Fideicomiso Financiero Florida I

Estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2018 e informe de compilación.

Fideicomiso Financiero Florida I

Estados financieros intermedios por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2018 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 2018 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, 9 de octubre de 2018.

PROFESIONALES

CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE PROFESIONALES UNIVERSITARIOS
$ 170 PESOS URUGUAYOS TIMBRE LEY 17.738
007333 13

Cra. Fernanda Fuentes
CJPPU N° 125140

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de situación financiera al 30 de setiembre de 2018

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.09.2018	31.12.2017
Activo			
Disponibilidades	4	31.808.883	13.775.750
Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento	5	180.804.371	311.236.378
Créditos			
Cesión derechos de cobro IDF	6 y 13	89.678.873	42.642.939
Pérdidas de crédito esperadas		(448.394)	(213.215)
Total de activo corriente		**301.843.733**	**367.441.852**
Créditos			
Cesión derechos de cobro IDF	6 y 13	690.717.817	697.078.802
Pérdidas de crédito esperadas		(3.453.589)	(3.485.394)
Total de activo no corriente		**687.264.228**	**693.593.408**
Total de activo		**989.107.961**	**1.061.035.260**
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Deudas Financieras			
Titulos de deuda	7	26.786.859	-
Resultados financieros a vencer	7	2.304.347	2.101.017
Intereses a pagar		30.079.346	34.000.502
Otras deudas y provisiones			
Cuentas a pagar República A.F.I.S.A	13	194.292	49.491
Otras cuentas a pagar	8	5.963.249	3.522.702
Total del pasivo corriente		**65.328.093**	**39.673.712**
Deudas Financieras			
Titulos de deuda	7	642.884.621	608.156.535
Resultados financieros a vencer	7	16.022.698	15.842.941
Total del pasivo no corriente		**658.907.319**	**623.999.476**
Total del pasivo		**724.235.412**	**663.673.188**
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación	9.1	580.533.484	580.533.484
Rescate de fondos	9.2	(28.243.095)	(27.438.173)
Pagos por participación	9.3	(424.848.603)	(274.976.654)
Resultados acumulados		137.430.763	119.243.415
Total del patrimonio neto fiduciario		**264.872.549**	**397.362.072**
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		**989.107.961**	**1.061.035.260**

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

Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General

Cra. Fernanda Fuentes
Subgerente de Administración

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de resultados integral
por el período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre de 2018
(en pesos uruguayos)

	Nota	30.09.2018	30.09.2017
Ingresos y gastos por intereses y similares			
Ingresos por intereses y similares	10 y 13	35.400.842	32.734.179
Gastos por intereses y similares	11	(32.168.204)	(23.797.212)
Ingreso neto por intereses y similares		**3.232.638**	**8.936.967**
Gastos de administración			
Honorario de República AFISA	13	(1.394.084)	(2.011.545)
Honorarios profesionales y otros		(888.547)	(921.320)
Impuestos		(423.507)	(700.529)
Previsión por pérdidas esperadas		(203.374)	(242.545)
Total gastos de administración		**(2.909.512)**	**(3.875.939)**
Resultados Financieros			
Diferencia de cambio y reajuste de UI		4.541.279	10.022.999
Resultado inversiones financieras		13.351.681	21.853.243
Gastos y comisiones bancarias		(28.738)	(34.889)
Resultados financieros netos		**17.864.222**	**31.841.353**
Resultado del período		**18.187.348**	**36.902.381**
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral del período		**18.187.348**	**36.902.381**

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

Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General

Cra. Fernanda Fuentes
Subgerente de Administración

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de flujos de efectivo
por el período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre de 2018

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.09.2018		30.09.2017
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas				
Resultado integral del período		18.187.348		36.902.381
Ajustes por:				
Gastos no pagados		194.292		1.103.142
Intereses ganados y similares		(35.400.842)		(32.734.179)
Intereses perdidos y similares		32.168.204		23.797.212
Reajuste de UI		(4.541.279)		(10.022.999)
Previsión por pérdidas esperadas		203.374		242.545
Variación en rubros operativos				
Créditos		42.837.500		15.767.550
Otras deudas y provisiones		(3.125.911)		(1.366.466)
Efectivo aplicado a actividades operativas		**50.522.686**		**33.689.186**
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión				
Compras de letras de regulación monetaria		133.815.306		-
Efectivo aplicado a actividades de inversión		**133.815.306**		**-**
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento				
Emision de títulos de deuda	7	20.305.694		214.919.004
Sobreprecio títulos	7.2	(804.922)		(9.518.210)
Pagos por participación	9.3	(147.837.828)		(141.277.426)
Pago de intereses títulos de deuda		(37.967.803)		(10.148.245)
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		**(166.304.859)**		**53.975.123**
Variación neta de efectivo		**18.033.133**	**#**	**87.664.309**
Efectivo y equivalente al inicio del período		**13.775.750**		**269.188.321**
Efectivo y equivalente al final del período		**31.808.883**		**356.852.631**

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

Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General

Cra. Fernanda Fuentes
Subgerente de Administración

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el período de nueve meses finalizado al 30 de setiembre de 2018

(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 2017		580.533.484	(27.438.173)	(274.976.654)	119.243.415	397.362.072
Rescate de fondos	9.2		(804.922)			(804.922)
Pagos por participación	9.3			(149.871.949)		(149.871.949)
Resultado integral del período					18.187.348	18.187.348
Saldos al 30 de setiembre de 2018		**580.533.484**	**(28.243.095)**	**(424.848.603)**	**137.430.763**	**264.872.549**

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el período de nueve meses finalizado al 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)	75.951.020	582.107.314
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					36.902.381	36.902.381
Saldos al 30 de setiembre de 2017		**580.533.484**	**(25.808.408)**	**(199.364.417)**	**112.853.401**	**468.214.059**

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

Cr. Jorge Castiglioni
Gerente General

Cra. Fernanda Fuentes
Subgerente de Administración

Fideicomiso Financiero Florida I

Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2018

(en pesos uruguayos)

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

Mediante nota fechada 29 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2017 y 26 de enero de 2018, 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	30.09.18 UI	31.12.17 UI
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Casupá	3.718.441	3.576.670
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Fray Marcos	10.280.975	5.744.294
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo 25 de Agosto	2.379.783	2.365.605
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Alejandro Gallinal	2.546.210	2.546.210
Espacios de Integración Barrial	3.163.318	7.700.000
Pluviales del Barrio Mevir en Cardal	5.902.947	5.902.947
Pluviales de Barrios Nuevo Paris y SIAV de Sarandí Grande	6.571.146	6.571.146

Plan Consolidación de Barrios Mevir	48.579.139	45.956.370
Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos	16.733.383	16.676.674
Consolidación y Desarrollo Urbanístico Ambiental de la Zona Norte de Florida	26.683.042	29.518.468
Puente y Accesos del Arroyo Pintado	26.292.331	26.292.331
Proyecto Integral Parque Ecológico de las Canteras de 25 de Mayo	2.004.375	2.004.375
Adecuación y Mejoras del Estadio Campeones Olímpicos	4.860.610	4.860.610
Cartera de Tierras Parques Industriales y Viviendas	4.884.300	4.884.299
	164.600.000	**164.600.000**

La modificación de los topes de obras que se realizaron durante el período 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 intermedios

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de la Gerencia de República AFISA con fecha 9 de octubre de 2018.

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:

- NIIF 9 – Instrumentos financieros – Obligatoria para ejercicios anuales que se inicien a partir del 1º de enero de 2018.
- NIIF 15 – Ingresos provenientes de contratos con clientes – Obligatoria para los ejercicios anuales que se inicien a partir del 1º de enero de 2018.
- 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).
- 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 NIC 40 - Transferencias de Propiedades de Inversión 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.

Impacto en la aplicación de la NIIF 9 – Instrumentos Financieros

Durante el ejercicio iniciado el 1° de enero de 2018, entró en vigencia la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

Dicha norma introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, así como para el cálculo del deterioro de activos y la contabilización de cobertura en general.

La Gerencia de la Fiduciaria ha aplicado la NIIF 9 de conformidad con las disposiciones de transición establecidas en la mencionada norma.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en el Fideicomiso se describen a continuación.

Clasificación y medición de los activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la NIIF 9 deben medirse posteriormente al costo amortizado o valor razonable, teniendo en cuenta las características contractuales del flujo de efectivo y el modelo de negocio de administración de los mismos.

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el mismo para cobrar los flujos de efectivo contractuales, y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses.

Los activos fideicomitidos que mantiene el fideicomiso, cumplen con las condiciones señaladas anteriormente.

La Gerencia de la Fiduciaria entiende que la aplicación de estos criterios de reconocimiento y medición no difieren del criterio aplicado en ejercicios anteriores, por lo que entiende que no se han generado ajustes en la valuación de los saldos iniciales.

Deterioro de activos financieros

La Gerencia de la Fiduciaria reconoce una previsión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado.

Los activos financieros se clasifican en tres fases que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del mismo:

- en la fase 1 se encuentran los activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio,
- en la fase 2 los activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio, y
- en la fase 3 los activos financieros deteriorados.

Los activos financieros clasificados en la Fase 1, son aquellos con un bajo nivel de riesgo crediticio, que no se han deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial, y sobre los mismos se provisionan las pérdidas esperadas por aquellos eventos de default que puedan suceder en los próximos 12 meses.

Los activos financieros clasificados en la Fase 2, son aquellos activos para los cuales hubo un detrimento de su calidad crediticia respecto a la Fase 1, pero aún sin evidencia de eventos de deterioro. Para estos se reconoce una provisión por las pérdidas futuras esperadas en el caso de un default durante toda la vida del crédito.
Los activos financieros en Fase 3 tienen evidencia de deterioro a la fecha de los estados financieros. Sobre los mismos se reconoce una pérdida esperada durante toda la vida del

crédito.

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

La Gerencia de la Fiduciaria ha realizado una estimación de las pérdidas de crédito esperadas en base a la probabilidad de default y al monto que espera recuperarse en dicho escenario. Los cálculos se basaron en tablas estándar de probabilidad de default y recuperación en caso de incumplimiento, las cuales son publicadas periódicamente por las principales agencias calificadoras de crédito para cada una de sus categorías de riesgo crediticio.

En base a dichas tablas, la Gerencia de la Fiduciaria definió un 1% como probabilidad de default para los próximos 12 meses (Fase 1) para los activos financieros del Fideicomiso, y una tasa de recupero del 50% del valor de los mismos, resultando en una provisión del 0,5% para los créditos del Fideicomiso.

Activos financieros que se encuentran dentro del alcance del modelo de pérdidas de crédito esperadas y el efecto del cálculo de la provisión.

Activos existentes al 31/12/2017	Nota	Atributos de riesgo de crédito	Provisión reconocida al:	
			31/12/2017	31/12/2016
Cesión derechos de cobro SUCIVE	6	Crédito considerado de riesgo crediticio bajo a la fecha de cada cierre, conclusión que se basa en la calificación otorgada por calificadoras de riesgos y a las garantías constituidas a favor del Fideicomiso.	3.698.609	3.347.570

Impacto de la adopción de NIIF 9 en cifras comparativas de activos, pasivos y patrimonio al 31 de diciembre de 2017

	Cifras previamente emitidas	Ajustes y reclasificaciones	Cifras modificadas
Activo corriente			
Efectivo	13.775.750	-	13.775.750
Inversiones en activos financieros	311.236.378	-	311.236.378
Créditos - cesión derechos de cobro	42.642.939	(213.215)	42.429.724
Total activo corriente	**367.655.067**	**(213.215)**	**367.441.852**
Activo no corriente			
Créditos - cesión derechos de cobro	697.078.802	(3.485.394)	693.593.408
Total activo no corriente	**697.078.802**	**(3.485.394)**	**693.593.408**
Total activo	**1.064.733.869**	**(3.698.609)**	**1.061.035.260**
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo corriente			
Titulos de deuda	-		-
Resultados financieros a vencer	2.101.017		2.101.017
Intereses a pagar	34.000.502		34.000.502
Cuentas a pagar República A.F.I.S.A	49.491		49.491
Otras cuentas a pagar	3.522.702	-	3.522.702
Total pasivo corriente	**39.673.712**		**39.673.712**
Pasivo no corriente			-
Titulos de deuda	608.156.535		608.156.535
Resultados financieros a vencer	15.842.941	-	15.842.941
Total pasivo no corriente	**623.999.476**	**-**	**623.999.476**
Total pasivo	**663.673.188**	**-**	**663.673.188**
Patrimonio			
Certificados de participación	580.533.484		580.533.484
Rescate de fondos	(27.438.173)	-	(27.438.173)
Pagos por participación	(274.976.654)	-	(274.976.654)
Resultado de ejercicios anteriores	122.942.024	(3.698.609)	119.243.415
Resultados acumulados	**401.060.681**	**(3.698.609)**	**397.362.072**
Total pasivo y patrimonio	**1.064.733.869**	**(3.698.609)**	**1.061.035.260**

Impacto de la adopción de NIIF 9 en cifras comparativas del resultado del período y otro resultado integral al 30 de setiembre de 2017

	Cifras previamente emitidas	Ajustes y reclasificaciones	Cifras modificadas
Ingresos y gastos por intereses y similares			
Ingresos por intereses y similares	32.734.179	-	32.734.179
Gastos por intereses y similares	(23.797.212)	-	(23.797.212)
	8.936.967	**-**	**8.936.967**
Gastos de administración			
Honorarios República AFISA	(2.011.545)	-	(2.011.545)
Honorarios profesionales y otros	(921.320)	-	(921.320)
Impuestos	(700.529)	-	(700.529)
Previsión por pérdidas esperadas	-	(242.545)	(242.545)
	(3.633.394)	**(242.545)**	**(3.875.939)**
Resultados financieros			
Reajuste de UI	10.022.999	-	10.022.999
Resultado inversiones financieras	21.853.243	-	21.853.243
Gastos y comisiones bancarias	(34.889)	-	(34.889)
	31.841.353	**-**	**31.841.353**
Resultado del período	**37.144.926**	**(242.545)**	**36.902.381**
Otro resultado integral			
Resultado integral del período	**37.144.926**	**(242.545)**	**36.902.381**

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

- NIIF 16 Arrendamientos y ejemplos ilustrativos para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.
- NIIF 17 - Contratos de seguros - para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021.
- Modificaciones a la NIC 19 – Beneficios a los empleados - - para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

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 (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 30 de setiembre de 2018 (1 UI = $ 3,9814 y 1 US$ = $ 33,214) y al 31 de diciembre de 2017 (1 UI = $ 3,7275 y 1 US$ = $ 28,807). 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 esperados en los próximos 12 meses.

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 fideicomitido (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 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 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 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

	$	
	30.09.2018	**31.12.2017**
Disponibilidades		
Bancos	31.808.883	13.775.750
Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento		
Letras de Regulación Monetaria	121.353.931	311.236.378
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**153.162.814**	**325.012.128**

Nota 4 - Efectivo

Corresponde a los saldos de la cuenta corriente que, al 30 de setiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso mantenía en el Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU).

Nota 5 - Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento

Las inversiones al 30 de setiembre de 2018 se componen de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor en libros	Valor razonable	
Letras de regulación monetaria	$	01/10/2018	7,65%	22.995.670	22.995.090	(*)
Letras de regulación monetaria	$	03/10/2018	8,80%	19.986.724	19.987.193	(*)
Letras de regulación monetaria	$	19/10/2018	8,50%	44.821.215	44.817.816	(*)
Letras de regulación monetaria	$	09/11/2018	9,33%	59.450.440	59.434.570	(*)
Letras de regulación monetaria	$	28/11/2018	8,45%	33.550.322	33.528.454	(*)
				180.804.371	**180.763.123**	

Las inversiones al 31 de diciembre de 2017 se componen de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor en libros	Valor razonable	
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	(*)
				311.236.378	**311.065.234**	

(*) 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 2018 está compuesto de la siguiente forma:

	Corriente ($)	No corriente ($)	Total ($)
Cesión de derechos de cobro SUCIVE	91.572.200	1.002.118.380	1.093.690.580
Ajustes por valor actual	(1.893.327)	(311.400.563)	(313.293.890)
	89.678.873	**690.717.817**	**780.396.690**

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)
	42.642.939	**697.078.802**	**739.721.741**

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 30 de setiembre de 2018:

	Monto anual en UI
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	**274.700.000**
Equivalente en $	**1.093.690.580**

Evolución de la provisión por deterioro de créditos financieros $

Saldo inicial al 31.12.16	**(3.347.570)**
Resultados	(242.545)
Saldo final 30.09.17	**(3.590.115)**
Resultados	(108.493)
Saldo final al 31.12.17	**(3.698.609)**
Resultados	(203.375)
Saldo final al 30.09.18	**(3.901.983)**

Nota 7 - Títulos de deuda

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

	30.09.18		31.12.17	
	Moneda origen (UI)	Equivalente ($)	Moneda origen (UI)	Equivalente ($)
Porción corriente				
Títulos de deuda	6.728.000	26.786.859	-	-
Resultados financieros a vencer	578.778	2.304.347	563.653	2.101.017
Intereses a pagar	7.554.967	30.079.346	9.121.530	34.000.502
	14.861.745	**59.170.552**	**9.685.183**	**36.101.519**
Porción no corriente				
Títulos de deuda	161.472.000	642.884.621	163.154.000	608.156.535
Resultados financieros a vencer	4.024.388	16.022.698	4.250.286	15.842.941
	165.496.388	**658.907.319**	**167.404.286**	**623.999.476**
Total deudas financieras	**180.358.133**	**718.077.871**	**177.089.469**	**660.100.995**

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 2018 ascendió a UI 168.200.000 (UI 163.154.000 al 31 de diciembre de 2017) 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 período finalizado el 30 de setiembre de 2018 se realizaron pagos por UI 10.218.524 (equivalentes a $ 37.967.803), correspondiendo en su totalidad a intereses.

Durante el período finalizado el 30 de setiembre de 2017 se realizaron pagos por UI 2.908.178 (equivalentes a $ 10.148.245), correspondiente 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	Costos de estructuración UI	Ingreso neto de fondos UI
01/06/2016	31.958.000	33.562.517	1.604.517	(2.347.622)	32.819.412
29/08/2016	31.958.000	33.530.771	1.572.771	-	35.103.542
27/11/2016	31.958.000	33.490.842	1.532.842	-	35.023.684
	95.874.000	**100.584.130**	**4.710.130**	**(2.347.622)**	**102.946.638**
25/02/2017	33.640.000	35.210.086	1.570.086	-	36.780.172
26/05/2017	23.548.000	24.628.177	1.080.177	-	25.708.354
22/11/2017	10.092.000	10.531.349	439.349	-	10.970.698
	67.280.000	**70.369.612**	**3.089.612**	**-**	**73.459.224**
22/05/2018	5.046.000	5.254.281	208.281	-	5.462.562
	5.046.000	**5.254.281**	**208.281**	**-**	**5.462.562**
Saldo al 30.09.18	**168.200.000**	**176.208.023**	**8.008.023**	**(2.347.622)**	**181.868.424**

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, comisiones y pagos por avances de obras a pagar al cierre del período.

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 periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2018, 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 UI 208.281 equivalentes a $ 804.922, el cual, de acuerdo a dicho contrato, fue transferido a la IDF posteriormente a la integración.

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, 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 2018 ascienden a $ 424.848.603 ($ 274.976.654 al 31 de diciembre de 2017), y los mismos se han ido recibiendo de acuerdo al siguiente detalle:

	Avance $ 30.09.18	Avance $ 31.12.17
Puente y Accesos del Arroyo Pintado	57.846.951	1.433.704
Pluviales del Barrio Mevir en Cardal	19.801.114	19.702.532
Pluviales de Barrios Nuevo Paris y SIAV de Sarandí Grande	22.619.382	22.520.800
Plan Consolidación de Barrios Mevir	169.827.410	114.920.912
Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos	56.935.237	48.816.308
Consolidación y Desarrollo Urbanístico Ambiental de la Zona Norte De la Ciudad de Florida	48.627.152	41.706.829
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de 25 de Agosto	8.403.974	8.341.179
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de Casupá	8.084.386	7.978.165
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de Fray Marcos	20.677.469	577.758

Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad Alejandro Gallinal	8.991.468	8.978.467
Espacios de Integración Barrial	3.034.062	-
Total pagos por participación	**424.848.603**	**274.976.654**

Nota 10 - Ingresos por intereses y similares

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

	$	
	30.09.2018	**30.09.2017**
Actualización cesión de derechos de cobro IDF (descuento tasa efectiva)	35.400.842	32.734.179
	35.400.842	**32.734.179**

Nota 11 - Gastos por intereses y similares

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

	$	
	30.09.2018	**30.09.2017**
Gastos por intereses	33.805.803	25.032.710
Devengamiento resultados financieros a vencer	(1.637.599)	(1.235.498)
	32.168.204	**23.797.212**

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 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	30.09.2018		31.12.2017	
	UI	Equivalente en $	UI	Equivalente en $
Activo				
Activo corriente				
Cesión de derechos de cobro IDF	22.524.457	89.678.873	11.440.091	42.642.939
	22.524.457	89.678.873	11.440.091	42.642.939
Activo no corriente				
Cesión de derechos de cobro IDF	173.486.165	690.717.817	187.009.739	697.078.802
	173.486.165	690.717.817	187.009.739	697.078.802
Total activo	**196.010.622**	**780.396.690**	**198.449.830**	**739.721.741**
Pasivo				
Pasivo corriente				
Títulos de deuda	6.728.000	26.786.859		
Resultados financieros a vencer	578.778	2.304.347	563.653	2.101.017
Intereses a pagar	7.554.967	30.079.346	9.121.528	34.000.502
	14.861.745	**59.170.552**	**9.685.181**	**36.101.519**
Pasivo no corriente				
Títulos de deuda	161.472.000	642.884.621	163.154.000	608.156.535
Resultados financieros a vencer	4.024.388	16.022.698	4.250.286	15.842.941
	165.496.388	**658.907.319**	**167.404.286**	**623.999.476**
Total pasivo	**180.358.133**	**718.077.871**	**177.089.467**	**660.100.995**
Posición neta activa	**15.652.489**	**62.318.819**	**21.360.363**	**79.620.746**

La posición en Dólares estadounidenses al 30 de setiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	30.09.2018		31.12.2017	
	US$	Equivalente en $	US$	Equivalente en $
Pasivo corriente				
Provisión por gastos ME	20.751	689.233	104.695	3.015.956
Total pasivo	**20.751**	**689.233**	**104.695**	**3.015.956**
Posición neta pasiva	**20.751**	**689.233**	**104.695**	**3.015.956**

Nota 13 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos y transacciones con partes vinculadas al 30 de setiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

Saldos con partes vinculadas	$	
	30.09.2018	31.12.2017
Saldos con IDF		
Créditos		
Cesión de derechos de cobro IDF (valor neto contable)	89.678.873	42.642.939
Activo no corriente		
Créditos		
Cesión de derechos de cobro IDF (valor neto contable)	690.717.817	697.078.802
Saldos con República AFISA		
Pasivo corriente		
Otras deudas y provisiones		
Comisiones a pagar	194.292	49.491

Transacciones con partes relacionadas	$	
	30.09.2018	30.09.2017
Transacciones con IDF		
Ingresos por intereses y similares		
Actualización cesión derechos de cobro IDF (descuento tasa efectiva)	35.400.842	32.734.179
Transacciones con República AFISA		
Gastos de administración		
Honorarios Administradora	1.394.084	2.011.545

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