30.06.20: $ 4,6581 = 1 UI), según corresponda. La diferencia resultante es volcada a resultados del período.

2.2.2. Reconocimiento de ingresos y egresos

La empresa aplicó el principio de lo devengado a los efectos del reconocimiento de los ingresos y la imputación de los costos incurridos, reflejándolo en el Estado de Resultados.

Los costos asociados directamente a la construcción de la obra se han activado, no así los resultados financieros, entre los cuales se encuentran los resultados provenientes de las inversiones financieras y las diferencias de cambio y de cotización.

2.2.3. Tratamiento tributario del Fideicomiso

El FFTN es sujeto pasivo del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE), Impuesto al Patrimonio (IP), Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP), entre otros tributos. También es agente de retención del Impuesto a la Renta de Personas Físicas (IRPF).

El proyecto del FFTN se enmarca en el régimen previsto por la Ley Nº 18.795 de Promoción de la Vivienda de Interés Social (VIS) de 17 de agosto de 2011, habiéndose obtenido las exoneraciones tributarias previstas en la referida Ley mediante Resolución del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente Nº 340/013 de 30.11.13 y sus modificativas.

Como resultado de las exoneraciones obtenidas en base a la Ley citada y a las previstas por la normativa que regula a los Fideicomisos financieros, en particular a aquéllos de oferta pública, se desprende el tratamiento tributario del Fideicomiso, que se describe brevemente a continuación.

- Impuesto al Patrimonio (IP)

Por la Resolución Nº 340/013 se exoneró al Fideicomiso de Impuesto al Patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y por las viviendas que se destinen a arrendamiento (excepto los monoambientes), en los términos y condiciones dispuestos en los literales b) o g) del D. 355/011.

Por otra parte, la Ley 18.627 de 02.12.09, Art. 137º, faculta al Poder Ejecutivo a exonerar de IP por 5 años fiscales a las sociedades que realicen suscripciones públicas de acciones en Bolsa. El

Poder Ejecutivo hizo uso de esta facultad por D. 322/011 de 16.09.11, Art. 31º, norma por la que se exoneró el patrimonio de las sociedades que realicen suscripciones públicas de acciones en Bolsa por 5 ejercicios fiscales. Esta exoneración de IP al patrimonio de sociedades fue extendida también al patrimonio de los Fideicomisos de emisión pública por el Art. 17º del D. 293/013 de 11.09.13 con las mismas condiciones de proporción, en caso de corresponder. El porcentaje de patrimonio a exonerar surge del cociente entre el valor nominal de las acciones suscritas públicamente respecto del total del capital integrado (certificados de participación y emisión en el caso del FFTN). Para el FFTN el primer ejercicio de exoneración ha sido el de la suscripción y el último, el año 2017. En consecuencia, además de las exoneraciones establecidas por la Ley Nº 18.795, el patrimonio del Fideicomiso se encontró exonerado de IP por 5 ejercicios por la Ley Nº 18.627.

- Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE)

Las rentas derivadas de la venta resultante de la primer enajenación de las viviendas del Fideicomiso y las rentas de arrendamiento una vez finalizada la obra de acuerdo a CAIVIS, en los términos de lo dispuesto por el literal f) del D. 355/011, son exoneradas de IRAE en base a la Ley Nº 18.795; no así las rentas correspondientes a los monoambientes y al local.

Se presentaron consultas vinculantes en DGI que han confirmado el criterio de que la diferencia de cambio originada por saldos de cuentas a cobrar relacionadas con la venta y financiación de unidades promovidas así como que los intereses de financiación de dichas operaciones están exonerados de este impuesto, por ser rentas derivadas de la venta de unidades promovidas.

Las demás rentas de fuente uruguaya que obtiene el Fideicomiso se encuentran alcanzadas por el IRAE.

Las rentas obtenidas por inversiones en el exterior, no se encuentran comprendidas en el IRAE por el principio de la fuente territorial.

- Impuesto al Valor Agregado (IVA)

La primera enajenación por parte del FFTN de viviendas de interés social, excluidos los monoambientes, se encuentra exonerada de IVA en base a la Ley Nº 18.795. Asimismo el

Fideicomiso cuenta con la exoneración de IVA prevista en el literal b) del Art. 39, L. 17.703 de 27.10.03.

En cuanto al IVA de la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil prevista en el proyecto, se ha recuperado parte del mismo por el mismo mecanismo de devolución que rige para los exportadores, mediante certificados de crédito.

- Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP)

La enajenación de viviendas de interés social (excluidos los monoambientes y el local) se encuentra exonerada de ITP, tanto para el vendedor (Fideicomiso) como para el comprador, por la Ley Nº 18.795 y Resolución Nº 340/011.

2.2.4. Efectivo y equivalente de efectivo

El FFTN considera efectivo tanto a los fondos de caja como de banco.

2.2.5. Concepto de capital

El capital a mantener, a efectos de determinar el resultado del período, ha sido definido como el capital financiero invertido o recibido bajo la forma de aportes en certificados de participación.

2.2.6. Ajuste por inflación

El Fideicomiso no presenta sus estados contables ajustados por inflación, por encontrarse exceptuado de realizarlo, de acuerdo a lo establecido en el Art. 6 del D. 99/009 y en base al D. 104/012 de 10.04.12.

2.2.7. Estimaciones y supuestos contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada exige que el fiduciario del Fideicomiso realice estimaciones y evaluaciones que pueden afectar el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión, así como también los ingresos y egresos registrados en el período. Respecto de hechos futuros y

posibles incertidumbres la empresa toma parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros.

Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de presentación de los presentes estados contables.

2.2.8. Consolidación de estados contables

No corresponde realizar consolidación de estados contables con otras empresas o entidades en función de lo establecido por las Normas Internacionales de Contabilidad y por las Normas de Regulación Financiera del Banco Central del Uruguay.

2.2.9. Costo histórico

Los estados contables han sido preparados siguiendo el principio contable del costo histórico. Consecuentemente, activos, pasivos, ingresos y egresos han sido valuados a los importes en pesos uruguayos efectivamente acordados en las transacciones que les han dado origen. Los derechos y obligaciones nominados en monedas distintas al peso uruguayo fueron valuados al tipo de cambio o a la cotización de cierre del período, reconociéndose el resultado en los resultados financieros.

Nota 3. Información referente a partidas del Estado de Situación Financiera

3.1. Disponibilidades

Los saldos de disponibilidades al 30.06.20 son los siguientes:

	30.06.20			31.12.19		
DISPONIBILIDADES	**Moneda original $**	**Moneda Original USD**	**Equivalente en $**	**Moneda original $**	**Moneda Original USD**	**Equivalente en $**
Banco Cuenta Fiduciaria USD		7.436,96	313.928,96		4.225,52	157.645,70
Banco Cuenta Fiduciaria $	24.302,85		24.302,85	169.679,70		169.679,70
Banco Cuenta de Reserva USD		95.351,64	4.024.983,43		11.979,65	446.936,78
Banco Cuenta de Reserva $	4.562.068,07		4.562.068,07	848.614,51		848.614,51
Banco Cuenta Recaudadora USD		1.253.510,12	52.913.169,19		6.678,78	249.171,92
Banco Cuenta Rec. Alquileres $	13.993.841,99		13.993.841,99	196.724,99		196.724,99
Banco Cuenta Recaudadora $	2.017.515,07		2.017.515,07	98.506,67		98.506,67
Total Disponibilidades:	20.597.727,98	1.356.298,72	77.849.809,56	1.313.525,87	22.883,95	2.167.280,27

3.2. Títulos

El saldo comprende colocaciones en títulos, según consta seguidamente:

Titulos en U$S al 30.06.20

DESCRIPCIÓN	FECHA DE ALTA	FECHA DE COBRO	VALOR NOMINAL	VALOR DE AQUISICIÓN	VALOR CONTABLE AL 30.06.20 (USD)	EQUIVALENTE EN $
US912796SZ37	27/09/2019	16/07/2020	400.000	395.870	399.984,00	16.884.124,61
US912796WY16	24/04/2020	30/07/2020	1.000.000	999.784	999.910,00	42.208.200,92
US912796TJ85	27/09/2019	10/09/2020	400.000	395.207	399.892,00	16.880.241,10
US912796TN97	17/06/2020	08/10/2020	700.000	699.698	699.720,00	29.536.580,64
US912796UC14	24/04/2020	28/01/2021	3.000.000	2.997.649	2.997.090,00	126.513.162,66
			5.500.000	**5.488.208**	**5.496.596**	**232.022.309,93**

Los mismos se valúan de acuerdo al valor al cierre del mes informado por el Banco Santander o en caso de contar con el precio sin cupón publicado por BEVSA, se valúan considerando el mismo.

Mensualmente se reconoce una ganancia o pérdida por tenencia según corresponda.

3.3. Créditos a cobrar por compraventa

El saldo corresponde al importe adeudado por los compradores de inmuebles que firmaron promesas de compraventa y compraventas con hipotecas por apartamentos y garajes, incluyendo el interés de la financiación en los casos que corresponde.

Las unidades son financiadas, por lo que se muestra en el corto plazo el importe a cobrar que vence antes del 30.06.21 y en el largo plazo el que vence luego de dicha fecha.

El saldo incluye la deuda de clientes en dólares y en Unidad Indexadas, lo cual tiene la siguiente apertura:

Créditos a cobrar por compraventa		
CORTO PLAZO	**Monto en moneda original**	**Monto en $**
USD	78.767	3.324.894,45
UI	9.143.653	42.592.050,60
		45.916.945,05
LARGO PLAZO	**Monto en moneda original**	**Monto en $**
USD	27.000	1.139.728,22
UI	118.246.038	550.801.870,49
		551.941.598,71

3.4. Adelanto a proveedores

La composición del saldo de Adelanto a proveedores al 30.06.20 corresponde a lo adelantado a Ebital S.A en pesos uruguayos por $ 60.468,64 y en dólares por 55.231,34 equivalente a $2.332.269,56 y a la Copropiedad de TNC por $ 540.000,00.

3.5. Cobros Abitab

El saldo corresponde a los depósitos que han realizado los promitentes compradores de unidades en Abitab y no han sido transferidos a la cuenta bancaria del FFTN. Abitab realiza dos depósitos mensuales por las cobranzas realizadas.

3.6. Adelanto comisión UI

El saldo corresponde a adelantos por un total de UI 644.494,07 equivalente a $ 3.002.117,83, que se han realizado a Cernet S.A., quien se encarga, entre otras actividades, de la comercialización de las unidades y coordinación con las inmobiliarias.

En el corto plazo se expone lo que se estima que se descontará de los pagos por comisión por venta en los próximos doce meses, siendo UI 180.000 equivalente a $ 838.458,00. En el largo plazo se descontará un total de UI 464.494,07, equivalente a $ 2.163.659,83.

3.7. Crédito y retenciones DGI

El saldo corresponde a:

- crédito originado por las declaraciones anuales por un monto de $ 355.572,00 con fecha de exigibilidad 01.01.2017 y de $ 4.421.156,00 con fecha de exigibilidad 22.01.2020,
- a retenciones de IRPF efectuadas por ANDA y CGN por alquileres, por un monto de $433.472,06. Dichas retenciones no deben ser realizadas por cuanto el FFTN es sujeto pasivo de IRAE. Se han realizado gestiones para recuperar el importe activado y para que no se vuelvan a practicar.

3.8. Unidades

El saldo del rubro está compuesto por el costo de los apartamentos y de los garajes propiedad del FFTN.

En el corto plazo (CP), se expone el costo de las unidades ya prometidas y no entregadas, que se estima vender en los próximos doce meses.

En el largo plazo (LP), se expone el costo de las unidades y garajes que se estima continuarán siendo propiedad del FFTN luego de los próximos doce meses.

El costo de las Unidades corresponde al valor histórico derivado de los costos de construcción y de los necesarios para darle su condición y ubicación actual. Dicho costo fue comparado con el valor razonable, habiendo resultado menor el valor de costo, siendo este último el que se ha reconocido contablemente.

Las estimaciones del valor neto realizable se basaron en la información más fiable que se dispone acerca del importe que se espera recuperar de los inventarios.

Se reconoce una previsión por desvalorización asociada a la pérdida por deterioro por el uso de los apartamentos que están arrendados. El monto de dicha pérdida se estima en 1% del valor de los inmuebles arrendados al 30.06.19 (un año antes del cierre de estos estados contables).

3.9. Terreno y Obras en curso

El saldo de Terreno con mejoras corresponde al valor histórico por el cual se adquirió un terreno y al cual se le realizaron obras menores, las que ya han sido finalizadas.

El saldo de Obras en curso contiene el valor histórico por el cual se adquirió un terreno y el costo de las obras que se están realizando para la construcción de garajes en el mismo.

3.10. Cuentas a pagar

El saldo de Cuentas a pagar al 30.06.20 totaliza en $ 854.290,86, el cual se compone de deudas

a pagar en pesos y dólares, según el siguiente detalle:

CUENTAS A PAGAR $	Saldo al 30.06.20 en $	Saldo al 31.12.19 en $
Seguridad Diferente	131.320,80	129.671,36
Cernet S.R.L	98.440,00	284.553,00
Gestam Uruguay de servicios S.A.	69.329,45	163.286,18
Florencia Elduayen	63.974,50	76.245,00
Diego Nollenberger	63.974,50	76.245,00
Tres 16	54.970,00	-
Blinzur S.A.	47.508,00	-
Pallares Bruzzone SRL	26.840,00	-
Otros proveedores	25.337,00	12.200,00
Ramiro Mass	15.189,00	-
Relaxed S.A	3.050,00	3.050,00
Abitab	1.598,49	2.590,38
Prosegur	-	19.301,62
Pablo Colnago	-	12.566,00
	601.531,74	**779.708,54**

CUENTAS A PAGAR USD	Saldo al 30.06.20		Saldo al 31.12.19	
	En USD	Equivalente en $	En USD	Equivalente en $
Pablo Rodriguez	2.185,00	92.233,22	-	-
Relaxed S.A	1.830,00	77.247,96		
Rafael Ackeman Vázquez	1.500,00	63.318,00	1.500,00	55.962,00
Abelenda Hermanos SRL	323,91	13.672,88	-	-
Prosegur	148,94	6.287,06	469,79	17.526,93
Champagne	-	-	3.129,98	116.773,29
Teledoce	-	-	539,00	20.109,01
Totales:	**5.987,85**	**252.759,12**	**5.638,77**	**210.371,23**

3.11. Anticipo de clientes

El saldo incluye:

- Anticipos de “cuota hogar” de un cliente por UI 88.958,50, equivalente a $ 414.377,59, correspondiente a un garaje por el cual no se ha firmado promesa.
- Anticipos de clientes por $100,00.

3.12. Acreedores por Compraventa

Se financió el cincuenta por ciento de un terreno, a un plazo de tres años, pagando intereses por la financiación de un 3% anual sobre saldo. La última cuota venció en abril de 2020, habiéndose pagado la misma y los intereses pendientes. No hay, por lo tanto, saldo a pagar.

3.13. Intereses a pagar

Al 30.06.20 no se adeudaban intereses por la compra del terreno explicado en nota 3.12.

3.14. Acreedores Fiscales

El saldo de este rubro corresponde a la deuda por IVA y por retenciones de IRPF por el mes de cargo de Junio de 2020, con vencimiento Julio 2020, según el siguiente detalle:

Acreedores fiscales	**30.06.20**	**31.12.19**
IRPF a pagar	49.594,17	46.877,00
IVA a pagar	992,71	1.523,00
Total	**50.586,88**	**48.400,00**

3.15. Unidades a entregar

El saldo corresponde a la obligación de entregar las unidades prometidas que están en poder del FFTN, valuadas por el costo de construcción de las mismas.

3.16. Utilidad a devengar

El saldo al 30.06.20 refleja el resultado neto de las unidades prometidas no entregadas.

3.17. Depósito en garantía de arrendatarios

Cuando se firma un contrato de arrendamiento con opción de compra, los arrendatarios deben realizar un depósito en concepto de garantía. El saldo al 30.06.20 de los mismos es de UI 11.106.804,62 equivalentes a $ 51.736.606,60.

Asimismo, todos los arrendatarios garantizan el pago de sus obligaciones con el FFTN por ANDA, Contaduría General de la Nación, Porto Seguros o con un fiador solidario que debe ser titular de un inmueble.

Nota 4. Patrimonio

El Patrimonio del Fideicomiso está constituido por certificados de participación escriturales CPA emitidos mediante el procedimiento de oferta pública realizada el día 06.12.13, y por certificados de participación CPB emitidos mediante el procedimiento de oferta privada realizada el 30.01.14.

El 28 de Julio de 2016 se realizó una asamblea de beneficiarios en la cual se resolvió por unanimidad aprobar la modificación de la moneda de emisión del Fideicomiso, la que pasó a ser la Unidad Indexada. Se modificó por tanto la cláusula 2.2 del contrato del Fideicomiso, siendo la actual redacción la siguiente:

"El objeto del Fideicomiso consiste en la emisión por parte del Fiduciario, a través de una oferta pública de valores a ser registrada frente a la Superintendencia de Servicios Financieros del BCU, de los CPA por un monto de hasta la suma de Unidades Indexadas 404.317.464 y la emisión en forma privada de los CPB por un monto de hasta la suma de Unidades Indexadas 14.410.483 a favor de los fideicomitentes, a los efectos de la construcción del Inmueble en el Terreno y la comercialización de las Unidades y Garajes del Inmueble".

También en dicha asamblea se modificó la cláusula 3.1 respecto a los certificados de participación "A", siendo la actual redacción la siguiente: "Monto y moneda: En virtud del presente Documento de Emisión, el Fiduciario emite certificados escriturales Serie A por hasta un monto total de USD 58.200.000 (dólares cincuenta y ocho millones doscientos mil), equivalente a Unidades Indexadas 404.317.464 a la fecha de 30 de Junio de 2015" y respecto a los certificados de participación "B" la actual redacción es: "Monto y moneda: En virtud del presente Documento de Emisión, el Fiduciario emite certificados escriturales Serie B por hasta un monto total de USD 2.000.000 (dólares dos millones), equivalente a Unidades Indexadas 14.410.483 a la fecha de 30 de Junio de 2015".

La modificación de dichas cláusulas, no ha generado un cambio en el valor contable de los Certificados de Participación en el Patrimonio, dado que las emisiones fueron reconocidas en pesos uruguayos al momento propiamente de la emisión por el valor equivalente a los USD 60.200.000, habiéndose realizado la equivalencia a UI con respecto a pesos uruguayos equivalentes. La cotización utilizada para convertir los montos en Unidades Indexadas fue 3,0983.

Nota 5. Cuentas de orden

En Cuentas de Orden se expone el stock de pólizas de seguros por $ 2.880.525 y USD 3.323.126, que se compone de pólizas por:

- $ 943.280 y USD 20.214 equivalente a $ 853.273,37, correspondientes a un seguro de fianza de BSE de acuerdo al contrato de obra firmado con la empresa constructora Ebital S.A, por obras pendientes,
- $ 968.728 y USD 13.564 equivalente a $ 572.563,57, por cobertura de Sustitución de fondo de reparo, por la obra que se está realizando,
- USD 1.200.000 equivalente a $ 50.654.400,00, por daños materiales en la obra de garajes que se está realizando,
- USD 2.000.000 equivalente a $ 84.424.000,00, por Responsabilidad Civil Operativa.
- $ 727.531 y USD 67.943 equivalente a $ 2.868.009,92, por cobertura de Anticipos sobre saldos
- $ 240.986 y USD 21.405 equivalente a $ 903.590,07, por cobertura de Anticipos financieros

Nota 6. Información referente a partidas del Estado de Resultados y Resultados Integrales

6.1. Ganancias

Los resultados incluyen:

- resultados por venta de unidades;

- ingresos por arrendamiento;
- ingreso por el servicio de originación que se realiza a clientes;
- ingresos diversos;
- intereses ganados;
- ganancia por tenencia de inversiones;
- diferencias de cotización generada por activos y pasivos nominados en unidad indexada;
- diferencias de cambio ganada por mantener activos y pasivos en dólares;

6.2. Pérdidas

Las pérdidas corresponden a honorarios, gastos de comercialización, comisiones, gastos de publicidad, gastos de seguridad, amortizaciones, gastos comunes por las unidades sin ocupar, gastos de reparación y mantenimiento, tributos, intereses de financiación, diferencia de cambio y de cotización perdida por mantener activos y pasivos en monedas distintas a la funcional, entre otros gastos.

Nota 7. Afectación de activo

El 21.02.18 se firmó una hipoteca con el Banco Santander la cual se mantiene vigente, afectando las unidades B404, B405, B1902, B1907, B1908 y B1909.

Nota 8. Contingencias

Con respecto a las posibles contingencias por la construcción, en Uruguay existe una regulación legal expresa sobre la responsabilidad decenal que alcanza a arquitectos y constructores en su calidad de participantes principales de la construcción de un edificio. Los mismos deben responder por la aparición de vicios en un edificio durante un período de diez

años posteriores a la entrega de éste. El régimen de responsabilidad rige a favor de quien adquirió el edificio o a favor de cualquier tercero que pueda ser afectado por un defecto en una construcción.

Esa regulación está principalmente establecida en el Art. 1.844 del Código Civil y en las normas generales sobre responsabilidad establecidas en el mismo Código.

Se trata de un régimen de responsabilidad tendiente a garantizar la estabilidad y la solidez de los edificios con consecuencias sobre los constructores y arquitectos que generen determinados defectos o la ruina de estos edificios.

Actualmente la responsabilidad de arquitectos y constructores es una responsabilidad objetiva. Es decir, que es independiente de, cómo ha sido su actuación durante la construcción (si han tomado recaudos, si han sido diligentes, etc.), sino que basta con advertir que existen daños o, que hay defectos o, que no han conseguido el resultado previsto en la obra. Salvo que éstos hayan sido causados por fuerza mayor o por hechos de terceros, los arquitectos y constructores son responsables por dichos daños o defectos edilicios.

Nota 9. Posición en Moneda extranjera

La posición en moneda extranjera de FFTN al 30.06.20 es la siguiente:

POSICION EN MONEDA EXTRANJERA	**Activo USD**	**Pasivo USD**
Banco Santander S.A. cuenta Fiduciaria USD	7.436,96	
Banco Santander S.A. cuenta de Reserva USD	95.351,64	
Banco Santander S.A. cuenta Recaudadora USD	1.253.510,12	
Titulos USD	5.496.595,99	
Adelanto a proveedores USD	55.251,34	
Créditos a cobrar por compraventa USD	105.766,67	
Intereses a vencer en USD	-9.957,69	
Gastos a recuperar USD	165,92	
Seguros pagos por adelantado	1.395,86	
Ventas a devengar USD		80.000,00
Cuentas a pagar USD		5.987,85
Gastos a reintegrar USD		152,50
Totales:	7.005.516,81	86.140,35
Posición en USD: ACTIVA	**6.919.376,46**	

POSICION EN MONEDA EXTRANJERA	Activo UI	Pasivo UI
Créditos a cobrar por compraventa UI	127.389.691,31	
Intereses a vencer en UI	-50.357.807,62	
Adelanto comisión por venta UI	644.494,07	
Anticipo de clientes UI		88.958,50
Acr.Cuota Ahorro x boleto UI C		10.866,50
Depósito en garantía de arrendatarios		11.106.804,62
Ventas a devengar UI		720.900,00
Totales:	77.676.377,76	11.927.529,62
Posición en UI: ACTIVA	65.748.848,14	

Nota 10. Hechos posteriores al periodo que se informa

No han ocurrido hechos posteriores que deban reflejarse en las Notas.

Nota 11. Administración de riesgos del Fideicomiso

La Calificadora CARE ha dado al Fideicomiso una calificación de BBB + (uy) con fecha Mayo 2020.

En dicho informe se han contemplado los riesgos que a continuación se detallan[1]:

Riesgo jurídico de estructura. Comprende el análisis de la eventualidad de incumplimientos en el pago a los beneficiarios, derivado de defectos en la estructura jurídica por no cumplir con alguna norma vigente, así como eventualmente por la aplicación de sentencias judiciales derivadas de demandas de posibles perjudicados por la creación oportunamente descrita. Se concluyó que el riesgo jurídico de estructura es casi nulo.

Riesgo por iliquidez. Los certificados se han diseñado para ser líquidos, por este motivo, la liquidez puede considerarse adecuada dadas las características del mercado uruguayo. No obstante este proceso no es instantáneo y puede llevar un tiempo imposible de determinar. El riesgo es bajo.

[1] Riesgos y comentarios extraídos parcialmente de "Actualización de la calificación de riesgo de Certificados de participación en el dominio fiduciario del Fideicomiso Financiero Torres Nuevocentro"", realizado por Care en Mayo 2020.

Riesgo jurídico. Corresponde al riesgo por incumplimiento de alguna disposición por parte del fiduciario. El fiduciario ha obtenido la autorización y habilitación por parte del BCU, dictada en Comunicación Nº 2011/180 de 5 de octubre de 2011 y figura en los registros que a tales efectos lleva el BCU en su página web. En consecuencia, se considera que desde este punto de vista el riesgo es casi nulo.

Riesgo administración. En etapas anteriores, este riesgo estaba vinculado a la administración de la etapa constructiva; ya culminada ésta, el riesgo se vincula actualmente a la administración de la etapa de comercialización. Este riesgo se ha considerado bajo.

Riesgo por cambio de fiduciario. Este riesgo está adecuadamente previsto en el contrato, habilitando la posibilidad de cambio por los Beneficiarios en Asamblea de Titulares.

Riesgo de generación de flujos. Considerando las expectativas de rentabilidad del negocio así como el seguimiento recurrente que se realiza del mismo, existiría un riesgo bajo de generación de flujos. Este riesgo se ha mitigado en parte por el avance de la comercialización de las unidades y la ejecución de cuatro modalidades de generación de flujos: ventas al contado, ventas a crédito, alquileres y alquileres con opción a compra. El riesgo se considera bajo.

Riesgo de crédito. Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones asumidas en un contrato y que de ello se genere una pérdida financiera. Los clientes son analizados previamente a entablar relación comercial y periódicamente el fiduciario y Cernet S.R.L., controlan los saldos pendientes de cobro de los clientes. En los contratos de arrendamiento, boletos de reservas, promesas y escrituras, se prevé cobrar intereses por atrasos en los pagos, por los que se gestiona su cobranza junto con las cuotas.

Riesgo de descalce de monedas. Este riesgo se ha mitigado sensiblemente con el cambio de moneda del Fideicomiso. Riesgo bajo.

Riesgo de mercado. Entendido como la posibilidad de que los negocios inmobiliarios se desarrollen con una adecuada revalorización, el riesgo de mercado se encuentra acotado, ya que más allá de circunstancias coyunturales existe una demanda real y en expansión por inmuebles del tipo de los que se construyeron en este Fideicomiso. Por otra parte, la extensión

de los plazos a otorgar a compradores permitiría contar con más chances de éxito, de registrarse contratiempos tanto en el sector como en la economía en su conjunto. Asimismo, la operativa de alquiler con opción de compra le quita presión a las necesidades de vender por parte del Fideicomiso, a la espera de que mejore la coyuntura y con ello la demanda de los compradores. Riesgo medio-bajo.

Riesgo de políticas públicas. Este riesgo se encuentra acotado ya que la política hacia el sector ha sido apoyada por todos los sectores políticos. Particularmente, las amenazas que existían relativas a posibles intervenciones negativas en el mercado de alquileres o en el de los precios de las viviendas, ya han sido despejadas por la actual administración. Riego bajo.

Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. Es el que podría sufrir la entidad al ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades ilícitas o de terrorismo u ocultamiento de activos proveniente de las mismas. Para mitigar este riesgo, el fiduciario solicita a cada cliente que complete los formularios preestablecidos y que brinde información según procedimientos establecidos en el Manual de PLAFT.