



Montevideo, 06 de marzo de 2026

BEVSA en calidad de Entidad Representante

Ref.: Fideicomiso Financiero Florida I

De nuestra mayor consideración,

Hacemos referencia al Contrato "Fideicomiso Financiero Florida I" firmado el día 30 de diciembre de 2015, entre la Intendencia de Florida, en calidad de "Fideicomitente" y República Administradora de Fondos de Inversión S.A. en calidad de "Fiduciaria".

En cumplimiento con el artículo 18 de la Ley N° 17.703 y el artículo 25.1 del Contrato del Fideicomiso, remitimos a Uds. los Estados Financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, en calidad de rendición de cuentas anual.

La presente rendición de cuentas anual se considerará aceptada si no fuera observada por escrito por el Titular en forma fehaciente dentro de los 30 días corridos desde la fecha de su notificación realizada por la Entidad Representante.

Sin otro particular, reciban nuestros más cordiales saludos.

FIDEICOMISO FINANCIERO

FLORIDA I

***ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
CONJUNTAMENTE CON EL INFORME DEL AUDITOR***

FIDEICOMISO FINANCIERO FLORIDA I

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

CONTENIDO

Informe de 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

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

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

Opinión

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 2025, los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha y las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto fiduciario y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de acuerdo con Normas Contables Adecuadas en el Uruguay.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con dichas normas, se describen en la sección Responsabilidad del auditor de este informe. Somos independientes de la Fiduciaria de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Deterioro de los activos titulizados

Cuestión clave de auditoría

La cartera de activos titulizados representa al 31 de diciembre de 2025 el 99,9% del activo del Fideicomiso a dicha fecha. El Fideicomiso utiliza dichos activos como respaldo de los Títulos de Deuda emitidos. La amortización de los títulos de deuda en cada fecha de pago ha sido fijada a través de un cronograma de pagos preestablecido, y es realizada en base a la disponibilidad de fondos provenientes del cobro de los activos titulizados. Por tanto, a efectos de la amortización de los títulos de deuda, es

Como se abordó la cuestión en nuestra auditoría

Nuestro enfoque de auditoría ha incluido la evaluación de controles relevantes vinculados a los procesos de estimación del deterioro de los activos titulizados, así como también la realización de procedimientos sustantivos sobre dicha estimación.

Nuestros procedimientos relativos al entorno de control aplicable a los activos titulizados se han centrado en la evaluación de las políticas contables y su coherencia con la normativa contable aplicable, el diseño del entorno de control, así

necesario considerar cualquier corrección en el valor de los activos titulizados (Nota 7), la cual es realizada por la Fiduciaria en base a criterios de estimación.

La estimación del deterioro de los activos titulizados conlleva un elevado componente de juicio y estimación de parte de la Gerencia de la Fiduciaria, especialmente en relación con la determinación de los parámetros a aplicar en el cálculo del deterioro. Por este motivo lo hemos considerado una cuestión clave de auditoría.

Gestión de liquidez

Cuestión clave de auditoría

De conformidad con el contrato de fideicomiso, al momento de su constitución, se estiman flujos de caja del Fideicomiso de acuerdo a los cobros de sus activos titulizados, así como también se estiman la amortización y pagos de los pasivos de acuerdo al cronograma de pagos establecido.

Para cubrir las necesidades transitorias de liquidez derivadas de impagos o retrasos en los cobros previstos de activos titulizados y siguiendo las condiciones y criterios de cálculo que deben regir su mantenimiento, la Gerencia de la Fiduciaria debe mantener un adecuado nivel de créditos (Nota 7) y liquidez (Nota 4), el cual en cada fecha de pago debe mantener un nivel mínimo requerido que depende de múltiples factores establecidos en el prospecto de emisión. El cumplimiento de este nivel es un indicador clave de la liquidez del Fideicomiso y del cumplimiento del cronograma de flujos.

Debido a la complejidad asociada a las estimaciones de los cobros de los activos titulizados y de las amortizaciones y pagos de pasivos, la gestión de la tesorería del Fideicomiso se ha considerado una cuestión clave de auditoría.

como en su gestión en relación al cobro y seguimiento de dichos activos.

Nuestros procedimientos sustantivos en relación con la estimación de deterioro de los activos titulizados han consistido en:

- Análisis, verificación de consistencia en la aplicación de los criterios de provisionamiento y recálculo del deterioro de acuerdo a las políticas contables definidas por la Fiduciaria.
- Análisis de cumplimiento de pagos de parte del Fideicomitente de acuerdo al cronograma de pagos.
- Uso de fuentes externas de información reconocidas (calificadoras de riesgo) para verificar los datos utilizados en la estimación.

Como se abordó la cuestión en nuestra auditoría

Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la evaluación de controles relevantes vinculados a los cobros y pagos estimados en el prospecto de acuerdo con el orden de prelación de pagos, así como la realización de procedimientos sustantivos sobre el orden de prelación de pagos.

- Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Fiduciaria para el cumplimiento del contrato de Fideicomiso y los términos de los títulos de deuda, con el objeto de evaluar si dichos criterios son adecuados y se aplican de manera consistente.
- Hemos verificado que el ratio de cobertura de activos sobre deuda, calculado como efectivo y equivalentes y créditos cedidos sobre deuda financiera, se ha mantenido en niveles similares desde el inicio del Fideicomiso.
- Hemos verificado la suficiencia de flujos de fondos para afrontar los egresos de fondos en el orden de prelación acordado en el contrato de fideicomiso durante el ejercicio finalizado. Esto es Intereses, Capital, Gastos del Fideicomiso y pago de remanentes.
- Hemos verificado que no han existido variaciones a los cronogramas de flujos de los activos y pasivos financieros ni eventos de incumplimiento respecto de lo pactado.



Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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.

La Dirección de la Fiduciaria es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso.

Responsabilidad del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección significativa cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda su ejecución. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo en los estados financieros debido a fraude es más elevado que el proveniente de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o el apartamiento del control interno del Fideicomiso.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos hacer énfasis en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, debemos expresar una opinión de auditoría modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros y de sus notas explicativas, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre la presentación fiel.

Comunicamos a la Dirección del Fideicomiso acerca de, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de la auditoría planificados, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el sistema de control interno identificada en el transcurso de nuestra auditoría.

Montevideo
19 de enero de 2026

CPA FERRERE


VIRGINIA LAIRIHOY
Contadora Pública
C.J.P.P.U. 86.626



Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Activo			
Efectivo	5	541.745	2.361.231
Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento	6	-	46.550.360
Créditos			
Cesión derechos de cobro IDF	7 y 13	147.290.290	147.593.782
Pérdidas de crédito esperadas	13	(640.713)	(649.413)
Otros activos		162.579	183.608
Total de activo corriente		147.353.901	196.039.568
Créditos			
Cesión derechos de cobro IDF	7 y 13	478.434.989	564.536.535
Pérdidas de crédito esperadas	13	(2.081.192)	(2.483.961)
Total de activo no corriente		476.353.797	562.052.574
Total de activo		623.707.698	758.092.142
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Deudas financieras			
Títulos de deuda	8	97.237.429	93.386.322
Resultados financieros a vencer	8	2.078.047	2.321.882
Intereses a pagar	8	33.455.386	38.031.866
Otras cuentas por pagar			
Cuentas a pagar República AFISA	13	313.462	301.047
Otras cuentas a pagar	9	155.939	157.304
Total de pasivo corriente		133.240.263	134.198.421
Deudas financieras			
Títulos de deuda	8	432.166.352	508.436.642
Resultados financieros a vencer	8	3.388.787	5.279.109
Total de pasivo no corriente		435.555.139	513.715.751
Total de pasivo		568.795.402	647.914.172
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación	10.1	580.533.484	580.533.484
Rescate de fondos	10.2	(28.243.095)	(28.243.095)
Pagos por participación	10.3	(552.290.389)	(552.290.389)
Resultados acumulados		54.912.296	110.177.970
Total de patrimonio neto fiduciario		54.912.296	110.177.970
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		623.707.698	758.092.142

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


Cra. Valeria Díaz
Jefe de Contabilidad Fiduciarios
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chertón
Jefe de Administración y Tesorería
REPÚBLICA AFISA

CPA
FERRERE
Inicialado para identificación

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de resultados integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ingresos y gastos por intereses y similares			
Ingresos por intereses y similares	11 y 13	38.318.139	43.313.553
Gastos por intereses y similares	12	<u>(34.842.978)</u>	<u>(38.655.466)</u>
		3.475.161	4.658.087
Gastos de administración			
Honorarios República AFISA	13	(3.044.384)	(2.904.476)
Honorarios profesionales y otros		(1.634.130)	(1.587.375)
Impuestos		(1.027.651)	(976.433)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	13	<u>411.469</u>	<u>430.805</u>
		(5.294.696)	(5.037.479)
Resultados financieros			
Diferencia de cambio y reajuste de UI		1.888.601	2.955.827
Resultado inversiones financieras		2.692.695	3.304.626
Gastos y comisiones bancarias		<u>(67.066)</u>	<u>(53.652)</u>
		4.514.230	6.206.801
Resultado del ejercicio		2.694.695	5.827.409
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral del ejercicio		2.694.695	5.827.409

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


Cta. Valeria Diaz
Jefe de Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cta. Lorea Chierchia
Jefe de Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA

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 2025
(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Rescate de fondos	Pagos por participación	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 1 de enero de 2024		580.533.484	(28.243.095)	(552.290.389)	104.509.161	104.509.161
Pagos por participación	10.3	-	-	-	(158.600)	(158.600)
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	5.827.409	5.827.409
Saldos al 31 de diciembre de 2024		580.533.484	(28.243.095)	(552.290.389)	110.177.970	110.177.970
Rescate de fondos	10.2 y 13	-	-	-	(50.500.000)	(50.500.000)
Pagos por participación	10.3	-	-	-	(7.460.369)	(7.460.369)
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	2.694.695	2.694.695
Saldos al 31 de diciembre de 2025		580.533.484	(28.243.095)	(552.290.389)	54.912.296	54.912.296

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


Cra. Valeria Diaz
Jefe de Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chierchia
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

CPA
FERRERE
Inicialado para identificación

Fideicomiso Financiero Florida I

Estado de flujos de efectivo
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio		2.694.695	5.827.409
Ajustes por:			
Intereses ganados y similares		(38.318.139)	(43.313.553)
Gastos por intereses y similares		34.842.978	38.655.466
Diferencia de cambio y reajuste de UI		(1.888.601)	(2.955.827)
Resultado inversiones financieras		(2.692.695)	(3.304.626)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas		(411.469)	(430.805)
Variación en rubros operativos			
Créditos	7	148.708.365	147.143.700
Otros activos		(11.041)	22.673
Otras cuentas por pagar		25.854	9.295
Efectivo proveniente de actividades operativas		142.949.947	141.653.732
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Liquidación neta de inversiones financieras		2.692.695	21.222.246
Efectivo proveniente de actividades de inversión		2.692.695	21.222.246
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pagos por participación	10.3	(7.460.369)	(158.600)
Rescates de fondos	10.2 y 13	(50.500.000)	-
Amortización de título de deuda	8	(93.757.203)	(88.866.115)
Pago de intereses de título de deuda	8	(42.294.916)	(46.309.120)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(194.012.488)	(135.333.835)
Variación neta de efectivo		(48.369.846)	27.542.143
Efectivo y equivalente al inicio del ejercicio		48.911.591	21.369.448
Efectivo y equivalente al final del ejercicio	3.5	541.745	48.911.591

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


Cra. Valeria Diaz
Jefe de Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chirifido
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

CPA
FERRERE
Inicialado para identificación

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

Con fecha 25 de abril de 2019 se procedió a realizar la tercera modificación del contrato de fideicomiso en la cual se modifica del Anexo II "14. *Cartera de Tierras- Parques Industriales y Viviendas*", el objetivo es la adquisición de predios para generar una cartera de tierras que permita atraer inversiones y fortalezca las Políticas de Parques Industriales y de Viviendas en el Departamento.

Mediante notas fechadas: 29 de octubre y 27 de noviembre de 2017, 26 de enero de 2018, 25 de marzo, 1 de setiembre y 1 de octubre de 2019 la IDF ha comunicado a la fiduciaria que, en virtud de las adjudicaciones de las obras realizadas, han surgido excedentes de fondos, los cuales se redistribuyeron para apoyar la concreción de las obras previstas en el Plan de Obra.

El 16 de enero de 2019, la Intendencia de Florida resolvió asignar a las obras los resultados financieros provenientes de las inversiones realizadas durante 2016, 2017 y 2018 por un total de \$ 48.719.655.

El 30 de junio de 2020, la Intendencia de Florida resolvió asignar a las obras los resultados financieros provenientes de las inversiones realizadas durante 2019 por un total de \$ 5.752.776, los cuales se distribuyeron a los proyectos de la siguiente manera:

Proyectos	\$
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Fray Marcos	700.000
Adecuación y Mejoras del Estadio Campeones Olímpicos	5.052.776
	5.752.776

El 27 de setiembre de 2021, la Intendencia de Florida resolvió asignar al proyecto Espacios de Integración Barrial los resultados financieros provenientes de las inversiones realizadas durante 2020 por un total de \$ 3.830.245.

El 12 de mayo de 2022, y posteriormente el 16 de agosto de 2024 la Intendencia de Florida resolvió reasignar los topes por obra.

El Plan de obra a partir de dicha fecha queda compuesto de la siguiente manera:

Proyectos	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Casupá	14.321.418	14.321.418
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Fray Marcos	40.961.007	40.961.007
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo 25 de Agosto	8.403.974	8.403.974
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo Alejandro Gallinal	8.991.467	8.991.467
Espacios de Integración Barrial	8.942.771	8.942.771
Pluviales del Barrio Mevir en Cardal	20.508.594	20.508.594
Pluviales de Barrios Nuevo Paris y SIAV de Sarandí Grande	23.205.282	23.205.282
Plan Consolidación de Barrios Mevir	180.029.985	180.029.985
Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos	56.935.237	56.935.237
Consolidación y Desarrollo Urbanístico Ambiental de la Zona Norte de Florida	88.065.731	88.065.731
Puente y Accesos del Arroyo Pintado	120.349.945	120.349.945
Proyecto Integral Parque Ecológico de las Canteras de 25 de mayo	9.552.851	5.878.372
Adecuación y Mejoras del Estadio Campeones Olímpicos	29.798.709	29.798.709
Cartera de Tierras Parques Industriales y Viviendas	27.441.425	31.115.904
	637.508.396	637.508.396

La modificación de los topes de obras que se realizaron o 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 - Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de República AFISA, en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, con fecha 19 de enero de 2026.

Nota 3 - Información material sobre las políticas contables y otra información explicativa

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 contables Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB), traducidas al idioma español.

Durante el presente ejercicio las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas por el IASB no tuvieron impacto en los estados financieros del Fideicomiso dada su operativa:

- Modificaciones a la NIC 21: Ausencia de convertibilidad.

Por otro lado, a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, las normas e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia son las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y medición de instrumentos financieros.
- NIIF 18: Presentación e información a revelar en los estados financieros.
- NIIF 19: Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: información a revelar.
- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11: mejoras a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7.
- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos de energía que dependen de la naturaleza.

La Gerencia de República AFISA, en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, espera que la aplicación de estas modificaciones no afecte en forma significativa los estados financieros.

A continuación, se presentan las principales políticas contables aplicadas:

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

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 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Efectivo		
Bancos	541.745	2.361.231
Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento		
Letras de Regulación Monetaria	-	46.550.360
Total efectivo y equivalentes de efectivo	541.745	48.911.591

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 se han convertido a pesos uruguayos utilizando la cotización de la UI vigente al 31 de diciembre de 2025 (1 UI = \$ 6,4234) y 31 de diciembre de 2024 (1 UI = \$ 6,1690). Las diferencias de cambio han sido imputadas al resultado del ejercicio.

Los activos y pasivos en dólares estadounidenses se han convertido a pesos uruguayos utilizando el tipo de cambio interbancario billete comprador vigente al 31 de diciembre de 2025 (\$ 39,041 por US\$ 1) y 31 de diciembre de 2024 (\$ 44,066 por US\$ 1). Las diferencias de cambio han sido imputadas al resultado del ejercicio.

b. Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento

Las letras de regulación monetaria y los certificados de depósito transferibles 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 fideicomitado (ver Nota 1), en las condiciones establecidas en el Documento de Fideicomiso.

e. Impuestos

De conformidad a lo establecido en el art 833 de la Ley N° 18.719 de 27 de diciembre de 2010, en la redacción dada por el artículo 672 de la Ley N° 19.924 de 18 de diciembre de 2020, 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 ejercicio 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. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 deben medirse posteriormente al costo amortizado o valor razonable sobre la base del modelo de negocio de la entidad para administrar los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Activos financieros medidos al costo amortizado

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 los activos financieros 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 sobre el capital principal pendiente.

Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso y que cumplen con las condiciones señaladas anteriormente, corresponden sustancialmente a los créditos (Nota 3.8.c).

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Cuando un activo financiero que se mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales es dado de baja, el efecto acumulado de los resultados contabilizados dentro de otros resultados integrales se reclasifica de patrimonio al resultado del ejercicio.

El Fideicomiso no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

El Fideicomiso no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado. El deterioro se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo de la siguiente forma y según se describe a continuación:

Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial. Las pérdidas de esta Fase 1 son la porción de la pérdida esperada a lo largo de toda la vida del crédito que se derive de aquellos supuestos de "default" que sea posible que ocurran dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluye activos con empeoramiento significativo de su calidad crediticia pero todavía sin evidencia objetiva de evento de deterioro. La Gerencia monitorea la evolución del riesgo de "default" desde el inicio hasta la fecha de reporte basado en las calificaciones otorgadas por calificadoras de riesgo reconocidas en plaza o a nivel internacional.

Las pérdidas de esta Fase 2 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de "default" posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de "default"). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. Al igual que en la Fase 1, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 3 – Activos financieros deteriorados

Dentro de esta fase se incluyen activos con evidencia de deterioro a la fecha de reporte. Al igual que en la Fase 2, las pérdidas de esta Fase 3 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de "default" posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de "default"). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. A diferencia de la Fase 2, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor neto de previsión.

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

La Gerencia ha realizado su estimación de las pérdidas de crédito esperadas en base a la probabilidad de default y al monto que espera recuperarse en dicho escenario. Para ello los cálculos se basaron en las tablas estándar de probabilidad de default y recuperación en caso de incumplimiento que publican periódicamente las principales agencias calificadoras de crédito para cada una de sus categorías de riesgo crediticio.

Método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero y el devengamiento del ingreso por intereses a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar a lo largo de la vida esperada del activo financiero o, cuando sea apropiado, un menor período, al importe en libros bruto del activo financiero en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre el método del interés efectivo para instrumentos de deuda o colocaciones diferentes a aquellos activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados.

Baja en cuentas de un activo financiero

El Fideicomiso da de baja a un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de recibir un flujo de fondos asociado a dicho activo expiran, o cuando se transfiere el activo financiero junto con todos sus riesgos y beneficios a otra entidad.

g. 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.

h. 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 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.

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.

3.9 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.

3.10 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 2025, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Nota 4 - 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.

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.

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 2025:

	1 mes o menos	1 mes a 1 año	1 a 5 años	más de 5 años	Total
Activo					
Cesión de derechos de crédito IDF	148.059.370	-	558.193.460	-	706.252.830
Total cobranzas	148.059.370	-	558.193.460	-	706.252.830
Pasivo					
Títulos de deuda	-	97.237.429	432.166.352	-	529.403.781
Intereses a pagar	-	37.058.265	75.629.111	-	112.687.376
Total pagos	-	134.295.694	507.795.463	-	642.091.157
Neto	148.059.370	(134.295.694)	50.397.997	-	64.161.673

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 2024:

	1 mes o menos	1 mes a 1 año	1 a 5 años	más de 5 años	Total
Activo					
Inversiones financieras(*)	46.800.000	-	-	-	46.800.000
Cesión de derechos de crédito IDF	148.364.450	-	557.986.050	120.295.500	826.646.000
Total cobranzas	195.164.450	-	557.986.050	120.295.500	873.446.000
Pasivo					
Títulos de deuda	-	93.386.322	404.674.062	103.762.580	601.822.964
Intereses a pagar	-	42.127.607	143.088.598	7.263.381	192.479.586
Total pagos	-	135.513.929	547.762.660	111.025.961	794.302.550
Neto	195.164.450	(135.513.929)	10.223.390	9.269.539	79.143.450

(*) El flujo de fondos correspondiente a las inversiones financieras incluye los intereses no devengados a cobrar asociados a las letras de regulación monetaria detallados en la Nota 6 (por un importe de \$ 249.640).

Riesgo de mercado

Los activos y/o pasivos significativos sujetos a fluctuaciones de las tasas de interés se encuentran expuestos o descontados a iguales tasas, de forma que el riesgo queda minimizado. La emisión se realizó a tasa fija en Unidades Indexadas (UI), por lo cual el riesgo de mercado se encuentra acotado a tal situación.

Riesgo de tasa de interés

Tal como se revela en la Nota 8, 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.

Valor razonable

El valor razonable estimado para los distintos activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 se detalla a continuación:

	Valor en libros (\$)	Valor razonable (\$)	Nivel
Cesión de derechos de cobro IDF	625.725.279	653.178.837	3**
Títulos de deuda	586.326.001	593.755.338	3***

El valor razonable estimado para los distintos activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

	Valor en libros (\$)	Valor razonable (\$)	Nivel
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	46.550.360	46.539.370	2*
Cesión de derechos de cobro IDF	712.130.317	755.202.102	3**
Títulos de deuda	647.455.821	687.146.289	3***

* 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.

** Estimado como el valor actual de los flujos futuros de fondos, descontados a la misma tasa utilizada para determinar el valor razonable de los títulos de deuda.

*** Estimado en función de la tasa de interés de la curva en unidades indexadas de los bonos globales uruguayos publicada en BEVSA ajustado por el spread de tasas existentes de los títulos de deuda emitidos por el Fideicomiso.

CPA
FERRERE
Inicialado para identificación

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31.12.2025		31.12.2024	
	UI	Equivalente en \$	UI	Equivalente en \$
Activo				
Activo corriente				
Cesión de derechos de cobro IDF	22.930.269	147.290.290	23.925.074	147.593.782
	22.930.269	147.290.290	23.925.074	147.593.782
Activo no corriente				
Cesión de derechos de cobro IDF	74.483.138	478.434.989	91.511.839	564.536.535
	74.483.138	478.434.989	91.511.839	564.536.535
Total activo	97.413.407	625.725.279	115.436.913	712.130.317
Pasivo				
Pasivo corriente				
Títulos de deuda	15.138.000	97.237.429	15.138.000	93.386.322
Resultados financieros a vencer	323.512	2.078.047	376.379	2.321.882
Intereses a pagar	5.208.361	33.455.386	6.164.997	38.031.866
	20.669.873	132.770.862	21.679.376	133.740.070
Pasivo no corriente				
Títulos de deuda	67.280.000	432.166.352	82.418.000	508.436.642
Resultados financieros a vencer	527.569	3.388.787	855.748	5.279.109
	67.807.569	435.555.139	83.273.748	513.715.751
Total pasivo	88.477.442	568.326.001	104.953.124	647.455.821
Posición neta activa	8.935.965	57.399.278	10.483.789	64.674.496

La posición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31.12.2025		31.12.2024	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
Activo corriente				
Otros activos	4.164	162.579	4.167	183.608
Total activo	4.164	162.579	4.167	183.608
Posición neta activa	4.164	162.579	4.167	183.608

Análisis de sensibilidad ante cambios en la cotización de la UI

A continuación se expone la sensibilidad de los activos y pasivos denominados en unidades indexadas al cierre de cada ejercicio ante variaciones en la cotización de la UI. El escenario muestra el efecto en resultados al 31 de diciembre de 2025 de un aumento del 4,52% (5,75% al 31 de diciembre de 2024) 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.

	31.12.2025	31.12.2024
Ganancia (en \$)	2.594.447	3.718.784

Nota 5 - Efectivo

Corresponde a los saldos de la cuenta corriente que, al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso mantenía en el Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU).

Nota 6 - Inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no tiene inversiones financieras para mantener hasta el vencimiento.

Las inversiones al 31 de diciembre de 2024 se componían de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal	Valor en libros
Letras de regulación monetaria	\$	20.01.2025	9,05%	29.800.000	29.662.152
Letras de regulación monetaria	\$	29.01.2025	8,88%	17.000.000	16.888.208
				46.800.000	46.550.360

Nota 7 - Créditos

El saldo de créditos al 31 de diciembre de 2025 está compuesto de la siguiente forma:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro SUCIVE	148.059.370	558.193.460	706.252.830
Ajustes por valor actual	(769.080)	(79.758.471)	(80.527.551)
	147.290.290	478.434.989	625.725.279

El saldo de créditos al 31 de diciembre de 2024 estaba compuesto de la siguiente forma:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro SUCIVE	148.364.450	678.281.550	826.646.000
Ajustes por valor actual	(770.668)	(113.745.015)	(114.515.683)
	147.593.782	564.536.535	712.130.317

El valor razonable de los créditos no difiere sustancialmente de su valor en libros dado que no ha habido cambios significativos de la tasa de interés efectiva que surge del valor razonable de los títulos de deuda descritos en la Nota 8.

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 (6,449% anual en UI) como aproximación al valor razonable al momento de su medición inicial.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se recibieron fondos provenientes de las cuentas a cobrar a la IDF por UI 24.050.000, equivalentes a \$ 148.708.365 (UI 25.050.000, equivalentes a \$ 147.143.700 durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024).

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 2025:

	Monto anual en UI
2026	23.050.000
2027	23.600.000
2028	22.500.000
2029	21.300.000
2030	19.500.000
Total	109.950.000
Equivalente en \$	706.252.830

Nota 8 - Títulos de deuda

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Porción corriente				
Títulos de deuda	15.138.000	97.237.429	15.138.000	93.386.322
Resultados financieros a vencer	323.512	2.078.047	376.379	2.321.882
Intereses a pagar	5.208.361	33.455.386	6.164.997	38.031.866
	20.669.873	132.770.862	21.679.376	133.740.070
Porción no corriente				
Títulos de deuda	67.280.000	432.166.352	82.418.000	508.436.642
Resultados financieros a vencer	527.569	3.388.787	855.748	5.279.109
	67.807.569	435.555.139	83.273.748	513.715.751
Total deudas financieras	88.477.442	568.326.001	104.953.124	647.455.821

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 2025 ascendió a UI 168.200.000 de acuerdo al programa de emisión definido en el Prospecto, adeudándose UI 82.418.000 al 31 de diciembre de 2025 (UI 97.556.000 al 31 de diciembre de 2024).

Existía 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	2024	2025	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 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 2025 se realizaron pagos por UI 21.966.920 (equivalentes a \$ 136.052.119), correspondiendo UI 15.138.000 a capital (equivalentes a \$ 93.757.203) y UI 6.828.920 a intereses (equivalentes a \$ 42.294.916).

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se realizaron pagos por UI 23.026.580 (equivalentes a \$ 135.175.235), correspondiendo UI 15.138.000 a capital (equivalentes a \$ 88.866.115) y UI 7.888.580 a intereses (equivalentes a \$ 46.309.120).

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 6,449% 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	Costos de estructuración UI	Ingreso neto de fondos UI
Total integraciones 2016	95.874.000	100.584.130	4.710.130	(2.347.622)	98.236.508
Total integraciones 2017	67.280.000	70.369.612	3.089.612	-	70.369.612
Total integraciones 2018	5.046.000	5.254.281	208.281	-	5.254.281
Saldo al 31.12.25	168.200.000	176.208.023	8.008.023	(2.347.622)	173.860.401

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 ejercicio de estos.

Nota 9 - Otras cuentas a pagar

	\$	
Corriente	31.12.2025	31.12.2024
Honorarios profesionales y otros	155.939	157.304
	155.939	157.304

Nota 10 - 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.

10.1 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).

10.2 Rescate de fondos

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, se efectuó la última emisión de Títulos de deuda (Nota 8) 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 \$ 804.922. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, se recibió un sobreprecio producto de la emisión por \$11.147.975 y \$16.290.198 durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016. Los cuales, de acuerdo al contrato, fueron transferidos a la IDF posteriormente a cada integración.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se realizaron rescates de fondos por \$ 50.500.000, los cuales fueron abonados en su totalidad e imputados como una reducción de los resultados acumulados a la fecha.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 no se realizaron rescates de fondos.

10.3 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 2025 ascienden a \$ 637.402.014 (\$ 629.941.645 al 31 de diciembre de 2024), y los mismos se han ido realizando de acuerdo al siguiente detalle:

	Avance \$ 31.12.2025	Avance \$ 31.12.2024
Puente y Accesos del Arroyo Pintado	120.349.945	120.349.945
Pluviales del Barrio Mevir en Cardal	20.508.594	20.508.594
Pluviales de Barrios Nuevo París y SIAV de Sarandí Grande	23.205.282	23.205.282
Plan Consolidación de Barrios Mevir	180.029.985	180.029.985
Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos	56.935.237	56.935.237
Consolidación y Desarrollo Urbanístico Ambiental de la Zona Norte De la Ciudad de Florida	88.065.731	88.065.731
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de 25 de Agosto	8.403.974	8.403.974
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de Casupá	14.321.418	14.321.418
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad de Fray Marcos	40.961.007	40.961.007
Fortalecimiento y adecuación del centro Deportivo y Recreativo de la localidad Alejandro Gallinal	8.991.467	8.991.467
Espacios de Integración Barrial	8.942.771	8.942.771
Adecuación y mejoras de las Instalaciones del Estadio Campeones Olímpicos	29.798.709	29.798.709
Proyecto integral parque ecológico de las canteras 25 de Mayo	9.446.469	1.986.100
Cartera de Tierra Parques Industriales y Viviendas	27.441.425	27.441.425
Total pagos por participación	637.402.014	629.941.645

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se realizaron pagos por participación por \$ 7.460.369.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se realizaron pagos por participación por \$ 158.600.

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se realizaron pagos por un total de \$ 637.402.014, dichos pagos han sido imputados como devolución de los montos fideicomitidos hasta la concurrencia con los mismos; imputándose el excedente (\$ 85.111.625) como una reducción de los resultados acumulados a la fecha.

Nota 11 - Ingresos por intereses y similares

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

	\$ 31.12.2025	\$ 31.12.2024
Actualización cesión de derechos de cobro IDF (descuento tasa efectiva)	38.318.139	43.313.553
	38.318.139	43.313.553

Nota 12 - Gastos por intereses y similares

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

	\$ 31.12.2025	\$ 31.12.2024
Gastos por intereses	(37.265.768)	(42.049.212)
Devengamiento resultados financieros a vencer	2.422.790	3.393.746
	(34.842.978)	(38.655.466)

Nota 13 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos y transacciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

Saldos con partes vinculadas

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Saldos con IDF		
Activo corriente		
Créditos		
Cesión de derechos de cobro IDF (valor neto contable)	147.290.290	147.593.782
Pérdidas de crédito esperadas	(640.713)	(649.413)
Activo no corriente		
Créditos		
Cesión de derechos de cobro IDF (valor neto contable)	478.434.989	564.536.535
Pérdidas de crédito esperadas	(2.081.192)	(2.483.961)
Saldos con República AFISA		
Pasivo corriente		
Otras deudas y provisiones		
Honorarios a pagar	313.462	301.047

Transacciones con partes relacionadas

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Transacciones con IDF		
Ingresos por intereses y similares		
Actualización cesión derechos de cobro IDF (descuento tasa efectiva)	38.318.139	43.313.553
Gastos de administración		
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	411.469	430.805
Rescate de fondos	50.500.000	-
Transacciones con República AFISA		
Gastos de administración		
Honorarios Administradora	(3.044.384)	(2.904.476)

Nota 14 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 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.


Cra. Valeria Diaz
Jefe de Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chirría
Servicio de Asesoría y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

CPA
FERRERE
Inicialado para identificación