

FIDEICOMISO FINANCIERO

FLORIDA I

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONJUNTAMENTE CON EL INFORME DEL AUDITOR

FIDEICOMISO FINANCIERO FLORIDA I

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONTENIDO

Dictamen del auditor independiente

Estado de situación financiera

Estado del resultado integral

Estado de cambios del patrimonio neto fiduciario

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas

\$	- Pesos uruguayos
UI	- Unidades Indexadas
US\$	- Dólares estadounidenses

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIDEICOMISO FINANCIERO FLORIDA I (en adelante "el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha y sus notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2. La Dirección de República Administradora de Fondos de Inversión S.A. fiduciaria del fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Contables Adecuadas en el Uruguay. Dicha responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de afirmaciones erróneas significativas, ya sea debido a fraude o a error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas, y la realización de estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) adoptadas por el Banco Central del Uruguay. Dichas normas requieren el cumplimiento de requisitos éticos así como que planifiquemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de afirmaciones erróneas de importancia significativa.

4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de afirmaciones erróneas significativas en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Dirección, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto.

5. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de FIDEICOMISO FINANCIERO FLORIDA I al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de acuerdo con Normas Contables Adecuadas en el Uruguay.

Montevideo,
30 de enero de 2018



CPA FERRERE

FELIPE QUIRÓ
Socio-
Contador Público
C.J.P.P.U. 81.166

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2017

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	4	13.775.750	73.784.232
Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento	5	311.236.378	195.404.089
Créditos			
Cesión derechos de cobro IDF	6 y 13	42.642.939	15.702.421
Total de activo corriente		367.655.067	284.890.742
Activo no corriente			
Créditos			
Cesión derechos de cobro IDF	6 y 13	697.078.802	653.811.659
Total de activo no corriente		697.078.802	653.811.659
Total de activo		1.064.733.869	938.702.401
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas Financieras			
Resultados financieros a vencer	7	2.101.017	1.653.558
Intereses a pagar	7	34.000.502	7.915.437
Otras deudas y provisiones			
Cuentas a pagar República A.F.I.S.A	13	49.491	506.457
Otras cuentas a pagar	8	3.522.702	859.306
Total del pasivo corriente		39.673.712	10.934.758
Pasivo no corriente			
Deudas Financieras			
Títulos de deuda	7	608.156.535	336.297.230
Resultados financieros a vencer	7	15.842.941	6.015.529
Total del pasivo no corriente		623.999.476	342.312.759
Total del pasivo		663.673.188	353.247.517
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación	9.1	580.533.484	580.533.484
Rescate de fondos	9.2	(27.438.173)	(16.290.198)
Pagos por participación	9.3	(274.976.654)	(58.086.992)
Resultados acumulados		122.942.024	79.298.590
Total del patrimonio neto fiduciario		401.060.681	585.454.884
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		1.064.733.869	938.702.401

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


Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General


Cra. Fernanda Fuentes
Subgerente de Administración

CPA
FERRERE
Inicialado para identificación

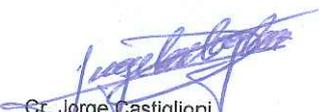
Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de resultados integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Ingresos y gastos por intereses y similares			
Ingresos por intereses y similares	10 y 13	44.234.823	40.981.853
Gastos por intereses y similares	11	(34.124.513)	(7.181.564)
Ingreso neto por intereses y similares		10.110.310	33.800.289
Gastos de administración			
Honorario de República AFISA	13	(2.372.353)	(1.668.638)
Honorarios profesionales y otros		(1.212.064)	(1.391.301)
Impuestos		(784.286)	(495.830)
Varios		-	(66.250)
Total gastos de administración		(4.368.703)	(3.622.019)
Resultados Financieros			
Diferencia de cambio		11.483.440	43.281.527
Resultado de inversiones financieras		26.462.117	5.866.961
Gastos y comisiones bancarias		(43.730)	(28.168)
Resultados financieros netos		37.901.827	49.120.320
Resultado del ejercicio		43.643.434	79.298.590
Otro resultado integral		-	-
Resultado Integral del ejercicio		43.643.434	79.298.590

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


Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General

CPA
FERRERE
Inicialado para identificación


Cra. Fernanda Fuentes
Subgerente de Administración

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de flujos de efectivo
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio		43.643.434	79.298.590
Ajustes por:			
Gastos no pagados		(434.998)	1.365.763
Intereses ganados y similares		(44.234.823)	(40.981.853)
Intereses perdidos y similares		34.124.513	7.181.564
Reajuste de UI		(11.483.440)	(43.281.527)
Variación en rubros operativos			
Créditos		15.767.550	-
Efectivo aplicado a actividades operativas		37.382.236	3.582.537
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Compra de inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento		(946.226.235)	-
Cobro de inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento		917.000.000	-
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(29.226.235)	-
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Emisión de títulos de deuda		253.985.043	347.951.091
Gastos estructuración		-	(7.968.117)
Sobrepeso títulos	9.2	(11.147.975)	(16.290.198)
Pagos por participación	9.3	(214.248.234)	(58.086.992)
Pago de intereses títulos de deuda		(10.148.245)	-
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		18.440.589	265.605.784
Variación neta de efectivo		26.596.590	269.188.321
Efectivo y equivalente al inicio del ejercicio		269.188.321	-
Efectivo y equivalente al final del ejercicio		295.784.911	269.188.321

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


Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General


Cra. Fernanda Fuentes
Subgerente de Administración

CPA
FERRERE
Inicialado para identificación

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Rescate de fondos	Pagos por participación	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Aporte inicial del crédito fideicomitado	9.1	580.533.484	-	-	-	580.533.484
Rescate de fondos	9.2		(16.290.198)			(16.290.198)
Pagos por participación	9.3			(58.086.992)		(58.086.992)
Resultado integral del ejercicio					79.298.590	79.298.590
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		(11.147.975)			(11.147.975)
Pagos por participación	9.3			(216.889.662)		(216.889.662)
Resultado integral del ejercicio					43.643.434	43.643.434
Saldos al 31 de diciembre de 2017		580.533.484	(27.438.173)	(274.976.654)	122.942.024	401.060.681

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


Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General


Cra. Fernanda Fuentes
Subgerente de Administración

CPA
FERRERE
Inicialado para identificación

Fideicomiso Financiero Florida I

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 fideicomitado.

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 hiciera 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 detalle establecido en la modificación del día 4 de febrero del contrato de fideicomiso.

Mediante nota fechada 29 de octubre de 2017 y 27 de noviembre de 2017, la IDF ha comunicado a la fiduciaria que en virtud de las adjudicaciones realizadas, han surgido excedentes de fondos, los cuales se debieron redistribuir para apoyar la concreción de las demás obras previstas en el Plan de Obra, quedando a partir de dicha fecha compuesta de la siguiente manera:

Proyectos	31.12.17	31.12.16
	UI	UI
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Casupá	3.576.670	2.400.000
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Fray Marcos	5.744.294	4.350.000
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo 25 de Agosto	2.365.605	2.900.000
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Alejandro Gallinal	2.546.210	1.450.000
Espacios de Integración Barrial	7.700.000	7.700.000
Pluviales del Barrio Mevir en Cardal	5.902.947	7.200.000
Pluviales de Barrios Nuevo Paris y SIAV de Sarandí Grande	6.571.146	11.900.000
Plan Consolidación de Barrios Mevir	45.956.370	43.600.000

Proyectos	31.12.17	31.12.16
	UI	UI
Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos	16.676.674	12.600.000
Consolidación y Desarrollo Urbanístico Ambiental de la Zona Norte de Florida	29.518.468	21.500.000
Puente y Accesos del Arroyo Pintado	26.292.331	35.850.000
Proyecto Integral Parque Ecológico de las Canteras de 25 de Mayo	2.004.375	2.000.000
Adecuación y Mejoras del Estadio Campeones Olímpicos	4.860.610	4.850.000
Cartera de Tierras Parques Industriales y Viviendas	4.884.299	6.300.000
	164.600.000	164.600.000

La modificación de los topes de obras que se realizaron durante el presente ejercicio se encuentra amparada por el contrato de fideicomiso vigente que establece que en caso de existir fondos excedentes en alguna de las obras detalladas en el cronograma, podrá ser redistribuido en cualquiera de las obras que integran el plan.

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 30 de enero de 2018.

Nota 3 - Principales políticas contables

3.1. Normas contables aplicadas

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo a lo establecido en el Decreto 124/11. Este Decreto, 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, 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.

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.

CPA
FERRERE
Inicialado para identificación

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 ejercicio, 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 (Efectivo 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 31 de diciembre de 2017 (1 UI = \$ 3,7275 y 1 US\$ = \$ 28,807) 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) Créditos

Dentro del capítulo se presenta la cesión de derechos de cobro correspondientes a tributos que transfiere la IDF hasta la suma equivalente a UI 290.700.000, más los fondos necesarios para atender gastos, comisiones e impuestos no contemplados en la cesión inicial. Dado que se trata de un crédito a plazo sin interés, el mismo fue descontado utilizando la tasa efectiva (al inicio) de los títulos de deuda emitidos, dado que se entiende que ambos tienen sustancialmente el mismo riesgo.

d) 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 fideicomitado (ver Nota 1), en las condiciones establecidas en el Documento de Fideicomiso.

e) 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.

f) 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.

g) Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado del ejercicio la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio 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 ejercicio.

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 el efectivo 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 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	31.12.2017	31.12.2016
Disponibilidades		
Bancos	13.775.750	73.784.232
Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento		
Letras de Regulación Monetaria	282.009.161	195.404.089
Total efectivo y equivalentes de efectivo	295.784.911	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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Nota 4 - Efectivo

Corresponde a los saldos de la cuenta corriente que, al 31 de diciembre 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 cierre de cada ejercicio es la siguiente:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor en libros	Valor razonable	
Saldos al 31 de diciembre de 2017						
Letras de regulación monetaria	\$	02/01/2018	8,30%	52.978.309	52.975.918	(*)
Letras de regulación monetaria	\$	11/01/2018	8,65%	19.953.121	19.950.070	(*)
Letras de regulación monetaria	\$	15/01/2018	8,29%	69.785.690	69.761.806	(*)
Letras de regulación monetaria	\$	24/01/2018	8,56%	139.292.042	139.238.558	(*)

Letras de regulación monetaria	\$	27/04/2018	9,05%	29.227.216	29.138.882 (*)
				<u>311.236.378</u>	<u>311.065.234</u>

Saldos al 31 de diciembre de 2016

Letras de regulación monetaria	\$	15/03/2017	12,73%	195.404.089	195.022.550 (*)
				<u>195.404.089</u>	<u>195.022.550</u>

(*) 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 31 de diciembre de 2017 está compuesto de la siguiente forma:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro SUCIVE	42.866.250	1.023.944.250	1.066.810.500
Ajustes por valor actual	(223.311)	(326.865.448)	(327.088.759)
	<u>42.642.939</u>	<u>697.078.802</u>	<u>739.721.741</u>

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)
	<u>15.702.421</u>	<u>653.811.659</u>	<u>669.514.080</u>

El valor razonable de los créditos no difiere sustancialmente de su valor en libros dado que no han 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 31 de diciembre 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	<u>286.200.000</u>
Equivalente en \$	<u>1.066.810.500</u>

Nota 7 - Títulos de deuda

El saldo de los títulos de deuda al cierre de cada ejercicio está compuesto por lo siguiente:

	31.12.17		31.12.16	
	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Porción corriente				
Títulos de deuda	-	-	-	-
Resultados financieros a vencer	563.653	2.101.017	471.408	1.653.558
Intereses a pagar	9.121.530	34.000.502	2.256.589	7.915.437
	9.685.183	36.101.519	2.727.997	9.568.995
Porción no corriente				
Títulos de deuda	163.154.000	608.156.535	95.874.000	336.297.230
Resultados financieros a vencer	4.250.286	15.842.941	1.714.950	6.015.529
	167.404.286	623.999.476	97.588.950	342.312.759
Total deudas financieras	177.089.469	660.100.995	100.316.947	351.881.754

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 31 de diciembre de 2017 ascendió a UI 163.154.000 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.

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. Los títulos de deuda son pagaderos en un plazo de hasta 12 años a partir de la finalización del período de gracia.

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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.

CPA

FERRERE

Inicialado para identificación

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	Costos de estructuración UI	Ingreso neto de fondos UI
01/06/2016	31.958.000	33.562.517	1.604.517	(2.347.622)	64.777.412
29/08/2016	31.958.000	33.530.771	1.572.771	-	67.061.542
27/11/2016	31.958.000	33.490.842	1.532.842	-	66.981.684
Saldo al 31.12.2016	95.874.000	100.584.130	4.710.130	(2.347.622)	198.820.638
25/02/2017	33.640.000	35.210.086	1.570.086	-	70.420.172
26/05/2017	23.548.000	24.628.177	1.080.177	-	49.256.354
22/11/2017	10.092.000	10.531.349	439.349	-	21.062.698
Subtotal	67.280.000	70.369.612	3.089.612	-	140.739.224
Saldo al 31.12.2017	163.154.000	170.953.742	7.799.742	(2.347.622)	339.559.862

Los resultados financieros a vencer incluyen la prima obtenida y los costos de estructuración 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.

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 fideicomitado 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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 \$ 11.147.975 (\$ 16.290.198 de sobreprecio recibido durante ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2017 ascienden a \$ 277.607.951 (\$58.086.992 al 31 de diciembre de 2016), y los mismos se han ido recibiendo de acuerdo al siguiente detalle:

Proyecto	Avance \$ 31.12.2017	Avance \$ 31.12.16
Puente y Accesos del Arroyo Pintado	1.433.704	629.336
Pluviales del Barrio Mevir en Cardal	19.702.532	1.246.020
Pluviales de Barrios Nuevo Paris y SIAV de Sarandí Grande	22.520.800	5.498.910
Plan Consolidación de Barrios Mevir	114.920.912	4.485.183
Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos	51.447.605	41.695.876
Consolidación y Desarrollo Urbanístico Ambiental de la Zona Norte De la Ciudad de Florida	41.706.829	538.369
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de 25 de Agosto	8.341.179	2.989
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de Casupá	7.978.165	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	8.978.467	2.883.929
Total	277.607.951	58.086.992

Nota 10 - Ingresos por intereses y similares

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

	31.12.2017	31.12.2016
Actualización cesión de derechos de cobro IDF (descuento tasa efectiva)	44.234.823	40.981.853
	44.234.823	40.981.853

Nota 11 - Gastos por intereses y similares

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

	31.12.2017	31.12.2016
Gastos por intereses	35.816.308	7.867.651
Devengamiento resultados financieros a vencer	(1.691.795)	(686.087)
	34.124.513	7.181.564

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.

A continuación se muestran los flujos de fondos proyectados (en valores nominales sin descontar) procedentes de activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017.

	1 mes o menos	1 mes a 1 año	1 a 5 años	más de 5 años	Total
Activo					
Cesión de derechos de créditos	-	42.866.250	334.729.500	689.214.750	1.066.810.500
Total cobranzas	-	42.866.250	334.729.500	689.214.750	1.066.810.500
Pasivo					
Títulos de deuda	-	-	150.471.720	476.493.780	626.965.500
Intereses a pagar	-	38.089.547	162.654.705	168.601.472	369.345.724
Total pagos	-	38.089.547	313.126.425	645.095.252	996.311.224
Neto	-	4.776.703	21.603.075	44.119.498	70.499.276

12.3 Riesgo de mercado

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 fideicomitados 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.

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 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	31.12.2017		31.12.2016	
	UI	Equivalente en \$	UI	Equivalente en \$
Activo				
Activo corriente				
Cesión de derechos de cobro IDF	11.440.091	42.642.939	4.476.558	15.702.421
	11.440.091	42.642.939	4.476.558	15.702.421
Activo no corriente				
Cesión de derechos de cobro IDF	187.009.739	697.078.802	186.393.266	653.811.659

	187.009.739	697.078.802	186.393.266	653.811.659
Total activo	198.449.830	739.721.741	190.869.824	669.514.080
Pasivo				
Pasivo corriente				
Resultados financieros a vencer	563.653	2.101.017	471.408	1.653.558
Intereses a pagar	9.121.528	34.000.502	2.256.589	7.915.437
	9.685.181	36.101.519	2.727.997	9.568.995
Pasivo no corriente				
Títulos de deuda	163.154.000	608.156.535	95.874.000	336.297.230
Resultados financieros a vencer	4.250.286	15.842.941	1.714.950	6.015.529
	167.404.286	623.999.476	97.588.950	342.312.759
Total pasivo	177.089.467	660.100.995	100.316.947	351.881.754
Posición neta activa	21.360.363	79.620.746	90.552.877	317.632.326

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

	31.12.2017		31.12.2016	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
Pasivo corriente				
Provisión por gastos ME	104.695	3.015.956	13.000	381.420
Total pasivo	104.695	3.015.956	13.000	381.420
Posición neta pasiva				
	104.695	3.015.956	13.000	381.420

Análisis de sensibilidad ante cambios en la cotización de la UI

La siguiente tabla muestra la sensibilidad de los activos y pasivos denominados en unidades indexadas, principal moneda distinta a la funcional, ante variaciones en la cotización de la UI. El escenario muestra el efecto en resultados de un aumento del 7% en la cotización de la UI en los próximos 12 meses. La tasa de sensibilidad considerada, corresponde al resultado de las encuestas que realiza el Banco Central del Uruguay a analistas económicos en relación a las expectativas de inflación y son tomadas por el fiduciario como una base razonable para el análisis de los riesgos financieros derivados de cambios en la cotización de la UI.

	2017	2016
Ganancia (en \$)	5.573.452	22.234.263

Nota 13 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

Saldos con partes vinculadas	\$	
	31.12.2017	31.12.2016
Saldos con IDF		
Créditos		
Cesión de derechos de cobro IDF (valor neto contable)	42.642.939	15.702.421
Activo no corriente		

Créditos		
Cesión de derechos de cobro IDF (valor neto contable)	697.078.802	653.811.659
Saldos con República AFISA		
Pasivo corriente		
Otras deudas y provisiones		
Comisiones a pagar	49.491	506.457
Transacciones con partes relacionadas		
	\$	
	31.12.2017	31.12.2016
Transacciones con IDF		
Ingresos por intereses y similares		
Actualización cesión derechos de cobro IDF (descuento tasa efectiva)	44.234.823	40.981.853
Transacciones con República AFISA		
Gastos de administración		
Honorarios Administradora	2.372.353	1.668.638

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


 Cra. Fernanda Fuentes
 Subgerente de Administración

CPA
 FERRERE
 Inicialado para identificación