



Montevideo, 3 de marzo de 2026

BEVSA en calidad de entidad representante

Ref.: Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda Para Infraestructura en Uruguay CAF I

De nuestra mayor consideración,

Hacemos referencia al Contrato “Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda Para Infraestructura en Uruguay CAF I” firmado el día 29 de febrero de 2016 entre Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A en calidad de “Entidad Representante”, CAF-AM Administradora de activos Uruguay S.A en calidad de “Gestor” y Republica Administradora de Fondos de Inversión S.A en calidad de “Fiduciaria”, de conformidad con las disposiciones de la Ley 17.703 del 27 de octubre de 2003.

En cumplimiento con los artículos 18 de la ley N° 17.703 y el artículo 24 del Contrato del Fideicomiso, remitimos a Uds. los Estados Financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, para su posterior envío a los Titulares, en calidad de rendición de cuentas anual.

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

Sin otro particular, reciban nuestros más cordiales saludos.

Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I

Estados financieros correspondientes al
ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
e informe de auditoría emitido por un auditor
independiente



Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 e informe de auditoría emitido por un auditor independiente

Contenido

Informe de auditoría emitido por un auditor independiente

Estado de situación financiera

Estado del resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros



Informe de auditoría emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I (en adelante “el Fideicomiso”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los correspondientes estados del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen información material sobre las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I al 31 de diciembre de 2025, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con normas contables Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Nosotros somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para profesionales de la contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA) aplicables a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público junto con los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay y hemos cumplido integralmente las demás responsabilidades éticas que corresponden con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

- **Estimación de las pérdidas de crédito esperadas asociadas a los préstamos e intereses a cobrar**

Tal como se describe en la Nota 5.3, el Fideicomiso mantiene créditos correspondientes al capital e intereses devengados a cobrar por los préstamos otorgados a Proyectos de Infraestructura de Uruguay recomendados por el Gestor. En tal sentido, el Fideicomiso reconoce una provisión asociada a las pérdidas de crédito esperadas, la cual se estima en base a supuestos clave empleados por la Gerencia tales como probabilidad de default y tasa de recupero de los créditos de acuerdo a los lineamientos revelados en la Nota 3.3.h.



Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- Entendimiento de los procesos establecidos por la Dirección en cuanto al modelo aplicado para el cálculo de las pérdidas de crédito esperadas, incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes.
- La revisión del modelo utilizado por la Dirección cubriendo, en particular, la coherencia matemática del mismo y la razonabilidad de los supuestos clave utilizados. En la realización de nuestra revisión hemos utilizado fuentes externas de información reconocidas (como calificadoras de riesgo) a los efectos de contrastar los datos proporcionados por la entidad.

Responsabilidades de la Dirección por los estados financieros

La Dirección de República AFISA, en calidad de fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas contables Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y por el sistema de control interno que la Dirección determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Dirección es responsable por evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar el Fideicomiso, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

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

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría.

Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.



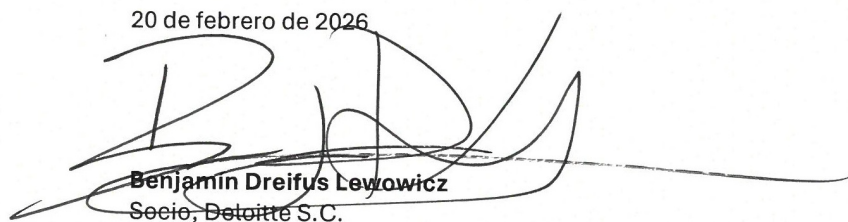
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas 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, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

Entre otros temas, nos comunicamos con la Dirección en relación al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría identificados, incluidas, en caso de haberlas, las deficiencias significativas en el sistema de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de nuestra auditoría.

Asimismo, declaramos a la Dirección que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes relacionados a la independencia, y comunicado todas nuestras relaciones y otros asuntos que razonablemente podrían afectar nuestra independencia, y si aplicara, las salvaguardas correspondientes.

Entre los asuntos que han sido comunicados a la Dirección, hemos determinado aquellos que resultaron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y, por lo tanto, son asuntos claves de auditoría. Describimos dichos asuntos en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente un asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que el asunto no debe ser incluido en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo, podrían, razonablemente, superar los beneficios de interés público de su revelación.

20 de febrero de 2026


Benjamin Dreifus Levjowicz
Socio, Deloitte S.C.



Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	5.1	618.352.089	1.926.946
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	5.2	-	607.781.903
Créditos			
Préstamos a cobrar	5.3	578.792.385	552.198.047
Intereses a cobrar	5.3	87.994.805	87.512.669
Resultados financieros a devengar	5.3	(39.784.279)	(39.913.270)
Pérdidas de crédito esperadas		(846.515)	(839.716)
Comisiones a cobrar		-	440.660
Otros activos		5.353.414	5.415.201
Total de activo corriente		1.249.861.899	1.214.522.440
Activo no corriente			
Créditos			
Préstamos a cobrar	5.3	12.685.619.615	12.739.072.402
Resultados financieros a devengar	5.3	(262.610.798)	(290.418.648)
Pérdidas de crédito esperadas		(16.772.647)	(17.428.116)
Total de activo no corriente		12.406.236.170	12.431.225.638
Total de activo		13.656.098.069	13.645.748.078
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Pasivo corriente			
Fondos netos distribuibles a pagar	6.3 y 9	594.900.000	586.000.000
Honorarios a pagar República AFISA	9	388.489	1.313.186
Otras cuentas por pagar		1.032.342	1.432.577
Total de pasivo corriente		596.320.831	588.745.763
Total de pasivo		596.320.831	588.745.763
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación	6.1	11.536.683.893	11.536.683.893
Rescate de certificados de participación	6.3	(2.670.509.001)	(2.098.054.104)
Pagos por participación	6.3	(1.880.000)	(1.880.000)
Descuento de emisión	6.2	(16.251.654)	(16.251.654)
Resultados acumulados		4.211.734.000	3.636.504.180
Total de patrimonio neto fiduciario		13.059.777.238	13.057.002.315
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		13.656.098.069	13.645.748.078

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

M^{te} Laura Gestambide
Cra. María Laura Gestambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA

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



Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I

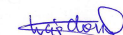
Estado del resultado integral
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Margen financiero bruto			
Intereses ganados		869.143.237	865.186.431
Diferencia de cambio y reajuste de UI		537.216.489	648.210.938
Otras comisiones y similares	8	41.975.484	43.342.194
		1.448.335.210	1.556.739.563
Provisión para deudores incobrables			
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas		648.670	11.485.747
Margen financiero neto		1.448.983.880	1.568.225.310
Gastos de administración			
Honorarios del Gestor	7 y 9	(71.164.918)	(71.016.369)
Honorarios de República AFISA	9	(6.708.881)	(7.031.956)
Honorarios profesionales y otros		(7.521.660)	(6.995.601)
		(85.395.459)	(85.043.926)
Resultados financieros			
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		3.682.997	2.448.857
Gastos y comisiones bancarias		(24.013)	(45.067)
		3.658.984	2.403.790
Resultado del ejercicio		1.367.247.405	1.485.585.174
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral del ejercicio		1.367.247.405	1.485.585.174
Resultado por certificado de participación	10	0,640	0,642

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


Cra. María Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Oñativida
Directora de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I

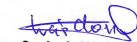
Estado de flujos de efectivo
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado integral del ejercicio		1.367.247.405	1.485.585.174
Ajustes por:			
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		(3.682.997)	(2.448.857)
Diferencia de cambio y reajuste de UI		(537.216.489)	(648.210.938)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas		(648.670)	(11.485.747)
Intereses ganados		(869.143.237)	(865.186.431)
Variaciones en rubros operativos:			
Préstamos cobrados	5.3	571.727.160	731.644.308
Intereses cobrados	5.3	874.241.139	997.824.948
Resultados financieros a devengar		(41.169.064)	(41.037.690)
Otros activos		468.783	105.487
Otras cuentas por pagar		(1.291.305)	304.256
Efectivo proveniente de actividades operativas		1.360.532.725	1.647.094.510
Flujo de efectivo relacionado a actividades de inversión			
Liquidación / (constitución) neta de inversiones financieras		611.464.900	(279.569.289)
Efectivo proveniente de/(aplicado a) actividades de inversión		611.464.900	(279.569.289)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pagos y rescates por participación	6.3	(1.355.572.482)	(1.368.400.023)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(1.355.572.482)	(1.368.400.023)
Variación neta de efectivo		616.425.143	(874.802)
Efectivo al inicio del ejercicio		1.926.946	2.801.748
Efectivo al final del ejercicio		618.352.089	1.926.946

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


Cra. María Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chiraltza
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

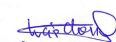


Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Rescate de certificados de participación	Pagos por participación	Descuento de emisión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 1 de enero de 2024		11.536.683.893	-	(1.880.000)	(16.251.654)	1.417.864.902	12.936.417.141
Rescate de certificados de participación	6.3 y 9	-	(1.534.316.730)	-	-	1.534.316.730	-
Pagos por participación	6.3 y 9	-	(563.737.374)	-	-	(801.262.626)	(1.365.000.000)
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	-	1.485.585.174	1.485.585.174
		-	(2.098.054.104)	-	-	2.218.639.278	120.585.174
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
Pagos por participación	6.3 y 9	-	(572.454.897)	-	-	(792.017.585)	(1.364.472.482)
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	-	1.367.247.405	1.367.247.405
		-	(572.454.897)	-	-	575.229.820	2.774.923
Saldos al 31 de diciembre de 2025		11.536.683.893	(2.670.509.001)	(1.880.000)	(16.251.654)	4.211.734.000	13.059.777.238

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


Cra. María Laura Gestambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chierchia
Directora de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 contrato, 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), tal como se menciona en la Nota 6.1, 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

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de República AFISA, en calidad de Fiduciaria del Fideicomiso, con fecha 20 de febrero 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 afecten en forma significativa los estados financieros.

A continuación, se presentan las principales políticas contables aplicadas:

3.2 Definición de fondos

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se definió como fondos el efectivo.

3.3 Criterios de valuación y exposición

Los estados financieros han sido preparados siguiendo, en general, el principio contable de costo histórico. Consecuentemente, activos, pasivos, ingresos y egresos son valuados a los importes en dinero efectivamente acordados en las transacciones que les han dado origen.

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros fueron los siguientes:

a. 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 31 de diciembre de 2025 (\$ 39,041 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 ejercicio.

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 31 de diciembre de 2025 (1 UI = \$ 6,4234) y al 31 de diciembre de 2024 (1 UI = \$ 6,1690). Las diferencias por reajustes de la UI han sido imputadas al resultado del ejercicio.



b. Otras cuentas por pagar

Se presentan al costo amortizado.

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 balance, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo.

c. Inversiones financieras medidas al costo amortizado

Tal como se menciona en la Nota 3.3.h, las inversiones financieras se encuentran valuadas al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva de interés, menos cualquier pérdida por deterioro reconocida para reflejar montos irrecuperables. El Fideicomiso mantiene dichas inversiones dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para cobrar los flujos de efectivo contractuales.

d. Clasificación como pasivo o patrimonio

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos.

De acuerdo con lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad 32, los costos de transacción directamente relacionados con la emisión de certificados de participación se contabilizan como una deducción del patrimonio neto en el rubro descuento de emisión.

Instrumentos de pasivo

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

e. Impuestos

De acuerdo al Decreto 162/2015 de fecha 9 de junio de 2015, el Fideicomiso está exonerado del Impuesto al Patrimonio, del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas y del Impuesto al Valor Agregado.

Asimismo, dicho Decreto otorgó al Fideicomiso la opción de solicitar certificados de crédito por el Impuesto al Valor Agregado, incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de las actividades promovidas.

f. Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado integral 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 integración de certificados y pagos por participación.



g. Comisiones por debida diligencia

Corresponde a las comisiones que el Fideicomiso recibe por parte de los interesados en obtener el financiamiento necesario para la ejecución de los proyectos objeto del presente Fideicomiso. Dichas comisiones son reconocidas como ganancia dentro del rubro "Devengamiento de resultados financieros" (Nota 8) aplicando la metodología de la tasa efectiva de interés, y serán percibidas con independencia de que CAF-AM Uruguay o los solicitantes de los créditos resuelvan no proceder con la solicitud de los mismos.

h. 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 las inversiones financieras (Nota 5.2) y préstamos e intereses a cobrar (Nota 5.3).

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 provisión.

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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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

El riesgo crediticio consiste en el riesgo de que la contraparte del crédito incumpla con sus obligaciones resultando en una pérdida al Fideicomiso. Los principales activos financieros del Fideicomiso están constituidos por los préstamos otorgados, los cuales cuentan con las garantías descritas en la Nota 5.3.

El riesgo de crédito asociado a las inversiones financieras es limitado debido a que son inversiones en instrumentos emitidos por el Gobierno uruguayo y/o entidades bancarias con calificación crediticia de grado inversor.

Por su parte, el riesgo de crédito asociado a los saldos bancarios es limitado debido a que las contrapartes son bancos con buena calificación de riesgo.

Asimismo, tal como se revela en la Nota 3.3.h, se ha calculado y contabilizado el efecto de las pérdidas de crédito esperadas requerida por la NIIF 9.

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. El Fideicomiso administra este riesgo disponiendo de los fondos necesarios para cumplir con los compromisos asumidos, en base a los saldos de efectivo, los aportes recibidos y la cobranza oportuna de los préstamos otorgados.

A continuación, se muestran los flujos de fondos proyectados procedentes de activos financieros (considerando los préstamos otorgados al cierre del ejercicio) y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025:

	1 mes o menos	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activo						
Intereses a cobrar	-	116.492.213	728.283.611	2.881.055.671	2.796.186.441	6.522.017.936
Préstamos a cobrar	-	9.529.990	569.262.395	3.427.088.548	9.258.531.067	13.264.412.000
Total cobranzas	-	126.022.203	1.297.546.006	6.308.144.219	12.054.717.508	19.786.429.936
Pasivo						
Fondos netos distribuibles a pagar	594.900.000	-	-	-	-	594.900.000
Total pagos	594.900.000	-	-	-	-	594.900.000
Neto	(594.900.000)	126.022.203	1.297.546.006	6.308.144.219	12.054.717.508	19.191.529.936



A continuación, se muestran los flujos de fondos proyectados procedentes de activos financieros (considerando los préstamos otorgados al cierre del ejercicio) y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024:

	1 mes o menos	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activo						
Inversiones financieras (*)	608.840.422	-	-	-	-	608.840.422
Intereses a cobrar	-	116.283.182	731.379.119	2.966.151.720	3.297.560.427	7.111.374.448
Préstamos a cobrar	-	12.584.760	539.613.287	3.036.712.227	9.702.360.175	13.291.270.449
Total cobranzas	608.840.422	128.867.942	1.270.992.406	6.002.863.947	12.999.920.602	21.011.485.319
Pasivo						
Fondos netos distribuibles a pagar	586.000.000	-	-	-	-	586.000.000
Total pagos	586.000.000	-	-	-	-	586.000.000
Neto	22.840.422	128.867.942	1.270.992.406	6.002.863.947	12.999.920.602	20.425.485.319

(*) El flujo de fondos correspondiente a las inversiones financieras incluye los intereses no devengados a cobrar asociados al depósito a plazo fijo y la letra de regulación monetaria detallada en la Nota 5.2 (por un importe de \$ 1.058.519).

Riesgo de mercado

Los préstamos se realizaron a tasa fija en Unidades Indexadas (UI), por lo cual el riesgo de mercado se encuentra acotado a tal situación.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge de la exposición a la variación del dólar estadounidense frente al peso uruguayo. Adicionalmente, existe exposición a la variación de la cotización de la UI dado que el Fideicomiso tiene sustancialmente créditos indexados a la inflación (medidos en términos de UI).

La posición en dólares estadounidenses (US\$) 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				
Activo corriente				
Efectivo	9.895	386.317	32.558	1.434.709
Comisiones a cobrar	-	-	10.000	440.660
Otros activos	18.000	702.738	18.000	793.189
Total activo	27.895	1.089.055	60.558	2.668.558
Pasivo				
Pasivo corriente				
Honorarios a pagar República AFISA	(9.951)	(388.489)	(29.800)	(1.313.186)
Otras cuentas por pagar	(17.669)	(689.801)	(17.660)	(778.224)
Total pasivo	(27.620)	(1.078.290)	(47.460)	(2.091.410)
Posición neta activa	275	10.765	13.098	577.148



La Gerencia estima que el efecto en resultados ante variaciones en la cotización del dólar estadounidense no sería significativo, dada la posición en dicha moneda que el Fideicomiso mantiene al cierre.

La posición en Unidades Indexadas (UI) al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	31.12.2025		31.12.2024	
	UI	Equivalente en \$	UI	Equivalente en \$
Activo				
Activo corriente				
Préstamos a cobrar	90.106.858	578.792.385	89.511.760	552.198.047
Intereses a cobrar	13.699.101	87.994.805	14.185.876	87.512.669
Resultados financieros a devengar	(6.193.648)	(39.784.279)	(6.469.974)	(39.913.270)
Otros activos	724.021	4.650.676	749.232	4.622.012
	98.336.332	631.653.587	97.976.894	604.419.458
Activo no corriente				
Préstamos a cobrar	1.974.907.315	12.685.619.615	2.065.014.168	12.739.072.402
Resultados financieros a devengar	(40.883.457)	(262.610.798)	(47.077.103)	(290.418.648)
	1.934.023.858	12.423.008.817	2.017.937.065	12.448.653.754
Posición neta activa	2.032.360.190	13.054.662.404	2.115.913.959	13.053.073.212

Análisis de sensibilidad ante cambios en la cotización de la UI

La siguiente tabla muestra la sensibilidad de los activos y pasivos denominados en Unidades Indexadas ante variaciones en la cotización de la UI. El escenario muestra el efecto en resultados de un aumento del 4,52% al 31 de diciembre de 2025 (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.

	Impacto en el próximo ejercicio	
	31.12.2025	31.12.2024
Ganancia (en \$)	590.070.741	750.551.710

Valor razonable

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

Concepto	Cifras en pesos uruguayos		Nivel
	Valor en libros	Valor razonable estimado	
Préstamos a cobrar	13.264.412.000	13.409.783.147	2**

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

Concepto	Cifras en pesos uruguayos		Nivel
	Valor en libros	Valor razonable estimado	
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 del 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

5.1 Efectivo

Corresponde a los saldos de las cuentas corrientes que al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fideicomiso poseía en Scotiabank.

5.2 Inversiones financieras medidas al costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no posee inversiones financieras.

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

5.3 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 31 de diciembre de 2025 está compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Corriente		
Préstamos a cobrar	90.106.858	578.792.385
Intereses a cobrar	13.699.101	87.994.805
Resultados financieros a devengar	(6.193.648)	(39.784.279)
	97.612.311	627.002.911
No corriente		
Préstamos a cobrar	1.974.907.315	12.685.619.615
Resultados financieros a devengar	(40.883.457)	(262.610.798)
	1.934.023.858	12.423.008.817



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

Al 31 de diciembre de 2025 el capital total de préstamos otorgados asciende a UI 2.065.014.173, equivalentes a \$ 13.264.412.000 (UI 2.154.525.933, equivalentes a \$ 13.291.270.449, al 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se recibieron cobros por UI 226.918.520 (equivalentes a \$ 1.445.968.299, correspondiendo UI 89.511.760 a capital (equivalentes a \$ 571.727.160) y UI 137.406.760 a intereses (equivalentes a \$ 874.241.139).

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se recibieron cobros por UI 285.607.967 (equivalentes a \$ 1.729.469.256), correspondiendo UI 120.857.730 a capital (equivalentes a \$ 731.644.308) y UI 164.750.237 a intereses (equivalentes a \$ 997.824.948).

El cronograma de cobro de los préstamos vigentes al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Ejercicio	Amortización (UI)	Intereses (UI)
2026	90.106.858	131.515.369
2027	127.508.823	124.989.468
2028	139.649.809	116.699.774
2029	134.988.075	107.611.034
2030	131.385.155	99.224.753
2031	123.232.879	91.130.060
2032	174.622.427	82.604.833
2033	170.910.539	71.627.967
2034	193.313.825	59.987.162
2035	193.326.608	47.591.071
2036	194.200.226	35.616.439
2037	159.378.959	22.950.117
2038	114.956.692	13.881.423
2039	55.367.843	7.751.157
2040	62.065.455	2.172.291
Total	2.065.014.173	1.015.352.918
Equivalente en \$	13.264.412.000	6.522.017.936

Proyecto de Consorcio PPP Rutas del Litoral S.A.

El 7 de agosto de 2017 se suscribió un contrato de financiación entre el "Consortio 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 7,527%. 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 \$ 94.869.630, cuyos vencimientos se encuentran comprendidos entre el 30 de junio de 2026 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 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 \$ 340.673.910, cuyos vencimientos se encuentran comprendidos entre el 15 de julio de 2026 y el 3 de setiembre de 2027. Asimismo, el proyecto cuenta con 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 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 \$ 144.451.700, 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. 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 se encuentra conformado por Hernández y González S.A. y Traxpalco S.A., los cuales proveerán un mínimo del 20% de los requerimientos necesarios para llevar adelante el proyecto, a través de deuda subordinada, así como aportes directos de capital (UI 225.000.000). El Fideicomiso junto con CAF financiarán 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 \$ 469.347.797, cuyos vencimientos se encuentran comprendidos entre el 24 de julio de 2026 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

Según el contrato de constitución del Fideicomiso Financiero Fondo de Deuda para Infraestructura en Uruguay CAF I de fecha 29 de febrero de 2016, el patrimonio neto fiduciario del Fideicomiso está constituido por los activos y por todos los derechos económicos, presentes y futuros que generen los mismos, incluyendo los importes integrados por los suscriptores de los certificados de participación. El patrimonio fideicomitado queda afectado única y exclusivamente a la ejecución de los proyectos.

6.1 Certificados de participación

En el mes de octubre de 2016 los inversores suscribieron certificados de participación por un monto total de UI 2.800.000.000.

En el mes de octubre de 2021, en virtud del vencimiento del período de integración, se realizó la última solicitud de fondos, no requiriéndose integrar UI 279.979.139.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no había certificados de participación suscriptos y pendientes de ser integrados, por lo que el saldo acumulado de certificados por participación integrados a dichas fechas asciende a un total de UI 2.520.020.861, equivalentes a \$ 11.536.683.893.

6.2 Costos asociados a la emisión

Corresponde a los costos en que ha incurrido el Fideicomiso para la emisión de los certificados de participación según la política contable descrita en la Nota 3.3.d, los cuales ascendieron a \$ 16.251.654.

6.3 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 31 de diciembre de 2025 se han realizado pagos en efectivo por concepto de distribución de fondos netos por un total de \$ 6.306.180.125, según el siguiente detalle:

Ejercicio	Fondos Netos Distribuidos (UI)	Fondos Netos Distribuidos (\$)
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
Ejercicio finalizado el 31.12.2025	215.903.243	1.355.572.482
Total al 31.12.2025	1.117.954.957	6.306.180.125

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, los pagos por participación autorizados ascendieron a \$ 1.364.472.482, de los cuales efectivamente se pagaron \$ 1.355.572.482 (correspondiendo \$ 769.572.482 a pagos autorizados durante el presente ejercicio y \$ 586.000.000 al saldo adeudado al cierre del ejercicio anterior), quedando pendientes de pago al cierre del presente ejercicio pagos por participación asociados a Fondos Netos Distribuibles por \$ 594.900.000, los cuales se exponen como pasivo al 31 de diciembre de 2025 dentro del rubro "Fondos netos distribuibles a pagar".

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, los pagos por participación autorizados ascendieron a \$ 1.365.000.000, de los cuales efectivamente se pagaron \$ 1.368.400.023 (correspondiendo \$ 779.000.000 a pagos autorizados durante el referido ejercicio y \$ 589.400.023 al saldo adeudado al cierre del ejercicio anterior), quedando pendientes de pago al cierre de dicho ejercicio pagos por participación asociados a Fondos Netos Distribuibles por \$ 586.000.000, los cuales se exponían como pasivo al 31 de diciembre de 2024 dentro del rubro "Fondos netos distribuibles a pagar".

En el estado de flujos de efectivo durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se expone una aplicación de fondos por un total de \$ 1.355.572.482 (\$ 1.368.400.023 durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024) debido a los siguientes conceptos:

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Pagos por participación aprobados durante el ejercicio	1.364.472.482	1.365.000.000
Pagos por participación pendientes de pago al cierre del ejercicio	(594.900.000)	(586.000.000)
Pagos por participación adeudados al cierre del ejercicio anterior y pagados durante el presente ejercicio	586.000.000	589.400.023
Total pagos y rescates asociados a pagos por participación	1.355.572.482	1.368.400.023

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 ejercicio:

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Rescate de certificado de participación (1)	572.454.897	563.737.374
Total imputado a rescate de certificado de participación	572.454.897	563.737.374
Resultados distribuibles (2)	792.017.585	801.262.626
Total imputado a resultados acumulados	792.017.585	801.262.626
Total Fondos Netos Distribuibles autorizados	1.364.472.482	1.365.000.000

(1) Corresponde al monto de capital de préstamos cobrados y a cobrar correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 ejercicio, UI 46.455.468 (equivalente a \$ 298.411.344) se encontraban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025, siendo cancelados el 10 de enero de 2026.

(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 ejercicio, UI 46.156.152 (equivalentes a \$ 296.488.656) se encontraban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025, siendo cancelados el 10 de enero de 2026.

Dentro del rubro "Pagos por participación" se incluyen \$ 1.880.000 correspondientes a pagos realizados en ejercicios anteriores y que fueron imputados como pagos de certificados de participación, dado que no existían utilidades acumuladas disponibles a la fecha de pago.

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:

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Devengamiento de resultados financieros (Nota 3.3.g)	41.975.484	43.342.194
	41.975.484	43.342.194

Nota 9 - 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 República AFISA

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Pasivo		
Pasivo corriente		
Cuentas a pagar	388.489	1.313.186

Saldos con CAF-AM

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Activo		
Activo corriente		
Otros activos		
Honorarios pagados por adelantado	4.650.676	4.622.012

Saldos con los Fideicomitentes

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Pasivo		
Pasivo corriente		
Fondos netos distribuibles a pagar	594.900.000	586.000.000

Transacciones con República AFISA

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Gastos de administración		
Honorarios Administradora	(6.708.881)	(7.031.956)

Transacciones con CAF-AM

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Gastos de administración		
Honorarios del Gestor	(71.164.918)	(71.016.369)

Transacciones con los Fideicomitentes

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Pagos por participación imputados a resultados acumulados	(792.017.585)	(801.262.626)
Rescate de certificados de participación	(572.454.897)	(563.737.374)



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 ejercicio.

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

	\$	
	31.12.2025	31.12.2024
Resultado del ejercicio	1.367.247.405	1.485.585.174
Promedio ponderado de cantidad de certificados de participación (de valor unitario UI 1)	2.136.939.960	2.315.444.711
Resultado promedio por certificado de participación (de valor unitario UI 1)	0,640	0,642

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 6.3.

Nota 11 - Hechos posteriores

Con fecha 10 de enero de 2026 se procedió al pago del saldo de "Fondos netos distribuibles a pagar" por \$ 594.900.0000 (ver Nota 6.3).

Con excepción de lo expresado anteriormente, 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. María Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chierchia
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

