

Fideicomiso Financiero Maldonado I

Estados financieros intermedios condensados
por el período de seis meses finalizado el 30
junio de 2022 e informe de revisión
independiente

Fideicomiso Financiero Maldonado I

Estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 e informe de revisión independiente

Contenido

Informe de revisión independiente sobre estados financieros intermedios condensados

Estado de situación financiera intermedio condensado

Estado de resultado integral intermedio condensado

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Informe de revisi3n independiente sobre estados financieros intermedios condensados

Señores
Directores de
República Administradora de Fondos de Inversi3n S.A. (República AFISA)

Introducci3n

Hemos realizado una revisi3n de los estados financieros intermedios condensados del Fideicomiso Financiero Maldonado I (en adelante “el Fideicomiso”) que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situaci3n financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2022 y los correspondientes estados intermedios condensados de resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario correspondientes al per3odo de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas de pol3ticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros intermedios condensados, que se adjuntan. La Direcci3n de Rep3blica AFISA, fiduciario del Fideicomiso, es responsable por las afirmaciones contenidas en los estados financieros intermedios condensados y sus notas explicativas, de acuerdo con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre dichos estados financieros intermedios condensados basado en nuestra revisi3n.

Alcance de la revisi3n

Nuestra revisi3n fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisi3n 2410 (ISRE 2410), “Revisi3n de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad” emitida por la Federaci3n Internacional de Contadores (IFAC).

Una revisi3n de estados financieros intermedios comprende fundamentalmente la realizaci3n de indagaciones al personal de la entidad, fundamentalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicaci3n de procedimientos anal3ticos y otros procedimientos de revisi3n. Una revisi3n tiene un alcance sustancialmente menor que una auditor3a realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditor3a y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que notar3amos todos los asuntos significativos que podr3an ser identificados en una auditor3a. En consecuencia, no expresamos una opini3n de auditor3a.

Conclusi3n

Basados en nuestra revisi3n, no hemos tomado conocimiento de ninguna situaci3n que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados no presentan, en todos los aspectos importantes, la situaci3n financiera del Fideicomiso Financiero Maldonado I al 30 de junio de 2022, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al per3odo de seis meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).

Otros asuntos

Tal como se expresa en la Nota 3.6 a los estados financieros intermedios condensados, el Fideicomiso fue constituido durante el segundo semestre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. Como consecuencia de esto, no corresponde presentar información financiera comparativa de los estados intermedios condensados de resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario.

24 de agosto de 2022



Benjamín Dreifus Lewowicz
Socio, Deloitte S.C.



Fideicomiso Financiero Maldonado I

Estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2022

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Activo			
Efectivo		433.860	420.455
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	5.1	1.891.022	-
Créditos			
Cesión de derechos de cobro IM	5.2	328.837.942	137.915.263
Pérdidas de crédito esperadas		(3.189.728)	(1.351.570)
Otros activos		76.238	256.438
Total de activo corriente		328.049.334	137.240.586
Créditos			
Cesión de derechos de cobro IM	5.2	2.921.711.710	3.005.810.576
Pérdidas de crédito esperadas		(28.340.604)	(29.456.944)
Total de activo no corriente		2.893.371.106	2.976.353.632
Total de activo		3.221.420.440	3.113.594.218
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Deudas financieras			
Títulos de deuda	5.3	181.012.591	-
Resultados financieros a devengar		16.195.622	15.489.682
Intereses a pagar		5.323.900	18.806.688
Otras cuentas por pagar			
Cuentas a pagar República AFISA		292.964	278.291
Otras		223.235	323.822
Total de pasivo corriente		203.048.312	34.898.483
Deudas financieras			
Títulos de deuda	5.3	2.353.163.690	2.407.255.232
Resultados financieros a devengar		106.046.905	108.426.529
Total de pasivo no corriente		2.459.210.595	2.515.681.761
Total de pasivo		2.662.258.907	2.550.580.244
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación		3.001.428.226	3.001.428.226
Pagos por participación		(913.078.590)	(913.078.590)
Rescate de fondos	6.1	(1.640.877.531)	(1.601.383.531)
Resultados acumulados		111.689.428	76.047.869
Total de patrimonio neto fiduciario		559.161.533	563.013.974
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		3.221.420.440	3.113.594.218

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


Cf. Jonathan Crokker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA


Cra. Maria Fernanda Fuentes
Gerente de Administración
REPÚBLICA AFISA

El informe fechado el 24 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Maldonado I

Estado de resultado integral intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(en pesos uruguayos)

	Nota	<u>Trimestre finalizado el</u> 30.06.2022	<u>Semestre finalizado el</u> 30.06.2022
Ingresos y gastos por intereses y similares			
Ingresos por intereses y similares	7	19.498.103	38.441.517
Gastos por intereses y similares		<u>(16.788.466)</u>	<u>(29.626.144)</u>
		2.709.637	8.815.373
Gastos de administración			
Honorarios República AFISA	7	(716.778)	(1.410.970)
Honorarios profesionales y otros		(502.076)	(586.558)
Impuestos		(296.561)	(449.283)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	7	<u>(89.719)</u>	<u>(721.818)</u>
		(1.605.134)	(3.168.629)
Resultados financieros			
Diferencia de cambio y reajuste de UI		13.181.438	29.947.590
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		17.138	79.133
Gastos y comisiones bancarias		<u>(15.658)</u>	<u>(31.908)</u>
		13.182.918	29.994.815
Resultado del período			
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral del período		<u>14.287.421</u>	<u>35.641.559</u>

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


Cr. Jonathan Crokker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA


Cra. María Fernanda Fuentes
Gerente de Administración
REPÚBLICA AFISA

El informe fechado el 24 de agosto de 2022
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Maldonado I

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2022</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas		
Resultado del período		35.641.559
Ajustes por:		
Ingresos por intereses y similares		(38.441.517)
Gastos por intereses y similares		29.626.144
Diferencia de cambio y reajuste de UI		(29.947.590)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas		721.818
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		(79.133)
Variación en rubros operativos		
Créditos	5.2	95.098.500
Otros activos		158.352
Otras cuentas por pagar		(85.913)
Efectivo proveniente de actividades operativas		92.692.220
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión		
Constitución neta de inversiones financieras		(1.811.889)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(1.811.889)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento		
Pago de intereses de títulos de deuda	5.3	(51.372.926)
Rescate de fondos	6.1 y 7	(39.494.000)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(90.866.926)
Variación neta de efectivo		13.405
Efectivo al inicio del período		420.455
Efectivo al final del período		433.860

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


Cr. Jonathan Crokker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA


Cra. María Fernanda Fuentes
Gerente de Administración
REPÚBLICA AFISA

El informe fechado el 24 de agosto de 2022
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Pagos por participación	Rescate de fondos	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2021		3.001.428.226	(913.078.590)	(1.601.383.531)	76.047.869	563.013.974
Rescate de fondos	6.1 y 7	-	-	(39.494.000)	-	(39.494.000)
Resultado integral del período		-	-	-	35.641.559	35.641.559
		-	-	(39.494.000)	35.641.559	(3.852.441)
Saldos al 30 de junio de 2022		3.001.428.226	(913.078.590)	(1.640.877.531)	111.689.428	559.161.533

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


Cr. Jonathan Crokker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA


Cra. María Fernanda Fuentes
Gerente de Administración
REPÚBLICA AFISA

El informe fechado el 24 de agosto de 2022
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Maldonado I

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 23 de abril de 2021 entre República Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante "República AFISA" o "la Fiduciaria") y la Intendencia de Maldonado (en adelante "el Fideicomitente" o "la IM") se constituyó el "Fideicomiso Financiero Maldonado I" (en adelante "el Fideicomiso"). El mismo se encuentra amparado bajo las disposiciones de la Ley 17.703 del 27 de octubre de 2003.

El 30 de julio de 2021 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores (Comunicación N° 2021/491).

Con la finalidad de obtener financiamiento para cancelación de deudas de la IM y recomponer fondos operativos, el Intendente de Maldonado por Resolución N° 01329/2021 de fecha 5 de marzo de 2021, decidió constituir un fideicomiso con la finalidad de obtener recursos mediante la emisión de títulos de deuda escriturales de oferta pública con el respaldo del patrimonio fideicomitado.

El activo fideicomitado consiste en los derechos de créditos transferidos por el Fideicomitente al Fideicomiso, correspondientes a la cesión de derechos de cobro por concepto de los ingresos vehiculares departamentales que la Intendencia de Maldonado percibe del Fideicomiso SUCIVE por hasta la suma de UI 724.100.000.

Con el flujo futuro de ingresos, República AFISA en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso, constituyó un patrimonio de afectación y emitió títulos de deuda de oferta pública por un total de US\$ 55.000.000 (equivalentes a UI 466.450.014 a la fecha de emisión), y la emisión de un certificado de participación a favor de la IM por el eventual remanente a la extinción del Fideicomiso.

En el caso de existir sobrepeso de la emisión de los títulos de deuda, el mismo quedará afectado a los fines del Fideicomiso.

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

La Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. (BEVSA) ha sido designada como entidad representante de los titulares de los títulos de deuda.

La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (BVM) ha sido designada como entidad registrante de los titulares de los títulos de deuda. La misma por ser entidad registrante, será la encargada de llevar un registro de titulares de los títulos de deuda de la emisión.

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido hasta el momento en que se cancelen en forma total los títulos de deuda emitidos y se cancelen todas las demás obligaciones del Fideicomiso. En ningún caso dicho plazo excederá el plazo máximo de 30 años establecidos en la Ley 17.703.

El informe fechado el 24 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 2 - Estados financieros intermedios condensados

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido autorizados para su emisión por parte de República AFISA, en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, con fecha 24 de agosto de 2022.

Nota 3 - Principales políticas contables

3.1 Bases de preparación

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 - "Información Financiera Intermedia". Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

3.2 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

3.3 Estacionalidad de las transacciones

Dada la operativa del Fideicomiso, no hay un efecto estacional en las transacciones del mismo que deba ser considerado a los efectos de la lectura de los presentes estados financieros intermedios condensados.

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

Los activos y pasivos sujetos a cláusulas de ajuste de acuerdo a la evolución del valor de la UI han sido ajustados considerando la cotización al 30 de junio de 2022 (1 UI = \$ 5,4329) y al 31 de diciembre de 2021 (1 UI = \$ 5,1608). Las diferencias por reajustes de la UI han sido imputadas al resultado del período.

Los activos y pasivos en dólares estadounidenses se han convertido a pesos uruguayos utilizando el tipo de cambio billete comprador interbancario vigente al 30 de junio de 2022 (\$ 39,863 por US\$ 1) y al 31 de diciembre de 2021 (\$ 44,695 por US\$ 1). Las diferencias de cambio han sido imputadas al resultado del período.

3.5 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, sin importar si el precio es directamente observable o estimado en base a técnicas de valorización.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso considera las características que toman en cuenta los participantes del mercado al momento de asignar un valor a la fecha de la medición.

El informe fechado el 24 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Adicionalmente, las mediciones de valor razonable son categorizadas en los niveles 1, 2 y 3 en base a cuán observable es la información considerada para su estimación, tal como se describe a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados en mercados activos para el mismo instrumento.
- Nivel 2: precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos similares u otras técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables observables en el mercado.
- Nivel 3: técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables no observables en el mercado.

3.6 Información comparativa

El Fideicomiso inició actividades durante el segundo semestre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. Como consecuencia de esto, no corresponde presentar información financiera comparativa de los estados intermedios condensados de resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario.

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

Valor razonable

El valor razonable estimado para los distintos activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2022 se detalla a continuación:

Concepto	Valor en libros (\$)	Valor razonable estimado (\$)	Nivel
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	1.891.022	1.877.904	2*
Cesión de derechos de cobro IM	3.250.549.652	3.298.946.972	2**
Títulos de deuda	2.661.742.708	2.700.164.827	1***

El valor razonable estimado para los distintos activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación:

Concepto	Valor en libros (\$)	Valor razonable estimado (\$)	Nivel
Cesión de derechos de cobro IM	3.143.725.839	3.137.462.235	2**
Títulos de deuda	2.549.978.131	2.542.061.525	1***

* Estimado como el valor actual descontado aplicando la curva de rendimientos en pesos publicada por la Bolsa Electrónica de Valores al cierre del período, para plazos similares a los remanentes de estos valores.

** Estimado en función de la tasa de interés efectiva que surge de la cotización de los títulos de deuda al cierre del período.

*** Corresponde a la cotización al cierre del período según la Bolsa Electrónica de Valores S.A. (BEVSA).

El informe fechado el 24 de agosto de 2022
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Nota 5 - Información de partidas del estado de situación financiera

5.1 Inversiones financieras medidas al costo amortizado

Las inversiones al 30 de junio de 2022 se componen de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa	Valor nominal	Valor en libros
Letras de regulación monetaria	\$	25.07.2022	9,25%	1.900.000	1.891.022
				1.900.000	1.891.022

Al 31 de diciembre 2021 el Fideicomiso no mantenía inversiones financieras medidas al costo amortizado.

5.2 Créditos

El saldo de créditos al 30 de junio de 2022 está compuesto por lo siguiente:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro IM	333.580.060	3.446.088.470	3.779.668.530
Ajustes por valor actual	(4.742.118)	(524.376.760)	(529.118.878)
	328.837.942	2.921.711.710	3.250.549.652

El saldo de créditos al 31 de diciembre de 2021 estaba compuesto por lo siguiente:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro IM	139.341.600	3.543.921.360	3.683.262.960
Ajustes por valor actual	(1.426.337)	(538.110.784)	(539.537.121)
	137.915.263	3.005.810.576	3.143.725.839

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 emitidos originalmente (2,38% anual en UI).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 se recibieron fondos provenientes de las cuentas a cobrar a la IM por UI 18.000.000, equivalentes a \$ 95.098.500.

El informe fechado el 24 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

5.3 Títulos de deuda

El saldo de los títulos de deuda emitidos al 30 de junio de 2022 está compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Porción corriente	33.317.858	181.012.591
Porción no corriente	433.132.156	2.353.163.690
	466.450.014	2.534.176.281

El saldo de los títulos de deuda emitidos al 31 de diciembre de 2021 estaba compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Porción no corriente	466.450.014	2.407.255.232
	466.450.014	2.407.255.232

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 se realizaron pagos de títulos de deuda por UI 9.717.709 (equivalente a \$ 51.372.926), correspondiendo en su totalidad a intereses.

La tasa contractual aplicable es del 3,125% efectiva 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 2,38% anual en Unidades Indexadas.

Los títulos de deuda son pagaderos en un plazo de 15 años, con dos años de gracia para el pago de capital y con pago de intereses en cuotas cuatrimestrales pagaderas a partir del 5 de octubre de 2021. El capital de los títulos de deuda será amortizado en 14 cuotas anuales y consecutivas, venciendo la primera de ellas el 6 de febrero de 2023.

Nota 6 - Operaciones patrimoniales

6.1 Rescate de fondos

Los rescates de fondos corresponden al remanente transferido a la IM luego de cancelada la deuda (según lo dispuesto por la cláusula 14.2.3 del contrato de Fideicomiso) y al reintegro de fondos a la IM por prima de emisión (según la cláusula 14.2.5 del referido contrato).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 se realizaron rescates de fondos por \$ 39.494.000 según el siguiente detalle:

	\$
	30.06.2022
Cláusula 14.2.3 – Transferencia remanente IM	39.494.000
	39.494.000

El informe fechado el 24 de agosto de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 7 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación se exponen las transacciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2022:

	\$	
	<u>Trimestre finalizado el</u> <u>30.06.2022</u>	<u>Semestre finalizado el</u> <u>30.06.2022</u>
Transacciones con IM		
Ingresos por intereses y similares		
Actualización cesión derechos de cobro IM (descuento tasa efectiva)	19.498.103	38.441.517
Gastos de administración		
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	(89.719)	(721.818)
Rescate de fondos	(39.494.000)	(39.494.000)
	\$	
	<u>Trimestre finalizado el</u> <u>30.06.2022</u>	<u>Semestre finalizado el</u> <u>30.06.2022</u>
Transacciones con República AFISA		
Gastos de administración		
Honorarios Administradora	(716.778)	(1.410.970)

Nota 8 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2022 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso.


Cr. Jonathan Crokker
Gerente General
REPÚBLICA AFISA


Cra. María Fernanda Fuentes
Gerente de Administración
REPÚBLICA AFISA

El informe fechado el 24 de agosto de 2022
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.