

**Fideicomiso Financiero
Grinor Ciudad de la Costa II**

**INFORME DE COMPILACIÓN
AL 31 DE MARZO 2017**

CPA FERRERE

BOLIVIA | ECUADOR | PARAGUAY | URUGUAY

Juncal 1392 | Montevideo, Uruguay | CP. 11000
Tel.: +598 2 900 1000 | Fax.: +598 2 900 5000

INFORME DE COMPILACIÓN

A los Señores Directores de:

EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Hemos efectuado una compilación del estado de situación financiera de Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II al 31 de marzo de 2017 y de los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujo de efectivo por el periodo de tres meses finalizado en dicha fecha, conjuntamente con sus notas explicativas. Dichos estados contables constituyen afirmaciones de la Dirección de la Sociedad, quien es responsable por la información contenida en los mismos y por su presentación de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay.

La referida compilación fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados Nro. 4410 según lo establecido por el Pronunciamiento Nro. 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, y se limitó a presentar bajo la forma de estados contables las afirmaciones de la Dirección, sobre la situación patrimonial y financiera y los resultados de la Sociedad.

El trabajo de compilación realizado no consistió en un examen de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o una revisión limitada de los referidos estados contables, por lo cual no expresamos una opinión u otro tipo de conclusión sobre los mismos.

Montevideo, 02 de mayo de 2017



CPA FERRERE

NELSON MENDIBURU
Socio
Contador Público
C.I.P.P.U. 42.226
CPA FERRERE

**Estado de resultados integrales
por el período de doce meses finalizado el 31 de Marzo de 2017
(en pesos uruguayos)**

	<u>31.03.17</u>	<u>31.12.16</u>
Ingresos operativos		
Ingresos por intereses y similares	7.581.342	2.220.141
	<u>7.581.342</u>	<u>2.220.141</u>
Costos operativos		
Gastos por intereses y similares	(6.106.471)	(121.360)
	<u>(6.106.471)</u>	<u>(121.360)</u>
Resultado bruto	<u>1.474.871</u>	<u>2.098.781</u>
Resultados financieros		
Diferencia de Cambio	(112.447)	(2.339)
	<u>(112.447)</u>	<u>(2.339)</u>
Resultados del período	<u>1.362.424</u>	<u>2.096.442</u>
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral del período	<u>1.362.424</u>	<u>2.096.442</u>

Las notas 1 a 13 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios



Estado de situación financiera al 31 de Marzo de 2017
(En pesos uruguayos)

Activo	Nota	31.03.17	31.12.16
Activo corriente			
Disponibilidades		1.011.116	7.469.084
Inversiones financieras para mantener al vencimient	8	7.465.212	-
Créditos fideicomitidos	5	-	-
Otras cuentas por cobrar			1.753.750
Total activo corriente		8.476.328	9.222.834
Activo no corriente			
Créditos fideicomitidos	5	497.116.770	397.613.673
Otros créditos		-	-
Total activo no corriente		497.116.770	397.613.673
Total activo		505.593.098	406.836.507

Las notas 1 a 13 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

Estado de situación financiera al 31 de Marzo de 2017

(En pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.03.17</u>	<u>31.12.16</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales		721.506	933.410
Deudas financieras	6		
Deudas diversas	7		
Total pasivo corriente		<u>721.506</u>	<u>933.410</u>
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	6	456.899.914	357.906.086
Deudas diversas	7	44.477.737	45.865.494
Total pasivo no corriente		<u>501.377.651</u>	<u>403.771.580</u>
Total pasivo		<u>502.099.157</u>	<u>404.704.990</u>
Patrimonio			
Certificado de participación	12	35.075	35.075
Resultados acumulados		2.096.442	-
Resultado integral del periodo intermedio / ejercicio		1.362.424	2.096.442
Total patrimonio		<u>3.493.941</u>	<u>2.131.517</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>505.593.098</u>	<u>406.836.507</u>

Las notas 1 a 13 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

**Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el período de doce meses finalizado el 31 de marzo de 2017**
(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	12	35.075	2.096.442	2.131.517
Resultado integral del período			1.362.424	1.362.424
Saldos al 31 de marzo de 2017		35.075	3.458.866	3.493.941

**Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario
por el período de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2016**
(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
Saldos iniciales	12	35.075	-	35.075
Resultado integral del período			2.096.443	2.096.443
Saldos al 31 de diciembre de 2016		35.075	2.096.443	2.131.518

Las notas 1 a 13 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

Estado de flujos de efectivo
por el periodo de doce meses finalizado el 31 de Marzo de 2017
(En pesos uruguayos)

	<u>31.03.17</u>	<u>31.12.16</u>
Actividades de operación		
Resultado integral del ejercicio	1.362.424	2.096.442
Ajustes por:		
Ingreso por intereses y similares	(7.581.342)	(2.220.141)
Gastos por intereses y similares	6.106.471	121.360
Diferencia de cambio	112.447	2.339
Resultado operativo despues de ajustes	-	-
Pago a fideicomitente y otros	(81.856.980)	(350.295.243)
Efectivo aplicado a actividades de operación	<u>(81.856.980)</u>	<u>(350.295.243)</u>
Flujos netos de efectivo aplicado a actividades de operación	<u>(81.856.980)</u>	<u>(350.295.243)</u>
Actividades de financiamiento		
Emisión títulos de deuda	82.725.094	357.764.327
Flujos netos de efectivo provenientes de actividades de financiación	<u>82.725.094</u>	<u>357.764.327</u>
Actividades de inversión		
Vencimiento de inversiones financieras	1.250.000	
Constitución de inversiones financieras para mantener al vencimiento	(8.576.082)	
Flujos netos de efectivo aplicado a actividades de inversión	<u>(7.326.082)</u>	<u>-</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes	<u>(6.457.968)</u>	<u>7.469.084</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	<u>7.469.084</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del periodo	<u>1.011.116</u>	<u>7.469.084</u>

Las notas 1 a 13 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2017

Nota 1 - Información sobre el Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

1.1 Antecedentes

En marzo de 2014 la Intendencia realizó la Licitación Pública Internacional N° 101/14, para el desarrollo de la infraestructura pluvial y vial de la Ciudad de la Costa (la "Licitación"). En dicha Licitación se solicitó que los oferentes ofrecieran un sistema de financiación de las obras. La Intendencia pagaría las mismas a través de pagos contado contra avance de obra y por otro lado pagos financiados mediante cesión de créditos de cobranza descentralizada. Mediante la Resolución Administrativa N° 14/06406, y previo control correspondiente del Tribunal de Cuentas, se adjudicó la Licitación a Grinor.

Con fecha 3 de octubre de 2014, las Partes celebraron el contrato de arrendamiento de obra (el "Contrato") y el contrato de cesión de créditos de cobranza descentralizada ("Cesión de Créditos").

Bajo lo previsto por el artículo 74 del Texto Ordenado de Contabilidad y Administración Financiera ("TOCAF"), la Intendencia decidió ampliar el Contrato, en aproximadamente un 58% lo que equivale a \$U 600.000.000 (Pesos Uruguayos seiscientos millones).

Por resolución de la Junta Departamental de Canelones N° 0187/016 de 29 de marzo de 2016, se concedió la anuencia para contraer endeudamiento con destino a obra.

Por resolución de la Intendencia N° 16/05335 de fecha 8 de setiembre de 2016 se resolvió la ampliación del contrato de arrendamiento obras y la ampliación del financiamiento del mismo al amparo del a Resolución de la Junta Departamental mencionada.

1.2 Fideicomiso

Con fecha 16 de setiembre de 2016 se celebra el contrato en la ciudad de Montevideo entre EF ASSET MANAGEMENT Administradora de Fondos de Inversión S.A. en calidad de "Fiduciario" y GRINOR S.A en calidad de "Fideicomitente", constituyendo el Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II.

La finalidad del Fideicomiso es la obtención de financiamiento a largo plazo a efectos de abonar los costos de las obras que Grinor S.A se comprometió a realizar en el Contrato de Arrendamiento de Obra celebrado el 3 de marzo de 2014 entre Grinor S.A y la Intendencia Departamental de Canelones.

Para ello, Grinor S.A. (el Fideicomitente), cede y transfiere al Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, libre de obligaciones y gravámenes, la totalidad de los Créditos en las condiciones que se determinan en el contrato de Cesión de Créditos de fecha 3 de octubre de 2014 entre la Intendencia de Canelones y el Fideicomitente mencionado anteriormente. Esta cesión se efectiviza con cada Certificado de Avance de Obra que contenga un monto financiado.

El Fideicomitente coloca al Fiduciario, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, en su mismo grado y prelación respecto de los Créditos, y garantiza al mismo la existencia y legitimidad de los Créditos cedidos en virtud del presente Contrato. En señal de tradición, Grinor S.A se desprende de los derechos sobre los Créditos colocando al Fiduciario en representación del Fideicomiso en su mismo lugar, grado y prelación con respecto a los Créditos y lo faculta a usar de los mismos a su vista y paciencia. La transferencia de los Créditos incluye la de todos los derechos económicos, presentes y futuros, sobre los mismos.

El precio de la cesión de los Créditos por parte de Grinor S.A al Fideicomiso, será equivalente al producido de la colocación de los Títulos de Deuda, (neto de gastos de emisión y demás gastos) y la entrega de Certificados de Participación por un valor nominal de UI 10.000 a favor del Fideicomitente.

De acuerdo a los fines del Fideicomiso, el Fiduciario emitirá Títulos de Deuda escriturales por un valor nominal de hasta UI 190.000.000. Los títulos de deuda escriturales serán pagos exclusivamente con los bienes fideicomitados. El remanente, si lo hubiera luego de la cancelación íntegra de los títulos, será entregado al titular del certificado de participación.

El Fideicomiso se mantendrá vigente por un plazo máximo de 30 años, o hasta el momento que se liquiden todos los Activos del Fideicomiso y se cancelen todas las obligaciones.

1.3 Fecha cierre económico

La fecha de cierre económico es el 31 de diciembre de cada año.

Nota 2 - Bases de preparación de los estados financieros

2.1 Bases de preparación

El Poder Ejecutivo emitió el 1º de abril de 2011 el decreto N° 124/2011 el cual establece como normas contables adecuadas de aplicación para emisores de valores de oferta pública para los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – IASB), traducidas al idioma español.

2.2 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de la Dirección de EF ASSET MANAGEMENT Administradora de Fondos de Inversión S.A con fecha 26 de abril de 2017.

2.3 Cifras comparativas

Nota 3 - Principales políticas y prácticas contables aplicadas

A continuación se detallan las principales políticas y prácticas contables aplicadas en la preparación de los Estados Financieros por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017.

3.1 Normas contables aplicadas

Los presentes estados financieros se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Boards - IASB), traducidas al idioma español e interpretadas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera o el anterior Comité de Interpretaciones, en virtud de lo establecido por el Decreto 124/011 de fecha 1 abril de 2011 para emisores de oferta pública.

3.2 Nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB que entraron en vigencia durante el presente periodo:

- Modificaciones NIC 7 - Iniciativa de divulgación.
- Modificaciones NIC 12 - Reconocimiento de activo por impuesto diferido por pérdidas no realizadas.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Fideicomiso dada su operativa.

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

- NIIF 9 - Instrumentos financieros.
- NIIF 15 - Ingresos provenientes de contratos con clientes.
- NIIF 16 - Arrendamientos.
- Modificaciones a NIIF 2 - Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
- Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto.
- Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de Propiedades de Inversión.
-
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (modificaciones a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28).

La Gerencia no espera que la aplicación de estas modificaciones genere un impacto significativo en los estados financieros.

3.4 Bases de medición

Los presentes estados financieros individuales se han preparado utilizando el principio de costo histórico.

3.5 Moneda funcional

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board) en la NIC 21 establece que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la sociedad, normalmente, aquel en el que ésta genera y emplea el efectivo.

Los presentes estados financieros están presentados en Pesos Uruguayos, que es la moneda funcional del Fideicomiso, considerando que refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para este.

3.6 Concepto de capital utilizado

El concepto de capital utilizado para la determinación de los resultados es el capital financiero.

El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido el ejercicio, el capital considerado como inversión en dinero.

3.7 Saldos en moneda diferente al peso uruguayo

Los activos y pasivos en moneda diferente al peso uruguayo son valuados a los tipos de cambio de cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio son imputadas a resultados. Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio se resumen en Nota 10.1.1.

3.8 Concepto de fondos

A los efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso optó por el concepto de fondos definidos como efectivo y equivalente de efectivo, (corresponde a inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinables de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativos de cambios en su valor).

	<u>31.03.17</u>	<u>31.12.16</u>
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
Disponibilidades	1.011.116	7.469.084

3.9 Inversiones financieras para mantener al vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos, se clasifican como mantenidos hasta el vencimiento, cuando el Fideicomiso tiene la intención manifiesta de mantenerlos hasta su vencimiento. Después del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. Los intereses que generen dichas inversiones serán mantenidos en el Fondo de Reserva de acuerdo a lo establecido en el contrato del Fideicomiso. Los costos razonables y documentados asociados con la realización de estas inversiones serán deducidos de los fondos administrados.

3.10 Criterio valuación y exposición

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

Créditos fideicomitidos

Los créditos han sido valuados al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo menos cualquier deterioro (monto efectivamente pagado más los intereses devengados correspondientes).

La diferencia entre el valor nominal actual de los créditos cedidos y el importe efectivamente pagado (cuyo importe se presenta dentro del rubro créditos fideicomitidos en el estado de situación financiera) se devenga en función del plazo e importe remanente de la cobranza de los créditos, a efectos de que los estados financieros recojan la tasa de interés efectiva tal como lo requieren las normas internacionales de información financiera.

Deuda financiera

El pasivo se encuentra valuado al costo amortizado (monto efectivamente recibido más los intereses devengados correspondientes).

La diferencia entre el valor nominal de los títulos emitidos y el importe efectivamente recibido (cuyo importe se presenta dentro del rubro deudas financieras en el estado de situación financiera) se devenga en función del plazo e importe remanente de los títulos, a efectos de que los estados

financieros recojan la tasa de interés efectiva tal como lo requieren las normas internacionales de información financiera.

Deudas diversas y comerciales

Se presentan a costo amortizado.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación presente legal o presunta como resultado de sucesos pasados, es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar tal obligación y su monto puede estimarse de forma fiable. Los importes reconocidos como provisión constituyen la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación. En los casos que resulta relevante el efecto financiero, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a futuro a la tasa antes de impuestos que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación.

3.11 Impuestos

El Fideicomiso se encuentra exonerado de toda obligación tributaria que recaiga sobre su constitución, su actividad, sus operaciones, su patrimonio y sus rentas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 833 de la Ley de Presupuesto N° 18.719 del 27 de diciembre de 2010.

La Ley, exonera de toda obligación tributaria a los Fideicomisos constituidos o estructurados exclusivamente por la cesión de créditos de organismos del Estado. Establece como requisitos que los créditos provengan de actividades comprendidas en la inmunidad impositiva y que el Fideicomiso este conformado exclusivamente por dichos créditos.

Por lo tanto el Fideicomiso no será contribuyente de Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE), del Impuesto al Patrimonio (IP) ni del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Sin embargo deberá actuar como agente de retención de impuestos en los pagos de intereses que realice a los titulares de los títulos de deuda y certificados de participación y otros pagos a proveedores siempre que corresponda.

3.12 Patrimonio

Los instrumentos de patrimonio (certificados de participación) se clasifican de acuerdo a la sustancia de los acuerdos contractuales convenidos.

El importe correspondiente al certificado de participación coincide con el valor nominal establecido al momento de la primera emisión de Títulos de Deuda de fecha 29 de diciembre de 2016.

3.13 Determinación del resultado

El Fideicomiso aplicó el principio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de costos y gastos.

Los ingresos operativos presentados en el estado de resultado integral incluyen los intereses devengados por los créditos cedidos por el Fideicomitente a través de los Certificados de Avance de Obra y diferencias de precios de la cesión de créditos.

Los gastos por intereses, y similares presentados en el estado de resultados integral incluyen intereses devengados por los Títulos de Deuda emitidos a la fecha y primas de emisión.

Los resultados financieros incluyen la diferencia de cambio ganada y perdida por mantener activos y pasivos en una moneda diferente al peso uruguayo.

Los costos de administración y gastos operativos son descontados del Fondo de Reserva constituido para hacer frente a gastos, costos y tributos que gravan el Fideicomiso y en todos los casos serán deducidos de los fondos administrados por el Fideicomiso en nombre del Fideicomitente. En tal sentido el estado de resultados integral, no recoge gastos por estos conceptos (Nota 7).

Los resultados que surgen de las inversiones financieras realizadas por el Fideicomiso son imputados al fondo de reserva, y por lo tanto no son considerados en el estado de resultados integral (Nota 7).

3.14 Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que el Fiduciario realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del período. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas por el Fiduciario.

Las estimaciones realizadas se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de marzo de 2017. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en el futuro. El efecto en los estados financieros de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios, será reconocido en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, o sea se registra en forma prospectiva.

Nota 4 - Moneda distinta a la funcional

El siguiente es el detalle de las cotizaciones de las principales monedas extranjeras operadas por el Fideicomiso respecto al Peso Uruguayo:

	31/03/2017	31/12/2016
Unidades indexadas	3,5947	3,5077
Dólares americanos	28,544	29,34

Nota 5 - Créditos fideicomitidos

El saldo del rubro Créditos fideicomitidos corresponde al valor contable de los créditos cedidos por el Fideicomitente por los importes financiados de cada Certificado Mensual de Obra Ejecutado al 31 de marzo de 2017, presentado por Grinor S.A y aceptado por la Intendencia en los términos previstos en el Contrato de Arrendamiento de Obra, convertidos a UI a la cotización vigente a la fecha de cada Certificado Mensual de Obra Ejecutado, más los intereses a la tasa del 8,65% efectivo anual en UI a partir de la fecha de cada certificado de avance de obra y la diferencia entre el valor nominal actual de los créditos cedidos y el importe efectivamente pagado a Grinor S.A.

Cada Certificado generará una cuota de pago anual (correspondiente a dicho Certificado) que la Intendencia de Canelones pagará a partir del 30 de abril de cada año (comenzando en 2019) o el día hábil siguiente en caso de que en algún año dicha fecha coincida con un día inhábil desde el mes 30 de la firma del Contrato de cesión de crédito, la cual se calculará de acuerdo a las fórmulas que se describen en el contrato de cesión de crédito. En el propio Certificado se detallará el valor acumulado de todas las cuotas de los Certificados precedentes, más el actual.

A los efectos de determinar los pagos por cada anualidad, en primer lugar se calculará el monto a financiar en UI actualizado al último día del mes de abril siguiente al vigesimocuarto mes contado desde la firma de la Ampliación de Contrato de Arrendamiento de Obra (dicha fecha, en adelante "T1").

Los pagos serán realizados en dieciocho cuotas anuales, iguales y consecutivas, siendo la primera el 30 de abril de 2019.

Para el cálculo de la cuota correspondiente a cada Certificado Mensual de Obra Ejecutada se aplicará la siguiente fórmula:

$$C = F_{T1} * \left(\frac{i + 0,017}{(1 - (1 + i + 0,017)^{-18}) * (1 + i + 0,017)} \right)$$

Donde:

- C = Monto en UI de la cuota anual.
- F_{T1} = Monto a financiar en UI al último día de abril siguiente al vigesimocuarto mes contado desde la firma del presente Contrato.
- i = El mínimo entre 6,95% y la tasa de interés de los títulos de deuda de oferta pública a emitirse por el Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II
- 0,017 = gastos por estructuración del financiamiento.

El monto a financiar en UI al último día del vigésimocuarto mes contado desde la firma del presente contrato (F_{T1}) se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$F_{T1} = F_0 * (1 + i + 0,017)^{(\text{Días entre CertyT1})/365}$$

Donde:

- F_{T1} = Monto a financiar en UI al último día abril siguiente al vigésimo cuarto mes contado desde la firma del presente Contrato.
- F_0 = Monto a financiar en UI a la fecha del Certificado Mensual de Obra Ejecutada.
- Días entre CertyT1 = días calendario entre la fecha del Certificado Mensual de Obra Ejecutada y T1
- i = El mínimo entre 6,95% y la tasa de interés de los títulos de deuda de oferta pública a emitirse mediante por el Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II
- 0,017 = gastos por estructuración del financiamiento.

La composición del saldo corresponde al siguiente detalle:

	31.03.17		31.12.16	
	\$	UI	\$	UI
Activo No Corriente				
Créditos fideicomitados	434.645.641	120.912.911	346.102.142	98.669.254
Sobreprecio a devengar	62.471.129	17.378.677	51.511.532	14.685.273
	497.116.770	138.291.588	397.613.673	113.354.527
Total créditos fideicomitados	497.116.770	138.291.588	397.613.673	113.354.527

Dentro de este importe se encuentra el certificado de avance de obra de fecha 31 de marzo de 2017 por el cual fueron emitidos Títulos de Deuda el 25 de abril de 2017.

Nota 6 - Deudas financieras

De acuerdo a los fines del Fideicomiso, el Fiduciario emitirá Títulos de Deuda por hasta UI 190.000.000 por un valor nominal equivalente al valor en UI de los créditos que se transfirieron al Fideicomiso por los certificados mensuales de obra ejecutados ya aprobados, multiplicados por un factor R_j .

El factor R_j de cada emisión se calculará de la siguiente forma:

$$R_j = \left(\frac{A_j}{TD_j} \right) * 0,959$$

Con

$$A_j = \left(\frac{i + 0,017}{(1 - (1 + i + 0,017)^{-18}) * (1 + i + 0,017)} \right) * (1 + i + 0,017)^{\left(\frac{\text{Días entre cert j y 30/04/19}}{365} \right)}$$

$$TD_j = \left(\frac{i}{(1 - (1 + i)^{-18}) * (1 + i)} \right) * (1 + i)^{\left(\frac{\text{Días entre emisión j y primer fecha de pago}}{365} \right)}$$

Dónde:

- Días entre Certj y 30/4/2019 = días calendario entre la fecha de cada certificado de avance de obra a emitir a la fecha "j" y el 30/4/2019
- Días entre emisión j y primera fecha de pago = días calendario entre la fecha "j" y la primera fecha de pago de los valores
- i = tasa de interés efectiva anual en UI que devengan los Títulos de Deuda, expresada como porcentaje

Con fecha 23 de diciembre de 2016 se adjudicaron Títulos de Deuda por UI 190.000.000, mediante el sistema de licitación por precio ofertado a través de BEVSA bajo el Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II. Los títulos de deuda son emitidos a la orden de cada inversor. El Fiduciario mantiene un registro con los datos identificatorios de los titulares y sus modificaciones.

La primera integración se realizará el día hábil siguiente a transcurridos 3 días hábiles luego de finalizado el Periodo de Suscripción por los montos correspondientes a los certificados de avance de obra existentes a la fecha.

Las restantes integraciones serán realizadas mensualmente los días 25 de cada mes (o el día hábil siguiente, en caso que éste no sea un Día Hábil), hasta que se complete el Importe de la Emisión o se llegue a la primer fecha de pago (lo que ocurra primero), por los montos que correspondan a los certificados mensuales de obra ejecutada aprobados por la Intendencia a la fecha que se solicite la integración. El Fiduciario será el encargado de controlar que los certificados mensuales de obra ejecutada se encuentren debidamente aprobados por la Intendencia. La suscripción correspondiente a los montos no integrados a la primera fecha de pago, serán cancelados por el Fiduciario a dicha fecha. La primera integración fue realizada el 29 de diciembre de 2016.

La tasa contractual de los títulos asciende a 6.95% efectiva anual, pagando capital e interés en 18 cuotas, anuales, iguales y consecutivas en UI. En cada Fecha de Integración y hasta la primera fecha de pago no se realizarán amortizaciones de capital, ni pagos de intereses, los cuales serán capitalizados mensualmente. Por los Intereses capitalizados durante el periodo mencionado anteriormente, se emitirán nuevos títulos de deuda escriturales.

La fecha de pago es el segundo día hábil del mes de mayo de cada uno de los 18 años, siendo la primera fecha de pago el segundo día hábil de mayo de 2019 (3 de mayo de 2019).

A continuación se expone el saldo de deudas financieras de acuerdo a su vencimiento:

	31.03.17		31.12.16	
	\$	UI	\$	UI
Pasivo No Corriente				
Deudas financieras	437.041.156	121.579.313	341.957.414	97.487.646
Prima de emisión	19.858.759	5.524.455	15.948.672	4.546.761
	456.899.914	127.103.768	357.906.086	102.034.407
Total deudas financieras	456.899.914	127.103.768	357.906.086	102.034.407

Nota 7 - Deudas diversas

7.1 Composición del saldo

El saldo del rubro Deudas Diversas al 31 de marzo de 2017 está compuesto por deudas con el Fideicomitente, según el siguiente detalle:

	31.03.17	31.12.16
No corriente		
Fideicomitente	44.477.737	45.865.494
	44.477.737	45.865.494
Total deuda con Fideicomitente	44.477.737	45.865.494

7.2 Composición del pasivo con Fideicomitente

A continuación se detalla la composición de los saldos con el Fideicomitente

	31.03.2017	31.12.16
	\$	\$
Fondo Reserva 1 (nota 8)	8.768.750	8.768.750
Retención por BEVSA según contrato		454.034
Créditos por avance de obra pendientes de pago *	36.536.193	37.446.260
Diferencia de cambio	343.149	(324.907)
Gastos acumulados del fideicomiso (nota 7.3)	(1.170.356)	(478.643)
	44.477.737	45.865.494

(*) El saldo al 31 de marzo de 2017 corresponde a la certificación de avance de obra de dicho mes, la cual se encontraba pendiente de pago a Grinor S.A.

Nota 8 - Fondo de reserva

Según surge del contrato del fideicomiso, se constituirá un fondo de reserva para hacer frente a gastos, costos y tributos que graven el Fideicomiso.

El fondo reserva se constituirá mediante la deducción de los montos recibidos por la emisión de los títulos de deuda, de la suma de UI 2.500.000 (unidades indexadas dos millones), y la constitución por parte del Fideicomitente de una garantía bancaria a primer requerimiento a favor del Fideicomiso por hasta la suma de UI 13.700.000 (unidades indexadas trece millones setecientos mil) y por un plazo que venza 10 días hábiles siguientes a la primer fecha de pago, a efectos de garantizar los mencionados gastos, costos y tributos que graven el Fideicomiso. En caso que llegada la primer fecha de pago fuera necesario mantener fondos en el fondo de reserva por la reserva 2 (según esta se define más adelante), el Fiduciario deberá solicitar el pago del monto remanente de dicha garantía y mantener dichos fondos en el fondo de reserva.

La opción de constituir parte de la reserva con una garantía bancaria descrita en el numeral (ii) anterior, podrá ser ejercida por el Fideicomitente en cualquier momento, sustituyendo los fondos que se mantengan en el fondo de reserva por una garantía bancaria de acuerdo a lo establecido previamente.

El Fiduciario deberá mantener en fondos líquidos los montos necesarios para hacer frente a los próximos seis meses de gastos previstos y el resto será invertido por el Fiduciario, con la previa aceptación del Fideicomitente, en: (i) valores emitidos por el Estado Uruguayo u otros entes estatales; o (ii) depósitos en entidades de intermediación financiera locales, en todos los casos a plazos menores al vencimiento de los títulos de deuda y en pesos uruguayos o unidades indexadas. A medida que sean necesarios fondos para hacer frente a nuevos gastos, el Fiduciario procederá a liquidar inversiones para obtener la liquidez necesaria.

Los intereses que generen dichas inversiones serán mantenidos también en el fondo de reserva. Los costos asociados con la realización de estas inversiones serán deducidos de los fondos administrados

Los fondos disponibles en el fondo de reserva, se irán liberando y serán pagaderos al titular del certificado de participación de la siguiente forma, y de igual forma se irá liberando la garantía bancaria en caso que corresponda:

A efectos de la liberación de fondos o de la garantía bancaria, el fondo de reserva se divide en dos componentes:

- Reserva 1: por un importe de UI 2.500.000 (unidades indexadas dos millones quinientos mil), destinada a pagar los gastos del Fideicomiso durante el período entre la suscripción de los valores y el momento en que se reciba el primer pago correspondiente a los créditos ("Período 1"). De existir fondos remanente en la reserva 1 al finalizar el período 1, los mismos serán liberados y pagados al Fideicomitente.
- Reserva 2: por un importe de UI 13.700.000 (unidades indexadas trece millones setecientos mil), destinado a pagar y/o garantizar los gastos del Fideicomiso desde la finalización del período 1 y hasta el repago total de los títulos de deuda. La reserva 2 se liberará al Fideicomitente de acuerdo a la siguiente fórmula: se liberarán fondos o garantía de la reserva 2 de forma tal que el total de fondos liberados o garantía liberada, en todo momento sea igual a:

$$[(\text{Total de montos financiados incluidos en los Certificados Mensuales de Obra Ejecutada ya cedidos al Fideicomiso expresados en Pesos Uruguayos}) / (\$U 600.000.000,00) * (\text{Reserva 2})]$$

Reserva 1: el saldo de dicha Reserva al 31 de marzo de 2017 (Nota 7.2) se encontraba en la cuenta del Fideicomiso caja de ahorro pesos uruguayos en BBVA Uruguay y en inversiones financieras para mantener al vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2016 el Total de montos financiados incluidos en los Certificados Mensuales de Obra Ejecutada ya cedidos al Fideicomiso expresados en Pesos Uruguayos (a valor nominal) ascendía a \$U 343.321.787, lo que representa un total de garantía a liberar de UI 7.839.181.

Al 31 de marzo de 2017 el Total de montos financiados incluidos en los Certificados Mensuales de Obra Ejecutada ya cedidos al Fideicomiso expresados en Pesos Uruguayos (a valor nominal) ascendía a \$U 414.253.067,18 lo que representa un total de garantía a liberar de UI 9.458.778,37.

El Fideicomitente al 31 de marzo de 2017 el Fideicomiso mantiene un aval bancario a su favor emitido el 27 de diciembre de 2016 por Banco Santander S.A. por UI 6.608.008 con vencimiento 25 de junio de 2017.

Nota 9 - Administración de riesgo financiero

A continuación se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros del Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

10.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en el tipo de cambio y en las tasas de interés, afecten los ingresos del Fideicomiso o valor de los instrumentos financieros que mantiene.

10.1.1 Riesgo de moneda

El Fideicomiso está expuesto a este riesgo por su posición monetaria en unidades indexadas. Los saldos en moneda diferente a la moneda funcional corresponden al siguiente detalle:

	31.03.2017		31.12.16	
	Monto en UI	Monto en \$	Monto en UI	Monto en \$
Activo				
Activo no corriente				
Créditos fideicomitidos	138.291.588	497.116.770	113.354.527	397.613.673
Total Activo	138.291.588	497.116.770	113.354.527	397.613.673
Pasivo				
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	(127.103.768)	(456.899.914)	(102.034.406)	(357.906.086)
Deudas diversas	(12.373.143)	(44.477.737)	(13.075.660)	(45.865.494)
Total Pasivo	(139.476.911)	(501.377.651)	(115.110.066)	(403.771.580)
Posición neta	(1.185.323)	(4.260.881)	(1.755.540)	(6.157.907)

El efecto de la variación de la unidad indexada en el Patrimonio del Fideicomiso tendría el siguiente efecto en estado de resultados integral y el patrimonio neto fiduciario:

Variación	Efecto (en pesos uruguayos)
Aumento del 10%	(118.532)

10.1.2 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés se encuentra acotado dado que el Fideicomiso no tiene activos ni pasivos que estén sujetos a tasa de interés variable.

Los créditos fideicomitidos y títulos de deuda devengan intereses a una tasa de 6,95% y 8.65% anual respectivamente de acuerdo al contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso no mantiene activos o pasivos adicionales que dependan significativamente de las fluctuaciones de la tasa de interés.

10.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El Fideicomiso manejará su liquidez manteniendo disponibilidad en un fondo de reserva que cubre todos sus gastos operativos previsto y una holgura, desde el comienzo de la actividad del Fideicomiso hasta el repago total de los títulos de Deudas en mayo de 2036.

La cuota por la cobranza que surge del flujo proveniente de los Créditos fideicomitidos (cobranza de los créditos cedidos por el Fideicomitente), de acuerdo a la ecuación de emisión de Títulos de Deudas descrita en la Nota 7, es mayor a la cuota de repago de los Títulos de Deuda. Los plazos de cobranzas de los créditos fideicomitidos y repago de títulos de deuda coinciden.

A continuación se muestran los flujos de fondos proyectados provenientes de cobranzas de activos fideicomitidos y pasivos financieros por títulos de deuda a la fecha:

A continuación se muestran los flujos de fondos proyectados provenientes de cobranzas de activos fideicomitidos y pasivos financieros por Títulos de Deuda a la fecha al 31 de marzo de 2017:

Concepto	Cantidad	Período	Cuota en UI
Créditos fideicomitidos al 31.03.2017 *	18 cuotas anuales	03/05/2019 - 03/05/2036	14.724.959
Títulos de deuda al 31.03.2017 **	18 cuotas anuales	03/05/2019 - 03/05/2036	(13.988.654)
			<u>736.305</u>

(*) Incluye en el saldo de Créditos fideicomitidos el certificado de avance de obra de fecha 31 de marzo de 2017 correspondiente a la emisión del 25 de abril de 2017.

(**) Corresponde a la nueva cuota total teniendo en cuenta la emisión del 25 de abril 2017.

En caso de no existir nuevas emisiones los gastos operativos de funcionamiento hasta el fin del Fideicomiso serán cubiertos con el Fondo Reserva 2.

10.3 Riesgo de crédito

La exposición al riesgo de crédito refiere a la posibilidad de incobrabilidad de las cuotas correspondientes a cada uno de los certificados de avance de obra a pagar por la Intendencia de Canelones.

La cesión de créditos de la cobranza descentralizada tiene prelación, a la fecha de firma del Contrato de cesión de crédito, frente a otras cesiones de tributos existentes o que pudieran existir en el futuro.

Nota 11 - Partes relacionadas

A continuación se detallan los saldos y transacciones con partes relacionadas, considerándose tales, aquellas realizadas con quienes tienen la posibilidad de ejercer el control o influencia significativa en la toma de decisiones financieras u operativas.

Saldos con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2017 se mantienen los siguientes saldos con el Fideicomitente y el Fiduciario:

	<u>31.03.17</u>	<u>31.12.16</u>
Activo corriente		
Otros créditos		1.753.750
Pasivo corriente		
Deudas comerciales	(216.051)	(107.290)
Deudas diversas		
	<u>(216.051)</u>	<u>(107.290)</u>
Pasivo no corriente		
Deudas diversas	(44.477.737)	(45.865.494)
	<u>(44.477.737)</u>	<u>(45.865.494)</u>
Total	<u>(44.693.788)</u>	<u>(44.219.034)</u>

Transacciones con partes relacionadas

El Fiduciario percibirá por sus tareas en este Fideicomiso un honorario mensual devengado desde diciembre 2016 de UI 25.100 más IVA pagaderos mensualmente.

Nota 12 - Certificados de participación

Los certificados de participación emitidos por el Fideicomiso son por UI 10.000 en valores nominales (equivalentes a \$ 35.075).

De acuerdo a lo establecido en el contrato de Fideicomiso, el precio de cesión de los créditos por parte de Grinor S.A al Fideicomiso, será equivalente al producido de la colocación de los valores, neto de los gastos de emisión y demás montos establecidos en la cláusula 13 del contrato del Fideicomiso y la entrega de certificados de participación por un valor nominal de UI 10.000. Los certificados de participación fueron emitidos bajo oferta privada el 29 de diciembre de 2016, fecha en que se realizó la primera emisión de títulos de deuda. No se admiten transferencias, gravámenes o afectaciones fraccionadas.

Los titulares de los certificados de participación tendrán derecho a recibir distribuciones anuales, con los fondos remanentes que se reciban de los créditos, de existir, una vez abonados los pagos que correspondan anualmente los títulos de deuda y provisionados los gastos del Fideicomiso estimados para el próximo período anual.

Los pagos de las sumas adeudadas bajo los certificados de participación se harán efectivos en cada fecha de pago de los títulos de deudas.

Nota 13 - Hechos posteriores

A la fecha de presentación de los presentes estados financieros no existen hechos que puedan afectar la situación existente al 31 de marzo de 2017 en forma significativa.

Abreviaturas

\$U Peso Uruguayo

UI Unidad Indexada

USD Dólares americanos