Fideicomiso Financiero Florida I

Estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2017 e informe de compilación.

Fideicomiso Financiero Florida I

Estados financieros intermedios por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2017 e informe de compilación

Contenido

Informe de compilación

Estado de situación financiera

Estado de resultados integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros

REPUBLICA AFISA

República Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Informe de Compilación

Señores
Directores de
República Administradora de Fondos de Inversión S.A.

He efectuado una compilación del estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Florida I al 30 de setiembre de 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto, sus anexos y notas explicativas por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas establecidas en el Pronunciamiento N° 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

La referida compilación se limitó a presentar bajo la forma de estados financieros las afirmaciones de la Dirección sobre la situación patrimonial y financiera y los resultados de la entidad. Este trabajo no consistió en un examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas o una revisión limitada de dichos estados contables, por lo cual no expreso una opinión u otro tipo de conclusión sobre los mismos.

Dejo constancia mi vinculación con República AFISA es en relación de dependencia.

Montevideo, 27 de octubre de 2017.

PROFESIONALES
CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE PROFESIONALES UNIVERSITARIOS
$ 160 PESOS URUGUAYOS TIMBRE LEY 17.738
016244 23

Cr. Martín Larrieu

CJPPU N° 113355

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de situación financiera
al 30 de setiembre de 2017

(en pesos uruguayos)

Activo	**Nota**	**30.09.2017**	**31.12.2016**
Disponibilidades	4	183.892.517	73.784.232
Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento	5	172.960.114	195.404.089
Créditos			
Cesión derechos de cobro IDF	6 y 13	41.392.070	15.702.421
Total de activo corriente		**398.244.701**	**284.890.742**
Créditos			
Cesión derechos de cobro IDF	6 y 13	676.630.999	653.811.659
Total de activo no corriente		**676.630.999**	**653.811.659**
Total de activo		**1.074.875.700**	**938.702.401**
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Deudas Financieras			
Resultados financieros a vencer	7	2.750.694	1.653.558
Intereses a pagar		22.891.775	7.915.437
Otras deudas y provisiones			
Cuentas a pagar República A.F.I.S.A	13	179.355	506.457
Otras cuentas a pagar	8	923.787	859.306
Total del pasivo corriente		**26.745.611**	**10.934.758**
Deudas Financieras			
Titulos de deuda	7	562.548.769	336.297.230
Resultados financieros a vencer		13.777.145	6.015.529
Total del pasivo no corriente		**576.325.914**	**342.312.759**
Total del pasivo		**603.071.525**	**353.247.517**
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación	9.1	580.533.484	580.533.484
Rescate de fondos	9.2	(25.808.408)	(16.290.198)
Pagos por participación	9.3	(199.364.417)	(58.086.992)
Resultados acumulados		116.443.516	79.298.590
Total del patrimonio neto fiduciario		**471.804.175**	**585.454.884**
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		**1.074.875.700**	**938.702.401**

Las notas que acompañan a estos estados contables forman parte integrante de los mismos.

Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General

Cr. Martín Larrieu
Jefe de Contaduría

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de resultados integral

por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2017

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.09.2017	30.09.2016
Ingresos y gastos por intereses y similares			
Ingresos por intereses y similares	10 y 13	32.734.179	27.139.130
Gastos por intereses y similares	11	(23.797.212)	(4.223.714)
Ingreso neto por intereses y similares		**8.936.967**	**22.915.416**
Gastos de administración y ventas			
Honorario de República AFISA	13	(2.011.545)	(997.971)
Honorarios profesionales y otros		(921.320)	(1.121.051)
Impuestos		(700.529)	(335.370)
Total gastos de administración y ventas		**(3.633.394)**	**(2.454.542)**
Resultados Financieros			
Diferencia de cambio y reajuste de UI		10.022.999	40.873.746
Resultado inversiones financieras		21.853.243	1.965.976
Gastos y comisiones bancarias		(34.889)	(19.126)
Resultados financieros netos		**31.841.353**	**42.820.596**
Resultado del período		**37.144.926**	**63.281.470**
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral del período		**37.144.926**	**63.281.470**

Las notas que acompañan a estos estados contables forman parte integrante de los mismos.

Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General

Cr. Martín Larrieu
Jefe de Contaduría

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de flujos de efectivo
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2017

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.09.2017	30.09.2016
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del período		37.144.926	63.281.470
Ajustes por:			
Gastos no pagados		1.103.142	750.393
Intereses ganados y similares		(32.734.179)	(27.139.130)
Intereses perdidos y similares		23.797.212	4.223.714
Reajuste de UI		(10.022.999)	(40.873.746)
Variación en rubros operativos			-
Créditos		15.767.550	-
Otras deudas y provisiones		(1.366.466)	242.701
Efectivo aplicado a actividades operativas		**33.689.186**	**485.401**
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Liquidación neta de inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento		-	(162.478.745)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		**-**	**(162.478.745)**
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Emision de títulos de deuda	5	214.919.004	230.615.463
Gastos estructuración		-	(7.968.117)
Sobreprecio títulos	7.2	(9.518.210)	(10.920.193)
Pagos por participación	7.3	(141.277.426)	(42.885.197)
Pago de intereses títulos de deuda	5	(10.148.245)	-
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		**53.975.123**	**168.841.956**
Variación neta de efectivo		**87.664.309**	**6.605.911**
Efectivo y equivalente al inicio del período		**269.188.321**	-
Efectivo y equivalente al final del período		**356.852.631**	**6.605.911**

Las notas que acompañan a estos estados contables forman parte integrante de los mismos.

Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General

Cr. Martín Larrieu
Jefe de Contaduría

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2017

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Rescate de fondos	Pagos por participación	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2016		580.533.484	(16.290.198)	(58.086.992)	79.298.590	585.454.884
Rescate de fondos	9.2		(9.518.210)			(9.518.210)
Pagos por participación	9.3			(141.277.425)		(141.277.425)
Resultado integral del período					37.144.926	37.144.926
Saldos al 30 de setiembre de 2017		**580.533.484**	**(25.808.408)**	**(199.364.417)**	**116.443.516**	**471.804.175**

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2016

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Rescate de fondos	Pagos por participación	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Aporte inicial del crédito fideicomitido	9.1	580.533.484	-	-	-	580.533.484
Rescate de fondos	9.2		(10.920.193)			(10.920.193)
Pagos por participación	9.3			(42.885.197)		(42.885.197)
Resultado integral del período					63.281.470	63.281.470
Saldos al 30 de setiembre de 2016		**580.533.484**	**(10.920.193)**	**(42.885.197)**	**63.281.470**	**590.009.564**

Las notas que acompañan a estos estados financieros intermedios forman parte integrante de los mismos.

Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General

Cr. Martín Larrieu
Jefe de Contaduría

Fideicomiso Financiero Florida I

Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2017

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 30 de diciembre de 2015 entre República Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante "República AFISA" o "la Administradora") y la Intendencia Departamental de Florida (en adelante "la Fideicomitente" o "la IDF"), se constituyó el "Fideicomiso Financiero Florida I" (en adelante "el Fideicomiso"). El mismo se encuentra amparado bajo las disposiciones de la Ley 17.703 del 27 de octubre de 2003.

Con la finalidad de obtener financiamiento para poner a disposición de la IDF los fondos necesarios para la realización de diversas obras públicas, el Intendente Departamental de Florida, por Resolución de fecha 16 de noviembre de 2015, con anuencia previa de la Junta Departamental de Florida (Resolución 037/2015 del 2 de octubre de 2015), decidió constituir un fideicomiso de tributos departamentales mediante la emisión de títulos de deuda de oferta pública con el respaldo del patrimonio fideicomitido.

La IDF resolvió transferir al Fideicomiso el flujo de fondos futuro por concepto de Ingresos Vehiculares Departamentales que percibe del Fideicomiso SUCIVE por hasta la suma de UI 263.300.000. Posteriormente, con fecha 4 de febrero de 2016, se modificó el monto de la cesión por hasta la suma de UI 290.700.000. La IDF adhirió al Fideicomiso SUCIVE con fecha 28 de diciembre de 2011, por lo que desde esa fecha, éste es el titular de los Derechos de Cobro de Ingresos Vehiculares de Florida, teniendo la IDF derecho a percibir el 100% de la recaudación que hiciere el SUCIVE, o del eventual sistema de recaudación que lo sustituya en el futuro, respecto de su jurisdicción. Con dicho flujo futuro de ingresos, República AFISA en su calidad de fiduciario financiero, constituirá un patrimonio de afectación y emitirá títulos de deuda de oferta pública por hasta un total de UI 168.200.000, y la emisión de un certificado de participación a favor de la IDF por el eventual remanente a la extinción del Fideicomiso.

Con fecha 10 de mayo de 2016 la Dirección General de Registros otorgó la autorización de forma definitiva al Fideicomiso Financiero de Oferta Pública.

La IDF ha decidido realizar diversas obras públicas en el Departamento de Florida por un total de UI 164.600.000 según el siguiente detalle establecido en la modificación del día 4 de febrero del contrato de Fideicomiso:

Proyectos	**UI**
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Casupá	2.400.000
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Fray Marcos	4.350.000
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo 25 de Agosto	2.900.000
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Alejandro Gallinal	1.450.000
Espacios de Integración Barrial	7.700.000
Pluviales del Barrio Mevir en Cardal	7.200.000
Pluviales de Barrios Nuevo Paris y SIAV de Sarandí Grande	11.900.000
Plan Consolidación de Barrios Mevir	43.600.000
Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos	12.600.000
Consolidación y Desarrollo Urbanístico Ambiental de la Zona Norte de Florida	21.500.000
Puente y Accesos del Arroyo Pintado	35.850.000
Proyecto Integral Parque Ecológico de las Canteras de 25 de Mayo	2.000.000
Adecuación y Mejoras del Estadio Campeones Olímpicos	4.850.000
Cartera de Tierras Parques Industriales y Viviendas	6.300.000
	164.600.000

Con el producido de la securitización, se efectuarán los pagos de los certificados de avance de obra que sean autorizados por la IDF, y con el dinero proveniente del flujo de fondos generado por concepto de Ingresos Vehiculares transferidos por el Fideicomiso SUCIVE se cumplirá con la amortización de los títulos de deuda.

República AFISA opera como Fiduciario del Fideicomiso, así como agente de pago del mismo.

La Bolsa Electrónica de Valores (BEVSA) ha sido designada como entidad registrante y como entidad representante de los titulares de los títulos de deuda.

Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de la Gerencia de República AFISA con fecha 27 de octubre de 2017.

Nota 3 - Principales políticas contables

3.1. Normas contables aplicadas

El Decreto 124/11 emitido por el Poder Ejecutivo el 1 de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública por los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB), traducidas al idioma español.

En particular, el Fiduciario ha utilizado en la elaboración de estos estados financieros la Norma Internacional de Contabilidad 34, la cual es aplicable para la publicación de información financiera a fechas intermedias.

3.2 Nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB que entraron en vigencia durante el presente ejercicio:

- Modificaciones a la NIC 7 - Iniciativa sobre Información a Revelar para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.
- Modificaciones a la NIC 12 - Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.

3.3 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas emitidas que no están vigentes a la fecha

- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 (modificaciones a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28).
- NIIF 16 Arrendamientos y ejemplos ilustrativos para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.
- CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018

- Modificaciones a la NIIF 2 - Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones. para los ejercicios anuales que se inicien a partir del 1º de enero de 2018.
- NIIF 17 - Contratos de seguros - para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021.

La Gerencia no espera que la aplicación de estas modificaciones genere un impacto significativo en los estados financieros.

3.4 Concepto de capital utilizado

El concepto de capital utilizado para la determinación de los resultados es el capital financiero.

El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido durante el período, el capital considerado como inversión en dinero.

3.5 Definición de fondos

Para la preparación del Estado de Flujos de Efectivo, se ha definido el concepto de fondos como efectivo y equivalente (Disponible e Inversiones temporarias con vencimiento menor a tres meses desde la fecha de adquisición).

3.6 Criterios de valuación y exposición

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros fueron los siguientes:

a) Activos y pasivos en Unidades Indexadas (UI) y en dólares estadounidenses (US$)

Los activos y pasivos en UI y US$ se han convertido a pesos uruguayos utilizando la cotización de la UI y US$ vigente al 30 de setiembre de 2017 (1 UI = $ 3,6753 y 1 US$ = $ 28,98) y al 31 de diciembre de 2016 (1 UI = $ 3,5077 y 1 US$ = $ 29,34). Las diferencias de cambio han sido imputadas al resultado del período.

b) Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento

Las letras de regulación monetaria se encuentran valuadas al costo amortizado utilizando el método de tasa efectiva de interés, menos cualquier pérdida por deterioro reconocida para reflejar montos irrecuperables.

c) Títulos de deuda

El pasivo se encuentra valuado al costo amortizado (monto efectivamente recibido más los intereses devengados correspondientes).

La diferencia entre el valor nominal de los títulos emitidos y el importe efectivamente recibido (cuyo importe neto se presenta en el estado de situación financiera en el rubro Resultados financieros a vencer) se devenga (conjuntamente con los costos iniciales de emisión) en función del plazo e importe remanente de los títulos, a efectos de que los estados financieros recojan la tasa de interés efectiva tal como lo requieren las normas contables adecuadas.

Los títulos de deuda serán exclusivamente pagados con el activo fideicomitido (ver Nota 1), en las condiciones establecidas en el Documento de Fideicomiso.

d) Impuestos

De acuerdo al artículo 833 de la Ley de presupuesto N° 18.719, el Fideicomiso está exonerado de Impuesto al Patrimonio y de Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas. Como consecuencia de lo anterior, el Fideicomiso solamente será sujeto pasivo

de IVA y la tasa aplicable es del 22%.

- **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Si bien el Fideicomiso es sujeto pasivo del IVA, el mismo no tiene ingresos gravados por dicho impuesto. Esto se debe a que su activo principal consiste en una cesión de derechos de cobro de tributos que transfiere la IDF. Puesto a que dicho impuesto no es recuperable, se reconoce como pérdida del período dentro de Gastos de administración.

- **Agente de retención**

En función de la aplicación de la Ley N° 18.083 y decretos reglamentarios, el Fideicomiso tiene que actuar como agente de retención cuando pague rentas gravadas por el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, por el Impuesto a las Rentas de los No Residentes y por el Impuesto al Patrimonio.

El Fideicomiso deberá retener estos impuestos, en tanto corresponda, cuando pague los intereses correspondientes a los títulos de deuda.

e) Reconocimiento de resultados

Se ha aplicado el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos e imputación de los egresos o costos incurridos.

f) Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado del período la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del período y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y pagos por participación.

3.7 Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del período.

Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas por la Gerencia.

3.8 Otras cuentas por pagar y provisiones

Las Otras cuentas por pagar se presentan al costo amortizado.

Las provisiones son reconocidas cuando el fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera que cancele dicha obligación. Las provisiones son expresadas a la mejor estimación hecha por la Gerencia sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de los estados financieros, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo.

3.9 Definición de fondos

A los efectos de la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo, se ha definido el concepto de efectivo y equivalentes de efectivo como las Disponibilidades y las Inversiones temporarias con vencimiento igual o menor a tres meses desde su fecha de adquisición.

El siguiente es el detalle de efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de setiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	30.09.2017	31.12.2016
Disponibilidades		
Bancos	183.892.517	73.784.232
Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento		
Letras de Regulación Monetaria	172.960.114	195.404.089
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**356.852.631**	**269.188.321**

3.10 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período finalizado el 30 de setiembre de 2017, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Nota 4 - Disponibilidades

Corresponde a los saldos de la cuenta corriente que, al 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso mantenía en el Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU).

Nota 5 - Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento.

La composición al 30 de setiembre de 2017 es la siguiente:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor en libros	Valor razonable	
Letras de regulación monetaria	$	01/12/2017	8,60%	35.529.877	35.493.984	(*)
Letras de regulación monetaria	$	22/12/2017	8,48%	137.430.237	137.371.923	(*)
				172.960.114	**172.865.907**	

Las inversiones al 31 de diciembre de 2016 se componen de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor en libros	Valor razonable	
Letras de regulación monetaria	$	15/03/2017	12,73%	195.404.089	195.022.550	(*)
				195.404.089	**195.022.550**	

(*) Importe estimado como el valor actual descontado aplicando la curva de rendimientos en pesos publicada por la Bolsa Electrónica de Valores al cierre, para plazos similares a los remanentes de estos valores (valor razonable Nivel 2).

Nota 6 - Créditos

El saldo de créditos al 30 de setiembre de 2017 está compuesto de la siguiente forma:

	Corriente ($)	No corriente ($)	Total ($)
Cesión de derechos de cobro SUCIVE	42.265.950	1.009.604.910	1.051.870.860
Ajustes por valor actual	(873.880)	(332.973.911)	(333.847.791)
	41.392.070	**676.630.999**	**718.023.069**

El saldo de créditos al 31 de diciembre de 2016 está compuesto de la siguiente forma:

	Corriente ($)	No corriente ($)	Total ($)
Cesión de derechos de cobro SUCIVE	15.784.650	1.003.903.740	1.019.688.390
Ajustes por valor actual	(82.229)	(350.092.081)	(350.174.310)
	15.702.421	**653.811.659**	**669.514.080**

El valor razonable de los créditos no difiere sustancialmente de su valor en libros dado que no ha habido cambios significativos de la tasa de interés efectiva que surge del valor razonable de los títulos de deuda descriptos en la Nota 7.

Dado que se trata de un crédito a plazo y sin intereses y a efectos de cumplir con Normas Internacionales de Información Financiera, los mismos fueron descontados utilizando la tasa efectiva de retorno de los títulos de deuda (6,468% anual en UI) como aproximación al valor razonable al momento de su medición inicial.

A continuación, se exponen los cronogramas de los fondos que restan recibir por concepto de la cesión de derechos de cobro de tributos vehiculares al 30 de setiembre de 2017:

Ejercicio	Monto anual en UI
2018	11.500.000
2019	23.000.000
2020	23.000.000
2021	22.200.000
2022	21.600.000
2023	25.850.000
2024	25.050.000
2025	24.050.000
2026	23.050.000
2027	23.600.000
2028	22.500.000
2029	21.300.000
2030	19.500.000
Total	**286.200.000**
Equivalente en $	**1.051.870.860**

Nota 7 - Títulos de deuda

El saldo de los títulos de deuda al 30 de setiembre de 2017 está compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente ($)
Porción corriente	-	-
Porción no corriente	153.062.000	562.548.769
Total títulos de deuda	**153.062.000**	**562.548.769**

El saldo de los títulos de deuda al 31 de diciembre de 2016 está compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente ($)
Porción corriente	-	-
Porción no corriente	95.874.000	336.297.230
Total títulos de deuda	**95.874.000**	**336.297.230**

Los títulos de deuda son emitidos a la orden de cada inversor. Dado que los títulos se suscribieron a través de la Bolsa Electrónica de Valores (BEVSA), esta institución mantiene un registro con los tenedores de los mismos.

El valor nominal de las emisiones realizadas hasta el 30 de setiembre de 2017 ascendió a UI 153.062.000 sobre un total de hasta UI 168.200.000 (UI 95.874.000 al 31 de diciembre de 2016) de acuerdo al programa de emisión definido en el Prospecto.

Los títulos de deuda son pagaderos en un plazo de hasta 12 años a partir de la finalización del período de gracia. Existe un período de gracia para el pago de capital hasta el 5 de febrero de 2019, con pago de intereses en los meses de febrero de cada año, pagaderos a partir del 5 de febrero de 2017.

La amortización de capital, una vez finalizado el período de gracia se hará de acuerdo al siguiente cronograma de pagos:

Año	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
% Capital	6%	6%	6%	6%	9%	9%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	100%

El capital de los títulos de deuda será amortizado en cuotas bimestrales en los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre de cada año, amortizándose en cada instancia una sexta parte de cada cuota del total a amortizar anualmente.

En caso de que el Fideicomiso cuente con los fondos necesarios para cancelar la totalidad de la amortización anual se realizará un único pago el 5 de febrero, saldando de forma anticipada dicha amortización. De igual forma en caso que tenga fondos para cubrir más de una cuota bimestral.

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2017 se realizaron pagos por UI 2.908.178 (equivalentes a $ 10.148.245), correspondiendo en su totalidad a intereses.

La tasa contractual aplicable es del 7% lineal anual en Unidades Indexadas desde la fecha de emisión y hasta la cancelación total de los títulos de deuda, sobre la base de un año de 360 días y de meses de 30 días. La tasa de interés efectiva determinada en función del flujo de fondos asociado a la emisión de los títulos de deuda es del 6,468% anual en Unidades Indexadas.

La integración de los fondos provenientes de la emisión de los títulos de deuda se realizó en varias instancias, tal como se detalla a continuación:

Fecha integración	Valor Nominal UI	Valor efectivo UI	Prima UI	Valor Equivalente $
01/06/2016	31.958.000	33.562.517	1.604.517	114.367.634
29/08/2016	31.958.000	33.530.771	1.572.771	116.247.829
27/11/2016	31.958.000	33.490.842	1.532.842	117.328.467
Saldo al 31.12.2016	**95.874.000**	**100.584.130**	**4.710.130**	**347.943.930**
25/02/2017	33.640.000	35.210.086	1.570.086	125.580.291
26/05/2017	23.548.000	24.628.177	1.080.177	89.338.713
Subtotal período	**57.188.000**	**59.838.263**	**2.650.263**	**214.919.004**
Saldo al 30.09.2017	**153.062.000**	**160.422.393**	**7.360.393**	**562.862.934**

Los resultados financieros a vencer incluyen los costos relacionados con la emisión de los títulos de deuda y se devengan en el mismo período de estos.

Nota 8 - Otras cuentas a pagar

Corresponden a honorarios y comisiones a pagar, se incluyen las comisiones de BEVSA y la calificación de riesgo de los títulos.

Nota 9 - Operaciones patrimoniales

Según el contrato de constitución del Fideicomiso Florida I, de fecha 30 de diciembre de 2015, el patrimonio neto fiduciario del Fideicomiso está constituido por el flujo de fondos futuro que la IDF tiene derecho a recibir del Fideicomiso SUCIVE por concepto de cobro de Ingresos Vehiculares, transferidos de acuerdo con lo establecido en dicho contrato, así como por todos los derechos económicos, presentes y futuros que generen los mismos.

La cesión de los flujos de fondos será hasta por la suma de UI 290.700.000, liberándose el saldo a la IDF. Los mismos no tendrán otras afectaciones en su cobro más allá de las ya existentes y declaradas por la IDF a favor de las entidades y por los montos detallados en el contrato de Fideicomiso.

9.1 Aportes recibidos

En aplicación de dicho contrato, se consideró un aporte inicial realizado en el mes de diciembre 2015, consistente en el activo fideicomitido por un monto total de UI 290.700.000 el cual, medido por su valor actual según se describe en la Nota 3.6.c, ascendió a UI 179.055.420 equivalentes a $580.533.484 (a la cotización de la UI de dicha fecha, la cual ascendía a $ 3,2422).

9.2 Rescate de fondos

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2017, se efectuó la emisión de Títulos de deuda (Nota 7) a través de la cual se recibió un sobreprecio de la emisión, tal cual está definido por el punto 14.2 literal i) del Contrato de Fideicomiso por $ 9.518.210 ($10.920.193 de sobreprecio recibido durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2016), el cual de acuerdo a dicho contrato, fue transferido a la IDF posteriormente a cada integración.

9.3 Pagos por participación

Los pagos por participación corresponden a los pagos que se realizaron en función de avance de obras a favor de la IDF. Los pagos acumulados realizados hasta el 30 de setiembre de 2017 ascienden a $ 141.277.425 ($58.086.992 al 31 de diciembre de 2016), y los mismos se han ido recibiendo de acuerdo al siguiente detalle:

Proyecto	Avance $ 30.09.17	Avance $ 31.12.16
Puente y Accesos del Arroyo Pintado	1.311.787	629.336
Pluviales del Barrio Mevir en Cardal	9.282.399	1.246.020
Pluviales de Barrios Nuevo Paris y SIAV de Sarandí Grande	19.930.495	5.498.910
Plan Consolidación de Barrios Mevir	84.646.203	4.485.183
Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos	41.848.641	41.695.876
Consolidación y Desarrollo Urbanístico Ambiental de la Zona Norte De la Ciudad de Florida	25.303.129	538.369
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de 25 de Agosto	5.614.556	2.989
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de Casupá	5.746.280	1.103.146
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de Fray Marcos	577.758	3.234
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad Alejandro Gallinal	5.103.169	2.883.929
Total	**199.364.417**	**58.086.992**

Nota 10 - Ingresos por intereses y similares

El saldo de ingresos por intereses y similares está compuesto por lo siguiente:

	$	
	30.09.2017	**30.09.2016**
Actualización cesión de derechos de cobro IDF (descuento tasa efectiva)	32.734.179	27.139.130
	32.734.179	**27.139.130**

Nota 11 - Gastos por intereses y similares

El saldo de gastos por intereses y similares está compuesto por lo siguiente:

	$	
	30.09.2017	**30.09.2016**
Gastos por intereses	25.032.710	4.948.627
Devengamiento resultados financieros a vencer	(1.235.498)	(724.913)
	23.797.212	**4.223.714**

Nota 12 - Políticas de gestión del riesgo

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

12.1 Riesgo de crédito

Por tratarse de una securitización de ingresos futuros, es inherente a la misma el riesgo de performance ya que los créditos por la cesión de derechos de cobro de la IDF corresponden a los ingresos futuros por cobranza de tributos.

12.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la capacidad de una entidad de disponer en cada momento de los fondos necesarios para hacer frente a su operativa normal. La liquidez del Fideicomiso depende de la cobranza oportuna de los créditos que este tiene contra la IDF.

Riesgo de mercado

12.3 Riesgo de tasa de interés

Tal como se revela en la Nota 7, las emisiones de Títulos de Deuda se realizaron a tasa fija en unidades indexadas, por lo cual el riesgo de mercado se encuentra acotado a tal situación.

Los créditos fideicomitidos se encuentran descontados a misma tasa efectiva aplicable para los pasivos por los Títulos de Deuda, bajo el entendido que el riesgo de ambos es sustancialmente el mismo.

12.4 Riesgo de tipo de cambio e inflación

El riesgo de tipo de cambio surge de la exposición a la variación del tipo de cambio. El Fideicomiso tiene créditos y obligaciones indexados a la inflación (medidos en términos de UI).

La posición en Unidades Indexadas al 30 de setiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	30.09.2017		31.12.2016	
	UI	Equivalente en $	UI	Equivalente en $
Activo				
Activo corriente				
Cesión de derechos de cobro IDF	11.262.229	41.392.070	4.476.558	15.702.421
	11.262.229	41.392.070	4.476.558	15.702.421
Activo no corriente				
Cesión de derechos de cobro IDF	184.102.250	676.630.999	186.393.266	653.811.659
	184.102.250	676.630.999	186.393.266	653.811.659
Total activo	**195.364.479**	**718.023.069**	**190.869.824**	**669.514.080**
Pasivo				
Pasivo corriente				
Resultados financieros a vencer	(748.427)	(2.750.694)	(471.408)	(1.653.558)
Intereses a pagar	(6.228.546)	(22.891.775)	(2.256.589)	(7.915.437)
	(6.976.973)	(25.642.469)	(2.727.997)	(9.568.995)
Pasivo no corriente				
Títulos de deuda	(153.062.000)	(562.548.769)	(95.874.000)	(336.297.230)
Resultados financieros a vencer	(3.748.577)	(13.777.145)	(1.714.950)	(6.015.529)
	(156.810.577)	(576.325.914)	(97.588.950)	(342.312.759)
Total pasivo	**(163.787.550)**	**(601.968.383)**	**(100.316.947)**	**(351.881.754)**
Posición neta activa	**31.576.929**	**116.054.686**	**90.552.877**	**317.632.326**

La posición en Dólares estadounidenses al 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	30.09.2017		31.12.2016	
	US$	Equivalente en $	US$	Equivalente en $
Pasivo				
Otras cuentas a pagar	(9.751)	(282.592)	(13.000)	(381.420)
Total Pasivo	**(9.751)**	**(282.592)**	**(13.000)**	**(381.420)**
Posición neta pasiva	**(9.751)**	**(282.592)**	**(13.000)**	**(381.420)**

Nota 13 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos y transacciones con partes vinculadas al 30 de setiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

Saldos con partes vinculadas	$	
	30.09.2017	**31.12.2016**
Saldos con IDF		
Activo corriente		
Créditos		
Cesión de derechos de cobro IDF (valor neto contable)	41.392.070	15.702.421
Activo no corriente		
Créditos		
Cesión de derechos de cobro IDF (valor neto contable)	676.630.999	653.811.659
Saldos con República AFISA		
Pasivo corriente		
Otras deudas y provisiones		
Comisiones a pagar	179.355	506.457

Transacciones con partes vinculadas	$	
	30.09.2017	**30.09.2016**
Transacciones con IDF		
Ingresos por intereses y similares		
Actualización cesión derechos de cobro IDF (descuento tasa efectiva)	32.734.179	27.139.130
Transacciones con República AFISA		
Gastos de administración		
Honorarios Administradora	2.011.545	997.971

Nota 14 - Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que puedan afectar al Fideicomiso en forma significativa.

Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General

Cr. Martín Larrieu
Jefe de Contaduría