

# Fideicomiso Financiero Arias

## Informe al 30 de junio de 2018



### *Proyectos Eólicos – UTE*

El presente documento es de uso privado y confidencial, cuya información reviste el carácter de privilegiada, por lo que en mérito a la normativa vigente no puede ser divulgada con anterioridad a su disposición por los canales formales de comunicación.

## Contenido

1	Resumen ejecutivo .....	3
2	Antecedentes .....	3
3	Operación y mantenimiento del parque .....	4
4	Gestión medioambiental y social .....	4
5	Ejecución financiera del Proyecto .....	5
6	Ejecución financiera de la Operación y Mantenimiento .....	6
7	Facturación de energía .....	7
8	Documentación fotográfica.....	9

# PARQUE EOLICO ARIAS

---

## 1 [Resumen ejecutivo](#)

El presente documento contiene información en relación a la situación del parque eólico Arias al 30 de junio de 2018.

Teniendo en cuenta la finalización de los ensayos posteriores a la instalación de los aerogeneradores, con fecha 23 de setiembre de 2017, se emitió a la contratista Gamesa, el Certificado de Recepción Provisional del parque eólico Arias. Desde dicha fecha se activó el contrato de Garantía, Operación y Mantenimiento del parque.

En el primer semestre 2018 se alcanzó, con Gamesa, un acuerdo de cierre de la etapa de construcción que determinó el pago del hito final del contrato de construcción llave en mano, el cual fue realizado el 28 de junio de 2018 y el reconocimiento de las partes de que no habrá nada que reclamar en relación a dicho contrato. El acuerdo incluyó la aplicación de penalidades derivadas del atraso en la construcción por la suma de USD 4.221.803,30, monto que fue íntegramente descontado a la contratista.

En relación a la producción de energía, en mayo de 2017 el parque comenzó a inyectar energía de prueba a la red eléctrica de UTE, permitiendo al Fideicomiso Financiero Arias facturarla al 80% del precio contractual, según lo establecido en el contrato de compraventa de energía. Por su parte, el 11 de setiembre de 2017 se obtuvo el Acta de Habilitación final del parque, fecha desde la cual se comenzó a facturar la energía al 100% del precio contractual.

La generación de energía del parque, correspondiente al primer semestre 2018, se situó un 8,4% por encima de la prevista en el modelo de negocio para dicho período. No obstante ello, al considerar el período setiembre 2017 – junio 2018 (desde la habilitación del parque) se observa que la generación se presenta aproximadamente un 8% por debajo de las proyecciones previas. Realizados diferentes análisis para determinar las posibles explicaciones a este desvío, se considera que se debe a la incidencia del viento que ha mantenido un comportamiento fluctuante y poco alineado al promedio utilizado para las proyecciones iniciales, asimismo se señala que el parque está en su etapa inicial de funcionamiento con los consiguientes procesos de ajuste que ello implica.

Desde el punto de vista económico, la ejecución del contrato de construcción llave en mano se desarrolló de acuerdo a las previsiones presupuestales iniciales, presentando desviaciones muy poco significativas que fueron cubiertas por la contingencia prevista en los flujos del proyecto.

## 2 [Antecedentes](#)

En relación al parque eólico Arias, conforme a lo establecido en el contrato de construcción llave en mano firmado entre República Administradora de Fondos de Inversión Sociedad Anónima (Rafisa) en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Financiero Arias (la Contratante) y Gamesa Eólica SL, Gamesa Latam y Gamesa Uruguay SRL (la Contratista), el 5 de febrero de 2016 se procedió a dar la Notificación de Comienzo de Suministro, entrando en vigor todas las obligaciones contractuales para ambas partes.

Gamesa comenzó efectivamente la construcción en sitio el 1 de junio de 2016, habiéndose notificado con fecha 23 de mayo de 2016, al Instituto Nacional de Colonización (INC), propietario de los predios donde se construyó el parque y a la Dirección Nacional de Medioambiente (Dinama) de acuerdo a lo establecido en la Autorización Ambiental Previa.

Con fecha 23 de setiembre de 2017 se otorgó el certificado de Recepción Provisional del Suministro. Considerando que de acuerdo al contrato de construcción llave en mano, cronograma presentado por la contratista y adendas contractuales, la fecha comprometida de Recepción Provisional era 28 de julio de 2017, se aplicaron las penalidades correspondientes por un total de USD 4.221.803,30.

En junio de 2018 se firmó un Acuerdo de cierre de la etapa de construcción, mediante el cual se acordó el pago del hito final de dicha etapa y la compensación derivada de órdenes de cambio y penalidades generadas, estableciéndose que no existe nada que reclamar entre las partes en relación al contrato EPC. Este pago final se realizó el 28 de junio de 2018.

### 3 [Operación y mantenimiento del parque](#)

Desde el 24 de setiembre de 2017 entró en vigencia el Contrato de Garantía, Operación y Mantenimiento del parque que está a cargo de Siemens Gamesa Renewable Energy Eólica S.L. Unipersonal (antes Gamesa Eólica, S.L. Unipersonal), Siemens Gamesa Renewable Energy Latam (antes Gamesa Latam SL, Unipersonal) y Siemens Gamesa Renewable Energy S.R.L. (antes Gamesa Uruguay S.R.L.).

De acuerdo a la oferta de Gamesa reflejada en los términos contractuales, el costo de la operación y mantenimiento de los aerogeneradores por los 2 primeros años está incluido en el costo de la inversión inicial, debiendo la sociedad abonar únicamente el costo del mantenimiento de la obra civil y eléctrica. A la fecha la contratista no ha facturado nada por este concepto.

Con fecha 31 de mayo de 2017 fue reportado un incidente en una pala de uno de los aerogeneradores del parque, atribuible por Gamesa a un rayo, evento de fuerza mayor fuera del alcance de mantenimiento del parque. Evaluado el evento por el equipo técnico del parque considerando los informes de ingenieros especialistas en el tema, se ha reconocido el evento y se está en proceso de reparación de la pala correspondiente a cargo del Fideicomiso Financiero Arias cuyo costo es del entorno de USD 10.000. El aerogenerador ha continuado su funcionamiento sin inconvenientes, la reparación debe realizarse antes de fines de noviembre para evitar daños mayores.

### 4 [Gestión medioambiental y social](#)

El 22 de diciembre de 2017 se obtuvo la Autorización Ambiental de Operación del parque.

En abril de 2018 se procedió a la contratación de la consultora EIA para realizar el monitoreo de aves y murciélagos según requerimientos de la Dirección Nacional de Medioambiente (Dinama) y de los financiadores del parque (BID Invest). Este monitoreo debe realizarse por un período inicial de 3 años para medir el impacto del parque en la fauna del lugar.

## 5 Ejecución financiera del Proyecto

A continuación se presenta el presupuesto del proyecto de Construcción Llave en Mano del parque eólico Arias y los costos incurridos hasta el cierre de la etapa de construcción, esto es 23 de setiembre de 2017, adicionando pagos posteriores por conceptos derivados de la construcción.

CONSTRUCCIÓN				
Concepto	Pagos acumulados al cierre construcción set.2017	Presupuesto original	Pendiente de ejecución	Variaciones presupuestales
Costos de desarrollo				
Obra civil (Presupuesto N° 2, 6 y 7)		27.585.000		
Aerogeneradores (Presupuesto N° 1 y 8)		114.687.000		
Obra eléctrica y comunicaciones (Presupuesto N° 3, 4 y 5)	151.885.095	11.954.600	0	
Adicionales		1.880.299		1.880.299
Penalidades por atraso		-4.221.803		-4.221.803
Subtotal proyecto	151.885.095	151.885.095	(0)	-2.341.505

CARGAS SOCIALES				
Concepto	Pagos acumulados al cierre construcción set.2017	Presupuesto original	Pendiente de ejecución	Variaciones presupuestales
Cargas sociales (Pesos Uruguayos)	90.912.269	91.225.729	313.460	
Ajustes de precios según contrato (Pesos Urug)				
Subtotal USD equivalentes	3.172.774	4.056.460	883.686	-

<b>Total Contrato Llave en Mano</b>	<b>155.057.869</b>	<b>155.941.555</b>	<b>883.686</b>	<b>-</b>
-------------------------------------	--------------------	--------------------	----------------	----------

OTROS CONCEPTOS				
Concepto	Pagos acumulados al cierre construcción set.2017	Presupuesto original	Pendiente de ejecución	Variaciones presupuestales
Arrendamientos	188.815	211.976	23.161	
Costos monitoreo financiamiento	-			
Costos asesores legales BID	443.671			
Costos asociados al financiamiento	36.040			
Costos estructuración fideicomiso	97.495			
Comisiones de administración (RARSA)	654.314	2.009.943	82.137	
Costos estructuración del financiamiento	2.000			
Costo de gestión	642.055			
Gastos bancarios	21.668			
Auditoria Contable	30.562			
Contingencias				
Tasas e impuestos (IVA, IRAE)	461.226	4.885.661	3.953.274	
Costos financiamiento	137.828			
Contrato de gestión	333.333			
Subtotal otros costos	3.049.008	7.107.580	4.058.572	-

SERVICIO DE DEUDA				
Concepto	Pagos acumulados al cierre construcción set.2017	Presupuesto original	Pendiente de ejecución	Variaciones presupuestales
Comisión Compromiso	1.040.174	1.040.174	0	
Up front fee	2.237.126	2.237.126	0	
Fondeo cuenta reserva	4.354.019	4.752.730	398.711	
Intereses durante la construcción	1.212.286	3.777.430	2.565.144	
Amortizaciones				
Subtotal	8.843.605,18	11.807.460,01	2.963.854,83	0,00

<b>Total</b>	<b>166.950.482</b>	<b>174.856.595</b>	<b>7.906.113</b>	<b>-</b>
--------------	--------------------	--------------------	------------------	----------

Como puede observarse, la ejecución financiera del proyecto se desarrolló de acuerdo al presupuesto establecido, presentando algunos desvíos relativos básicamente a algunos adicionales de obra, pagos de tasas e impuestos no alcanzados por los beneficios fiscales otorgados por la promoción de la inversión

y costos de gestión y de financiamiento derivados de la extensión del plazo de construcción, los que no habían sido considerados en el modelo financiero original.

Es preciso mencionar que además de la asignación para contingencias, establecida en el flujo del proyecto, existía una garantía adicional de UTE para aportar hasta el monto de USD 8 millones por eventuales sobrecostos en caso que dicho flujo fuera insuficiente, provisión que no fue necesario activar.

## 6 Ejecución financiera de la Operación y Mantenimiento

Como se indicara en el punto 3, desde el 23 de setiembre de 2017 el parque eólico se encuentra en fase de operación y mantenimiento.

Desde dicha fecha coexisten en el parque actividades de construcción tendientes a completar las tareas pendientes definidas al emitir el certificado de Recepción Provisional del parque y las tareas de la etapa de operación y mantenimiento.

Respecto a la ejecución financiera de esta etapa, presentamos a continuación un resumen de los costos incurridos en el período octubre – diciembre 2017 y enero - junio 2018 y su comparación con los gastos previstos en el modelo financiero:

		<b>Presupuesto 2017</b>	<b>Acumulado al 31.12.2017</b>	<b>Pendiente</b>
O&M obra civil y eléctrica	USD	261.839,66	56.874,74	204.964,92
Limpieza de palas	USD	-	-	-
Administración UTE	USD	100.000,00		100.000,00
Arrendamientos	USD	115.693,26	13.147,86	102.545,39
Seguro	USD	489.505,10		489.505,10
Tasa Control URSEA	USD	21.234,98		21.234,98
Tasa DNC	USD	32.949,15	7.955,29	24.993,86
Monitoreo IIC	USD	20.500,00		20.500,00
Gastos administración fideicomiso	USD	86.600,89	49.884,33	36.716,57
<b>Total Costos Operativos</b>	<b>USD</b>	<b>1.128.323,04</b>	<b>127.862,22</b>	<b>1.000.460,82</b>
Amortización deuda	USD	-		-
Intereses préstamo	USD	3.505.744,99	2.422.798,61	1.082.946,38
Otros costos financiamiento	USD	-	-	-
Cuenta reserva deuda	USD	-	-	-
<b>Total Servicio de deuda</b>	<b>USD</b>	<b>3.505.744,99</b>	<b>2.422.798,61</b>	<b>1.082.946,38</b>
Impuesto a la Renta	USD	-	433,11	(433,11)
Otras tasas y tributos	USD	-	3.112,43	(3.112,43)
Impuesto al Patrimonio	USD	-	-	-
<b>Total tributos</b>	<b>USD</b>	<b>-</b>	<b>3.545,54</b>	<b>(3.545,54)</b>
<b>Total</b>	<b>USD</b>	<b>4.634.068,03</b>	<b>2.554.206,37</b>	<b>2.079.861,66</b>

		Presupuesto 2018	Acumulado al 30.06.2018	Pendiente
O&M obra civil y eléctrica	USD	399.684,59	12.427,09	387.257,49
Limpieza de palas	USD	-	-	-
Administración UTE	USD	150.000,00	155.572,83	(5.572,83)
Arrendamientos	USD	177.010,68	231.690,42	(54.679,74)
Seguro	USD	499.295,21	354.347,55	144.947,66
Tasa Control URSEA	USD	41.135,59	-	41.135,59
Tasa DNC	USD	50.412,19	21.534,71	28.877,48
Monitoreo IIC	USD	41.000,00	-	41.000,00
Gastos administración fideicomiso	USD	129.901,34	22.413,00	107.488,34
<b>Total Costos Operativos</b>	<b>USD</b>	<b>1.488.439,60</b>	<b>797.985,61</b>	<b>690.453,99</b>
Amortización deuda	USD	4.129.451,01	-	4.129.451,01
Intereses préstamo	USD	5.990.267,74	4.527.923,69	1.462.344,05
Otros costos financiamiento	USD	-	-	-
Cuenta reserva deuda	USD	-	-	-
<b>Total Servicio de deuda</b>	<b>USD</b>	<b>10.119.718,74</b>	<b>4.527.923,69</b>	<b>5.591.795,05</b>
Impuesto a la Renta	USD	-	5.408,96	(5.408,96)
Otras tasas y tributos	USD	-	1.287,27	(1.287,27)
Impuesto al Patrimonio	USD	-	-	-
<b>Total tributos</b>	<b>USD</b>	<b>-</b>	<b>6.696,23</b>	<b>(6.696,23)</b>
<b>Total</b>	<b>USD</b>	<b>11.608.158,34</b>	<b>5.332.605,53</b>	<b>6.275.552,81</b>

Teniendo en cuenta que la etapa de operación comenzó en el último trimestre 2017, mientras que en el modelo financiero se preveía iniciara en mayo 2017, se puede observar que existen algunos rubros que para 2017 no presentaron ejecución o se ejecutaron muy por debajo de lo previsto. Por otro lado, la ejecución del primer semestre 2018, presenta una sobre ejecución en algunos de estos rubros, derivada de determinados cargos de 2017 que se culminaron pagando en 2018.

Más allá de las puntualizaciones antes detalladas, puede apreciarse que la ejecución total de gastos se encuentra alineada con los costos estimados incluidos en el modelo financiero del negocio.

## 7 [Facturación de energía](#)

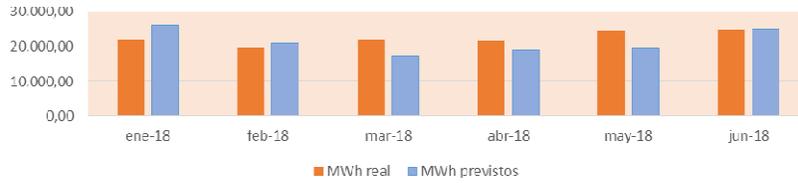
El Fideicomiso Financiero Arias ha comenzado a generar energía de prueba desde mayo 2017 en forma continua. A partir del 11 de setiembre de 2017, al obtener el Acta de Habilitación final del parque, comenzó a facturar al 100% del precio contractual.

A continuación se presenta el resumen de la facturación realizada en el primer semestre 2018:

FACTURACIÓN REAL ARIAS				
Mes de producción	MWh	Subtotal USD	IVA USD	Total USD
ene-18	22.123,37	1.483.371,62	326.341,76	1.809.713,38
feb-18	19.681,87	1.319.669,32	290.327,25	1.609.996,57
mar-18	21.884,57	1.467.360,22	322.819,25	1.790.179,47
abr-18	21.482,96	1.440.432,27	316.895,10	1.757.327,37
may-18	24.751,15	1.659.564,88	365.104,27	2.024.669,15
jun-18	24.921,42	1.670.981,01	367.615,82	2.038.596,83
<b>Total</b>	<b>134.845,33</b>	<b>9.041.379,31</b>	<b>1.989.103,45</b>	<b>11.030.482,76</b>

A continuación se incluye un gráfico de la facturación de energía del Fideicomiso Financiero Arias durante el primer semestre de 2018, en comparación con las proyecciones previas, incluidas en el modelo de negocio, determinadas en forma previa a la instalación del parque.

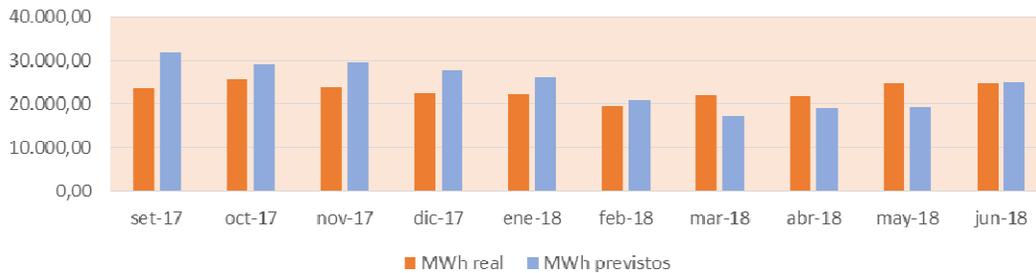
Comparativo Real vs Proyectado MWh



La generación de energía del parque, correspondiente al primer semestre 2018, se situó un 8,4% por encima de la prevista en el modelo de negocio para dicho período. No obstante ello, al considerar el período setiembre 2017 – junio 2018 (desde la habilitación del parque) se observa que la generación se presenta aproximadamente un 8% por debajo de las proyecciones previas. Realizados diferentes análisis para determinar las posibles explicaciones a este desvío, se considera que se debe a la incidencia del viento que ha mantenido un comportamiento fluctuante y poco alineado al promedio utilizado para las proyecciones, asimismo se señala que el parque está en su etapa inicial de funcionamiento con los consiguientes procesos de ajuste que ello implica.

En este sentido se presenta a continuación un gráfico comparativo de la generación energética real respecto a la planificada para el período setiembre 2017 – junio 2018:

Comparativo Real vs Proyectado MWh



8 [Documentación fotográfica](#)



