

Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I

Estados financieros intermedios condensados
por el período de seis meses finalizado el 30 de
junio de 2025 e informe de revisión



Estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 e informe de revisión

Contenido

Informe de revisión sobre estados financieros intermedios condensados

Estado de situación financiera intermedio condensado

Estado del 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 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 Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I (en adelante “el Fideicomiso”) que se adjuntan; dichos estados financieros intermedios condensados comprenden el estado de situaci3n financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2025, los correspondientes estados intermedios condensados del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario correspondientes al peŕodo de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas explicativas seleccionadas a los estados financieros intermedios condensados por el peŕodo de seis meses finalizado en esa fecha, que se adjuntan. La Direcci3n de Reṕblica AFISA, fiduciaria del Fideicomiso, es responsable por la preparaci3n y presentaci3n razonable de los estados financieros intermedios condensados y sus notas explicativas seleccionadas, de acuerdo con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusi3n 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 (NIER 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 consiste en la realizaci3n de indagaciones al personal de la entidad, principalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables, aś como en la aplicaci3n de procedimientos anaĺticos y otros procedimientos de revisi3n. Una revisi3n tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opini3n de auditoría.

Conclusi3n

Basados en nuestra revisi3n, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuesti3n que nos lleve a pensar que los referidos estados financieros intermedios condensados no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situaci3n financiera del Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I al 30 de junio de 2025, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al peŕodo de seis meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).

20 de agosto de 2025


Benjamín Drelfus Lewowicz
Socio, Deloitte S.C.



Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I

Estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.06.2025	31.12.2024
Activo			
Activo corriente			
Efectivo		2.971.809	1.926.946
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	5.1	288.355.797	607.781.903
Créditos			
Préstamos a cobrar	5.2	657.421.837	552.198.047
Intereses a cobrar	5.2	212.526.350	87.512.669
Resultados financieros a devengar	5.2	(40.331.883)	(39.913.270)
Pérdidas de crédito esperadas		(953.807)	(839.716)
Comisiones a cobrar		395.480	440.660
Otros activos		5.022.703	5.415.201
Total de activo corriente		1.125.408.286	1.214.522.440
Activo no corriente			
Créditos			
Préstamos a cobrar	5.2	12.954.494.547	12.739.072.402
Resultados financieros a devengar	5.2	(279.944.529)	(290.418.648)
Pérdidas de crédito esperadas		(17.110.642)	(17.428.116)
Total de activo no corriente		12.657.439.376	12.431.225.638
Total de activo		13.782.847.662	13.645.748.078
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Pasivo corriente			
Fondos netos distribuibles a pagar	6.1	442.000.000	586.000.000
Honorarios a pagar República AFISA		577.542	1.313.186
Otras cuentas por pagar		733.406	1.432.577
Total de pasivo corriente		443.310.948	588.745.763
Total de pasivo		443.310.948	588.745.763
Patrimonio neto fiduciario			
Certificado de participación		11.536.683.893	11.536.683.893
Rescate de certificados de participación	6.1	(2.255.183.012)	(2.098.054.104)
Pagos por participación		(1.880.000)	(1.880.000)
Descuento de emisión		(16.251.654)	(16.251.654)
Resultados acumulados		4.076.167.487	3.636.504.180
Total de patrimonio neto fiduciario		13.339.536.714	13.057.002.315
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		13.782.847.662	13.645.748.078

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

M.ª Laura Gastambide
Cra. María Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA

Lucía Chiaruta
Cra. Lucía Chiaruta
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

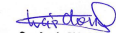


Estado del resultado integral intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
(en pesos uruguayos)

Nota	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Margen financiero bruto				
Intereses ganados	218.720.312	213.714.290	434.345.289	430.775.148
Diferencia de cambio y reajuste de UI	146.713.286	132.479.158	419.160.599	405.178.478
Otras comisiones y similares	10.826.066	10.998.388	20.950.365	21.206.984
	376.259.664	357.191.836	874.456.253	857.160.610
Previsión para deudores incobrables				
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	716.656	1.521.330	203.383	131.530
	376.976.320	358.713.166	874.659.636	857.292.140
Margen financiero neto				
Gastos de administración				
Honorarios del Gestor	7 y 9	(17.956.680)	(16.876.617)	(35.897.239)
Honorarios de República AFISA	9	(1.722.652)	(1.619.920)	(3.283.650)
Honorarios profesionales y otros		(1.543.552)	(1.604.989)	(2.730.206)
		(21.222.884)	(41.942.822)	(41.760.968)
Resultados financieros				
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		1.771.843	2.830.362	2.233.583
Gastos y comisiones bancarias		(4.324)	(12.777)	(15.147)
		1.767.519	2.817.585	2.218.436
		357.520.955	835.534.399	817.749.608
Resultado del período		340.118.842	835.534.399	817.749.608
Otro resultado integral		-	-	-
Resultado integral del período		340.118.842	835.534.399	817.749.608
Resultado por certificado de participación	10	0,166	0,388	0,337

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


Gr. María Laura Castañedo
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Gr. Lucía Chierfede
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado integral del período		835.534.399	817.749.608
Ajustes por:			
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		(2.830.362)	(2.233.583)
Diferencia de cambio y reajuste de UI		(419.160.599)	(405.178.478)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas		(203.383)	(131.530)
Intereses ganados		(434.345.289)	(430.775.148)
Variaciones en rubros operativos:			
Préstamos cobrados	5.2	105.134.082	356.825.056
Intereses cobrados	5.2	313.203.246	557.872.441
Resultados financieros a devengar		(20.536.195)	(20.427.224)
Otros activos		398.350	475.089
Otras cuentas por pagar		(1.405.854)	(1.162.679)
Efectivo proveniente de actividades operativas		375.788.395	873.013.552
Flujo de efectivo relacionado a actividades de inversión			
Liquidación neta de inversiones financieras		322.256.468	191.085.535
Efectivo proveniente de actividades de inversión		322.256.468	191.085.535
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pagos y rescates por participación	6.1	(697.000.000)	(695.400.023)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(697.000.000)	(695.400.023)
Variación neta de efectivo		1.044.863	368.699.064
Efectivo al inicio del período		1.926.946	2.801.748
Efectivo al final del período		2.971.809	371.500.812

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


Gra. María Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Ctra. Lucille Chiswick
Directora de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
(en pesos uruguayos)

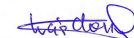
	Nota	Certificados de participación	Rescate de certificados de participación	Pagos por participación	Descuento de emisión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2024		11.536.683.893	(2.098.054.104)	(1.880.000)	(16.251.654)	3.636.504.180	13.057.002.315
Movimientos del período							
Pagos por participación	6.1 y 9	-	(157.128.908)	-	-	(395.871.092)	(553.000.000)
Resultado integral del período		-	-	-	-	835.534.399	835.534.399
		-	(157.128.908)	-	-	439.663.307	282.534.399
Saldos al 30 de junio de 2025		11.536.683.893	(2.255.183.012)	(1.880.000)	(16.251.654)	4.076.167.487	13.339.536.714

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024
(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Rescate de certificados de participación	Pagos por participación	Descuento de emisión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2023		11.536.683.893	-	(1.880.000)	(16.251.654)	1.417.864.902	12.936.417.141
Movimientos del período							
Rescate de certificados de participación	6.1 y 9	-	(1.534.316.730)	-	-	1.534.316.730	-
Pagos por participación	6.1 y 9	-	(187.995.026)	-	-	(404.504.974)	(592.500.000)
Resultado integral del período		-	-	-	-	817.749.608	817.749.608
		-	(1.722.311.756)	-	-	1.947.561.364	225.249.608
Saldos al 30 de junio de 2024		11.536.683.893	(1.722.311.756)	(1.880.000)	(16.251.654)	3.365.426.266	13.161.666.749

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


Cra. Maria Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucia Chiarizia
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 29 de febrero de 2016 entre República Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante "República AFISA" o "la Fiduciaria"), CAF-AM Administradora de Activos-Uruguay S.A. (en adelante "el Gestor") y Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A., en calidad de entidad representante de los suscriptores de los certificados por participación (en adelante "los Fideicomitentes"), se constituyó el "Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF 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 posterioridad a la firma del referido contrato de Fideicomiso, las partes acordaron modificar ciertos términos y condiciones del contrato y dar una nueva redacción al mismo, la cual sustituye en su totalidad los términos y condiciones del contrato de fecha 29 de febrero de 2016, incluyendo sus anexos, sin modificar los montos originales.

El 28 de setiembre de 2016 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores (Comunicación Nº 2016/374).

La finalidad del Fideicomiso es invertir en un portafolio de inversiones en deuda de proyectos de infraestructura en Uruguay. Para ello, la Fiduciaria suscribirá los contratos de los proyectos, siguiendo las recomendaciones, los términos y condiciones que le indique el Gestor de acuerdo a lo establecido en el contrato de Fideicomiso y en el contrato de gestión. No podrá realizar inversiones en deudas que no hubieran sido recomendadas por el Gestor.

Con los fondos aportados por los Fideicomitentes (los suscriptores iniciales de los certificados de participación), la Fiduciaria llevará adelante las inversiones en deuda de proyectos de infraestructura de Uruguay.

La Fiduciaria emitirá certificados de participación por un total de UI 2.800.000.000.

Los beneficiarios son los titulares de los certificados de participación.

La Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. (BEVSA) ha sido designada como entidad registrante y como entidad representante de los titulares de los certificados de participación emitidos. La misma por ser entidad registrante, será la encargada de llevar un registro de titulares de los referidos valores.

El Fideicomiso se extinguirá cuando se cumplan una de estas cuatro causales: cuando se hayan cancelado totalmente los valores, ante la imposibilidad absoluta del cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido, cualquier otra causa prevista en el contrato del Fideicomiso, el transcurso del plazo máximo de 30 años establecido en la Ley 17.703.

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 20 de agosto de 2025.



Nota 3 - Información material sobre las 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 2024.

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

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 en dólares estadounidenses se han convertido a pesos uruguayos utilizando el tipo de cambio billete comprador interbancario vigente al 30 de junio de 2025 (\$ 39,548 por US\$ 1) y al 31 de diciembre de 2024 (\$ 44,066 por US\$ 1). Las diferencias de cambio han sido imputadas al resultado del período.

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 2025 (UI 1 = \$ 6,3668) y al 31 de diciembre de 2024 (UI 1 = \$ 6,1690). Las diferencias por reajustes de la UI 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.

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.



Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

Valor razonable

El valor razonable estimado para los distintos activos financieros al 30 de junio de 2025 se detalla a continuación:

Concepto	Valor en libros \$	Valor razonable estimado \$	Nivel
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	288.355.797	288.355.797	2*
Préstamos a cobrar	13.611.916.384	13.645.397.932	2**

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

Concepto	Valor en libros \$	Valor razonable estimado \$	Nivel
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	607.781.903	606.013.932	2*
Préstamos a cobrar	13.291.270.449	13.187.057.261	2**

* El valor razonable de los depósitos a plazo fijo no difiere sustancialmente del costo amortizado dado que fueron constituidos a una fecha cercana al cierre período/ejercicio. El valor razonable de las letras de regulación monetaria, ha sido 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 en función de la tasa de interés de la curva en unidades indexadas de los bonos globales uruguayos publicada en BEVSA ajustada por el spread de tasas existentes a la fecha de otorgamiento de los préstamos del Fideicomiso.

Nota 5 - Información de partidas del estado de situación financiera intermedio condensado

5.1 Inversiones financieras medidas al costo amortizado

Las inversiones al 30 de junio de 2025 se componen de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal \$	Valor en libros \$
Depósito a plazo fijo	\$	08.07.2025	7,80%	288.000.000	288.355.797
				288.000.000	288.355.797

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	\$	07.01.2025	8,20%	200.000.000	199.697.939
Depósito a plazo fijo	\$	09.01.2025	7,80%	408.000.000	408.083.964
				608.000.000	607.781.903



5.2 Préstamos e intereses a cobrar

A continuación, se incluye el detalle del capital e intereses devengados a cobrar por los préstamos otorgados a proyectos de infraestructura de Uruguay, los cuales fueron recomendados por el Gestor.

El saldo de créditos al 30 de junio de 2025 está compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Corriente		
Préstamos a cobrar	103.257.812	657.421.837
Intereses a cobrar	33.380.403	212.526.350
Resultados financieros a devengar	(6.334.718)	(40.331.883)
	130.303.497	829.616.304
No corriente		
Préstamos a cobrar	2.034.694.752	12.954.494.547
Resultados financieros a devengar	(43.969.424)	(279.944.529)
	1.990.725.328	12.674.550.018

El saldo de créditos al 31 de diciembre de 2024 estaba compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Corriente		
Préstamos a cobrar	89.511.760	552.198.047
Intereses a cobrar	14.185.876	87.512.669
Resultados financieros a devengar	(6.469.974)	(39.913.270)
	97.227.662	599.797.446
No corriente		
Préstamos a cobrar	2.065.014.173	12.739.072.402
Resultados financieros a devengar	(47.077.103)	(290.418.648)
	2.017.937.070	12.448.653.754

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se recibieron cobros por UI 66.020.716 (equivalentes a \$ 418.337.328), correspondiendo UI 16.573.364 a capital (equivalentes a \$ 105.134.082) y UI 49.447.352 a intereses (equivalentes a \$ 313.203.246).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 se recibieron cobros por UI 152.978.013 (equivalentes a \$ 914.697.497), correspondiendo UI 59.864.802 a capital (equivalentes a \$ 356.825.056) y UI 93.113.211 a intereses (equivalentes a \$ 557.872.441).

Proyecto de Consorcio PPP Rutas del Litoral S.A.

El 7 de agosto de 2017 se suscribió un contrato de financiación entre el "Consorcio PPP Rutas del Litoral S.A." ("la deudora") y República AFISA en calidad de Fiduciaria del Fideicomiso.

Sacyr Construcción Uruguay S.A. y Saceem S.A. como promotores del proyecto, proveerían un mínimo de un 20% de los requerimientos necesarios para llevar adelante el proyecto (UI 170.000.000), y el restante 80% (UI 685.000.000) será financiado mediante un crédito a ser otorgado por el Fideicomiso (UI 622.727.273) y por CAF (UI 62.272.727), que será destinado a la financiación parcial de las inversiones y gastos necesarios para la construcción, puesta en marcha y explotación de un proyecto en el marco de un contrato de participación público-privada ("PPP"), el cual tendrá a cargo la construcción, mantenimiento y operación de un tramo vial de 179 km. de las Rutas 21 y 24 en Uruguay.

Con fecha 13 de junio de 2018, el Fideicomiso, la contratista y el Banco de Desarrollo de América Latina (CAF) celebraron un contrato de cesión parcial del contrato de financiación por el cual el Fideicomiso le cedió parcialmente a CAF su posición contractual en el contrato de financiación en 1/11 del importe máximo del crédito y también la cesión parcial de las garantías a favor de CAF.



Con fecha 29 de marzo de 2019 CAF comenzó su participación en los desembolsos.

Con fecha 29 de setiembre de 2021 se produjo el último desembolso previsto y el monto total financiado por parte del Fideicomiso ascendió a UI 618.181.818.

La tasa de interés nominal anual contractual hasta la culminación financiera del proyecto es del 7,23% sobre la base de un año de 360 días (equivalente a una tasa efectiva anual de 7,36% sobre la base de un año de 365 días). Luego de la culminación financiera y hasta la última amortización la referida tasa es del 7,00% nominal anual. Al aplicar la metodología de la tasa efectiva de interés establecida en la NIIF 9, una vez consideradas las comisiones cobradas por el otorgamiento del préstamo, la tasa efectiva anual del mismo asciende a aproximadamente 7,525%. El monto del préstamo será amortizado en 38 pagos semestrales, pagaderos en marzo y setiembre, en Unidades Indexadas, a partir del 30 de setiembre de 2021 y hasta el 31 de marzo de 2040. Los montos de amortización se han determinado como porcentajes del monto que resulte del préstamo en función de las condiciones acordadas con el acreedor en el contrato de financiación y del plan económico financiero definitivo.

El préstamo otorgado cuenta con múltiples garantías emitidas por bancos de primera línea por un monto total equivalente a \$ 96.101.640, cuyos vencimientos se encuentran comprendidos entre el 18 de julio de 2025 y el 31 de marzo de 2040. Asimismo, el proyecto cuenta con seguros por riesgo operativo y responsabilidad civil y múltiples contratos de prendas. Los saldos de las referidas garantías acompañan la etapa en la que se encuentra el proyecto.

Proyecto Infraestructura Educativa I

El 12 de setiembre de 2019 se suscribió un contrato de financiación entre "Centros Educativos Primera Infancia S.A." ("la deudora") y República AFISA en calidad de Fiduciaria del Fideicomiso.

El proyecto consiste en el financiamiento de un contrato de participación público-privada ("PPP") de diseño, construcción, mantenimiento, operación y financiamiento de 59 centros de infraestructura educativa pública (44 jardines infantiles y 15 centros CAIF). El plazo previsto para la concesión es de 20 años.

El consorcio promotor se encuentra conformado en un 40% por Conami S.A., un 40% por Nelit S.A. y un 20% por Basirey S.A., quienes proveerán el 20% de los fondos necesarios para llevar adelante el proyecto; el remanente será financiado mediante un crédito a ser otorgado por el Fideicomiso (UI 448.994.733) y por CAF (UI 44.899.473).

Con fecha 30 de setiembre de 2021 se produjo el último desembolso previsto y el monto total financiado por parte del Fideicomiso ascendió a UI 448.994.733.

La tasa de interés contractual es del 6,61% efectiva anual en UI. Al aplicar la metodología de la tasa efectiva de interés establecida en la NIIF 9, una vez consideradas las comisiones cobradas por el otorgamiento del préstamo, la tasa efectiva anual del mismo asciende a aproximadamente 7,02%. El monto del préstamo será amortizado en 36 pagos semestrales consecutivos, pagaderos en mayo y noviembre, en Unidades Indexadas, a partir del 12 de mayo de 2022 y hasta el 12 de setiembre de 2039.

El préstamo otorgado cuenta con múltiples garantías emitidas por bancos de primera línea por un monto total equivalente a \$ 341.071.360, cuyos vencimientos se encuentran comprendidos entre el 15 de julio de 2025 y el 30 de noviembre de 2025. Asimismo, el proyecto cuenta con seguros por riesgo operativo y responsabilidad civil y múltiples contratos de prendas. Los saldos de las referidas garantías acompañan la etapa en la que se encuentra el proyecto.



Proyecto PPP Circuito 3

El 14 de junio de 2019 se suscribió un contrato de financiación entre el "Circuito Vial Tres S.A." ("la deudora") y República AFISA en calidad de Fiduciaria del Fideicomiso.

El proyecto consiste en el financiamiento de un contrato de participación público-privada ("PPP") de construcción, mantenimiento y operación de un tramo vial de 292 km de carretera secundaria sin peaje en Uruguay denominado Circuito Vial 3. El plazo previsto para la concesión es de 20 años, contados a partir de la suscripción del acta de toma de posesión de la zona de obras.

El consorcio promotor se encuentra conformado en un 80% por S.A. de Obras y Servicios COPASA y 20% por Espina Obras Hidráulicas S.A., quienes proveerán el 20% de los fondos necesarios para llevar adelante el proyecto y el remanente será financiado mediante deuda senior a ser otorgada por el Fideicomiso (UI 840.000.000), por CAF (UI 84.000.000) y Santander (UI 250.000.000).

Con fecha 25 de octubre de 2021 se produjo el último desembolso previsto y el monto total financiado por parte del Fideicomiso ascendió a UI 760.787.570.

La tasa de interés contractual es del 5,9458% efectiva anual. Al aplicar la metodología de la tasa efectiva de interés establecida en la NIIF 9, una vez consideradas las comisiones cobradas por el otorgamiento del préstamo, la tasa efectiva anual del préstamo asciende a aproximadamente 6,59%. La amortización se realizará en 30 pagos semestrales consecutivos, pagaderos en junio y diciembre, en Unidades Indexadas, a partir del 31 de diciembre de 2022 y hasta el 11 de junio de 2037.

El préstamo otorgado cuenta con múltiples garantías emitidas por bancos de primera línea por un monto total equivalente a \$ 146.327.600, cuyos vencimientos se encuentran comprendidos entre el 9 de abril de 2026 y el 31 de mayo de 2026. Asimismo, el proyecto cuenta con seguros por riesgo operativo y responsabilidad civil y múltiples contratos de prendas. Los saldos de las referidas garantías acompañan la etapa en la que se encuentra el proyecto.

Proyecto PPP Circuito 1

El 29 de noviembre de 2019 se suscribió un contrato de financiamiento entre "Grupo Vial Oriental Uno S.A." ("la deudora") y República AFISA en calidad de Fiduciaria del Fideicomiso.

El proyecto consiste en el diseño, construcción, financiación y mantenimiento de un tramo vial de 260 km de longitud, bajo un contrato de participación público-privada ("PPP"). El mismo cubre principalmente actuaciones sobre tramos ya construidos, habiendo una única actuación nueva, la cual consiste en la construcción del By-pass de Carmelo.

El consorcio promotor conformado por Hernández y González S.A. y Traxpalco S.A., proveerá un mínimo del 20% de los requerimientos necesarios para llevar adelante el proyecto, a través de deuda subordinada, así como también aportes directos de capital (UI 225.000.000). Por otra parte, se estableció que el Fideicomiso junto con CAF financiarían como máximo hasta el restante 80% (UI 787.780.000), de los cuales se terminaron financiando UI 716.163.636 por parte del Fideicomiso y UI 71.616.364 por parte de CAF.

Con fecha 22 de octubre de 2021 se produjo el último desembolso previsto y el monto total financiado por parte del Fideicomiso para este proyecto ascendió a UI 677.063.636.

La tasa de interés contractual es una tasa fija del 6,43% nominal anual. Al aplicar la metodología de la tasa efectiva de interés establecida en la NIIF 9, una vez consideradas las comisiones cobradas por el otorgamiento del préstamo, la tasa efectiva anual del préstamo asciende a aproximadamente 6,90%. El importe desembolsado a la fecha de finalización del período de disposición del crédito se amortizará por la deudora en 33 pagos semestrales consecutivos, pagaderos en junio y diciembre, en Unidades Indexadas, a partir del 15 de junio de 2022 y hasta el 15 de junio de 2038.



El préstamo otorgado cuenta con múltiples garantías emitidas por bancos de primera línea por un monto total equivalente a \$ 370.314.394, cuyos vencimientos se encuentran comprendidos entre el 14 de julio de 2025 y el 18 de junio de 2038. Asimismo, el proyecto cuenta con seguros por riesgo operativo y responsabilidad civil y múltiples contratos de prendas. Los saldos de las referidas garantías acompañan la etapa en la que se encuentra el proyecto.

Nota 6 - Operaciones patrimoniales

6.1 Pagos y rescates por participación

Los pagos por participación se realizan a prorrata entre todos los titulares de certificados de participación, en la medida que existan Fondos Netos Distribuibles o por la distribución final de Fondos Netos Remanentes.

Los Fondos Netos Distribuibles corresponden a los ingresos de fondos, rendimientos financieros y comisiones generadas por los préstamos otorgados por el Fideicomiso, descontando los gastos del Fideicomiso. Los mismos podrán ser distribuibles siempre que excedan en cada trimestre los US\$ 50.000.

Los Fondos Netos Distribuibles se distribuirán en cada fecha de pago, de acuerdo al siguiente orden de prelación: se distribuirán a los titulares de certificados de participación emitidos, como pagos por rescate, a prorrata de la titularidad, y luego en caso de existir un remanente, se distribuirá a los titulares de certificados de participación emitidos, como rendimientos del Fideicomiso, a prorrata de la titularidad.

Los Fondos Netos Remanentes son los fondos que existan en el activo del Fideicomiso a la fecha de vencimiento del mismo, una vez canceladas todas las obligaciones del Fideicomiso.

Al 30 de junio de 2025 se han realizado pagos en efectivo por concepto de distribución de fondos netos por un total de \$ 5.647.607.643, según el siguiente detalle:

Ejercicio	Fondos Netos Distribuibles (UI)	Fondos Netos Distribuibles (\$)
2017	510.426	1.880.000
2018	2.256.205	9.000.000
2019	18.939.371	80.000.000
2020	70.745.382	322.500.001
2021	114.481.281	567.950.010
2022	196.813.947	1.056.850.990
2023	269.592.573	1.544.026.619
2024	228.712.529	1.368.400.023
Total al 31.12.2024	902.051.714	4.950.607.643
Período finalizado el 30.06.2025	112.473.852	697.000.000
Total al 30.06.2025	1.014.525.566	5.647.607.643

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 los pagos por participación autorizados ascendieron a \$ 553.000.000, de los cuales efectivamente se pagaron \$ 697.000.000 (correspondiendo \$ 111.000.000 a pagos autorizados durante el presente período y \$ 586.000.000 al saldo adeudado al cierre del ejercicio anterior), quedando pendientes de pago al cierre del presente período pagos por participación asociados a Fondos Netos Distribuibles por \$ 442.000.000, los cuales se exponen como pasivo al 30 de junio de 2025 dentro del rubro "Fondos netos distribuibles a pagar".

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 los pagos por participación autorizados ascendieron a \$ 592.500.000, de los cuales efectivamente se pagaron \$ 695.400.023 (correspondiendo \$ 106.000.000 a pagos autorizados durante dicho período y \$ 589.400.023 al saldo adeudado al cierre del ejercicio anterior), quedando pendientes de pago al cierre del referido período pagos por participación asociados a Fondos Netos Distribuibles por \$ 486.500.000, los cuales se exponían como pasivo al 30 de junio de 2024 dentro del rubro "Fondos netos distribuibles a pagar".



En el estado de flujos de efectivo durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se expone una aplicación de fondos por un total de \$ 697.000.000 (\$ 695.400.023 durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024) debido a los siguientes conceptos:

	\$	
	30.06.2025	30.06.2024
Fondos Netos Distribuibles aprobados durante el período	553.000.000	592.500.000
Fondos Netos Distribuibles pendientes de pago al cierre del período	(442.000.000)	(486.500.000)
Fondos Netos Distribuibles adeudados al cierre del ejercicio anterior y pagados durante el presente período	586.000.000	589.400.023
Total pagos y rescates asociados a pagos por participación	697.000.000	695.400.023

Con fecha 24 de abril de 2024 se firmó una modificación de contrato de Fideicomiso en la cual se modifica la definición de Fondos Netos Distribuibles y se determina el importe a asignar a rescates de certificados por participación.

Al 10 de abril de 2024, última fecha de pago previo a la referida modificación del contrato, se efectuaron distribuciones por UI 791.318.309, de los cuales UI 517.813.527 se correspondieron a pagos como rendimientos del Fideicomiso (imputados a resultados acumulados) y UI 273.504.782 a rescates de certificados de participación.

De esta manera, tal como quedó establecido en la referida modificación de fecha 24 de abril de 2024, se reclasificaron distribuciones de fondos (imputados previamente a resultados acumulados) a rescates de certificados de participación por un total de UI 273.504.782 (equivalentes a \$ 1.534.316.730), los cuales corresponden al monto total de capital de préstamos cobrados hasta dicha fecha.

A continuación, se presenta un detalle de la adjudicación del total de Fondos Netos Distribuibles generados en cada período:

	\$	
	30.06.2025	30.06.2024
Rescate de certificado de participación (1)	157.128.908	187.995.026
Total imputado a rescate de certificado de participación	157.128.908	187.995.026
Resultados distribuibles (2)	395.871.092	404.504.974
Total imputado a resultados acumulados	395.871.092	404.504.974
Total Fondos Netos Distribuibles autorizados	553.000.000	592.500.000

- (1) Corresponde al monto de capital de préstamos cobrados y a cobrar (correspondientes a las cuotas de marzo 2025 y junio 2025 respectivamente) por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, los cuales fueron asignados a rescates de certificados de participación. Del total de fondos netos distribuidos imputados a rescates de certificados de participación durante el período, UI 22.656.292 (equivalente a \$ 144.254.876) se encontraban pendientes de pago al 30 de junio de 2025, siendo cancelados el 10 de julio de 2025.
- (2) Corresponde al monto de los pagos de resultados distribuibles, los cuales fueron imputados en su totalidad a los resultados acumulados del Fideicomiso, considerando el monto de las utilidades acumuladas disponibles a la fecha de pago. Del total de fondos netos distribuidos imputados a resultados acumulados durante el período, UI 46.763.067 (equivalentes a \$ 297.745.124) se encontraban pendientes de pago al 30 de junio 2025, siendo cancelados el 10 de julio de 2025.



Nota 7 - Contrato de gestión con CAF-AM Administradora de Activos - Uruguay S.A.

Con fecha 20 de febrero de 2014, República AFISA, en calidad de Fiduciaria del Fideicomiso, ha celebrado un contrato con CAF-AM Administradora de Activos-Uruguay S.A. a los efectos de que lleve a cabo todas las tareas de gestión y monitoreo requeridas para la efectiva ejecución del proyecto. Como contraprestación el Fideicomiso abonará trimestralmente y en forma anticipada al Gestor la siguiente comisión:

- Durante el período de inversión el cálculo se divide en las siguientes etapas:
 1. A partir del trimestre siguiente al primer compromiso irrevocable de realizar inversiones en deuda incurrido por el Fideicomiso y hasta el cuarto trimestre inclusive a contar desde la fecha de cierre del período de suscripción, la remuneración será el 0,1875% del valor agregado de los compromisos.
 2. A partir del quinto trimestre a contar desde la fecha de cierre del período de suscripción hasta el trimestre en que el valor agregado de los compromisos irrevocables de realizar inversiones en deuda incurridos por el Fideicomiso sea de al menos el 33,3% del importe de emisión, la suma de US\$ 375.000 trimestrales.
 3. A partir del trimestre siguiente al detallado anteriormente, la remuneración será el 0,1875% del valor agregado de la emisión.
- Una vez culminado el período de inversión, la comisión alcanzará el 0,1875% del valor agregado de los préstamos vigentes otorgados por el Fideicomiso.

Nota 8 - Otras comisiones y similares

El saldo del capítulo se compone de acuerdo al siguiente detalle:

	\$	
	30.06.2025	30.06.2024
Devengamiento de resultados financieros	20.950.365	21.206.984
	20.950.365	21.206.984

Nota 9 - Transacciones con partes vinculadas

A continuación se exponen las transacciones con partes vinculadas:

Transacciones con República AFISA	\$			
	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Gastos de administración				
Honorarios Administradora	(1.722.652)	(1.619.920)	(3.573.602)	(3.283.650)
Transacciones con CAF-AM	\$			
	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Gastos de administración				
Honorarios del Gestor	(17.956.680)	(16.876.617)	(35.897.239)	(35.747.112)



Transacciones con los Fideicomitentes	\$			
	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Pagos por participación imputados a resultados acumulados	(297.745.124)	(298.504.974)	(395.871.092)	(404.504.974)
Rescate de certificados de participación	(144.254.876)	(1.722.311.756)	(157.128.908)	(1.722.311.756)

Nota 10 - Resultado por certificado de participación

El cálculo del resultado por certificado de participación está basado en el resultado neto atribuible a los titulares de certificados por participación sobre el promedio ponderado de la cantidad de certificados en función del tiempo que estuvieron en circulación durante el período.

El resultado y el promedio ponderado de la cantidad de certificados utilizados en el cálculo del resultado por certificado de participación son los siguientes:

	\$	
	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del período	835.534.399	817.749.608
Promedio ponderado de cantidad de certificados de participación (de valor unitario UI 1)	2.153.500.291	2.423.843.354
Resultado promedio por certificado de participación (de valor unitario UI 1)	0,388	0,337

Los resultados promedio por certificado de participación, así calculados, difieren del monto potencialmente distribuible por certificado de participación, dado que los pagos a los tenedores de los certificados de participación se realizan en base a los Fondos Netos Distribuibles tal como se explica en la Nota 6.1.

Nota 11 - Hechos posteriores

Con fecha 10 de julio de 2025 se procedió al pago del saldo de "Fondos netos distribuibles a pagar" por un importe de \$ 442.000.000 (ver Nota 6.1).

Con excepción de lo expresado anteriormente, con posterioridad al 30 de junio 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. María Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chirizola
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

