

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

Estados financieros correspondientes al ejercicio  
finalizado el 31 de diciembre de 2021 e informe  
de auditoría independiente

Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

## Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 e informe de auditoría independiente

### Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros

## Informe de auditoría independiente

Señores  
Directores de  
EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II (el Fideicomiso), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los correspondientes estados de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el ejercicio finalizado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### 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 del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido 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 crediticias esperadas asociadas a los créditos fideicomitados**

Tal como se describe en la Nota 1, el Fideicomiso mantiene créditos con la Intendencia de Canelones, correspondientes a la cesión de derechos de cobro realizada por el Fideicomitente. En tal sentido, el Fideicomiso reconoce una provisión asociada a las pérdidas crediticias esperadas, la cual se estima en base a supuestos clave empleados por la Gerencia tales como probabilidad de default y tasa de recupero del crédito de acuerdo a los lineamientos revelados en la Nota 3.9.

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 crediticias esperadas, incluyendo la evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes.
- 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 EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A., en calidad de fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, 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 las 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.

28 de marzo de 2022

  
**Javier Rodríguez**  
 Socio, Deloitte S.C.



Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

## Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.12.21	31.12.20
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3.8	1.010.137	2.497.948
Activos financieros	8	1.300.995	-
Créditos fideicomitidos	5	103.175.878	95.654.802
Otros créditos		-	450.020
<b>Total activo corriente</b>		<b>105.487.010</b>	<b>98.602.770</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Créditos fideicomitidos	5	878.573.055	848.705.323
<b>Total activo no corriente</b>		<b>878.573.055</b>	<b>848.705.323</b>
<b>Total activo</b>		<b>984.060.065</b>	<b>947.308.093</b>
<b>Pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>			
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales a pagar		644.632	1.427.477
Deudas financieras	6	98.016.396	90.871.424
Otras cuentas a pagar	7	92.430	113.822
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>98.753.458</b>	<b>92.412.723</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas financieras	6	871.073.039	842.097.154
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>871.073.039</b>	<b>842.097.154</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>969.826.497</b>	<b>934.509.877</b>
<b>Patrimonio neto fiduciario</b>			
Certificado de participación	12	35.075	35.075
Resultados acumulados		8.117.488	6.668.612
Resultado del ejercicio		6.081.005	6.094.529
<b>Total patrimonio neto fiduciario</b>		<b>14.233.568</b>	<b>12.798.216</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto fiduciario</b>		<b>984.060.065</b>	<b>947.308.093</b>

Las notas 1 a 14 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

El informe fechado el 28 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

### Estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(en pesos uruguayos)

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
<b>Ingresos operativos</b>		
Ingresos por intereses y similares	64.121.652	61.750.006
	<b>64.121.652</b>	<b>61.750.006</b>
<b>Costos operativos</b>		
Gastos por intereses y similares	(58.706.536)	(56.606.264)
	<b>(58.706.536)</b>	<b>(56.606.264)</b>
<b>Resultado bruto</b>	<b>5.415.116</b>	<b>5.143.742</b>
<b>Otros costos</b>		
Pérdidas crediticias esperadas	(384.925)	(62.257)
	<b>(384.925)</b>	<b>(62.257)</b>
<b>Resultados financieros</b>		
Diferencia de cambio	1.050.814	1.013.044
	<b>1.050.814</b>	<b>1.013.044</b>
<b>Resultados del ejercicio</b>	<b>6.081.005</b>	<b>6.094.529</b>

Las notas 1 a 14 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

El informe fechado el 28 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

Estado del resultado integral  
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(en pesos uruguayos)

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
<b>Resultados del ejercicio</b>	<b>6.081.005</b>	<b>6.094.529</b>
Otros resultados integrales	-	-
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	<b><u>6.081.005</u></b>	<b><u>6.094.529</u></b>

Las notas 1 a 14 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

El informe fechado el 28 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
<b>Actividades de operación</b>			
Resultado del ejercicio		6.081.005	6.094.529
Ajustes por:			
Ingreso por intereses y similares		(64.121.652)	(61.750.006)
Gastos por intereses y similares		58.706.536	56.606.264
Pérdidas crediticias esperadas	5	384.925	62.257
Diferencia de cambio		(1.050.814)	(1.013.044)
<b>Resultado operativo despues de ajustes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Pago a Fideicomitente y otros		(465.268)	389.666
<b>Flujos netos de efectivo (aplicados a) / proveniente de actividades de operación</b>		<b>(465.268)</b>	<b>389.666</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Cobro Intendencia Municipal de Canelones		98.345.758	90.668.743
Pago de amortización títulos de deuda		(93.503.824)	(86.326.267)
Distribución de utilidades	12	(4.645.653)	(4.457.554)
<b>Flujos netos de efectivo provenientes de / aplicado a actividades de financiación</b>		<b>196.281</b>	<b>(115.078)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Vencimiento de activos financieros		2.500.000	4.250.000
Constitución de activos financieros		(3.718.824)	(2.450.000)
<b>Flujos netos de efectivo (aplicados a) / provenientes de actividades de inversión</b>		<b>(1.218.824)</b>	<b>1.800.000</b>
<b>Variación neta de efectivo y equivalentes</b>		<b>(1.487.811)</b>	<b>2.074.588</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio</b>		<b>2.497.948</b>	<b>423.360</b>
<b>Efectivo al final del ejercicio</b>	3.8	<b>1.010.137</b>	<b>2.497.948</b>

Las notas 1 a 14 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

<p>El informe fechado el 28 de marzo de 2022 se extiende en documento adjunto Deloitte S.C.</p>
---

Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario  
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>35.075</b>	<b>11.126.166</b>	<b>11.161.241</b>
Distribuciones de utilidades	12	-	(4.457.554)	(4.457.554)
Resultado del ejercicio		-	6.094.529	6.094.529
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>35.075</b>	<b>12.763.141</b>	<b>12.798.216</b>
Distribuciones de utilidades	12	-	(4.645.653)	(4.645.653)
Resultado del ejercicio		-	6.081.005	6.081.005
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>35.075</b>	<b>14.198.493</b>	<b>14.233.568</b>

Las notas 1 a 14 que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros.

El informe fechado el 28 de marzo de 2022  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

## Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

### 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 S.A.

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 de obras y la ampliación del financiamiento del mismo al amparo de la 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 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 Nº 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. en calidad de fiduciaria con fecha 28 de marzo de 2022.

## **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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

### **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 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:

- Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4, y la NIIF 16: Fase 2 de la reforma de la Tasa de Interés de Referencia.
- Modificación a la NIIF 16: recursos prácticos para las concesiones de renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021.

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:

- NIIF 17 - Contratos de seguros.
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28: venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- Modificaciones a la NIC 1: clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a la NIIF 3: referencias al marco conceptual.
- Modificaciones a la NIC 16: Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados.
- Modificaciones a la NIC 37: Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato.
- Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 – 2020: modificaciones a NIIF 1 - Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF 9 - Instrumentos Financieros, NIIF 16 - Arrendamientos y la NIC 41 – Agricultura.
- Modificaciones a la NIC 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de NIIF: Revelación de las políticas contables.
- Modificaciones a la NIC 8: Definición de las estimaciones contables.
- Modificaciones a la NIC 12: Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

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

### 3.2 Bases de medición

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

### 3.3 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 del Fideicomiso, 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.

### 3.4 Concepto de capital utilizado

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

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

### 3.5 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 monedas diferentes al peso uruguayo al cierre del ejercicio se resumen en la Nota 10.1.1.

### 3.6 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.

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
	\$	\$
Efectivo y equivalente	1.010.137	2.497.948
<b>Total</b>	<b>1.010.137</b>	<b>2.497.948</b>

El informe fechado el 28 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### **3.7 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.

#### **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 ejercicio 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 ejercicio.

#### **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 2021 y 31 de diciembre de 2020.

#### **Activos financieros medidos a valor razonable con cambios 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 cambios en resultados al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

#### **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 después:

### **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. El Fideicomiso 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 que Fase 2, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor neto de previsión.

### **Medición de las pérdidas de crédito esperadas**

En cuanto a los otros activos financieros, la Dirección 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.

### **3.8 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).

El informe fechado el 28 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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.

### **Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas a pagar**

Se presentan a costo amortizado.

### **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente legal o presunta como resultado de sucesos pasados, es probable que el Fideicomiso 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.

### **3.9 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.

### **3.10 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.

### **3.11 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 los activos financieros realizados por el Fideicomiso son imputados al fondo de reserva, y por lo tanto no son considerados en el estado de resultados (Nota 7).

### **3.12 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 ejercicio. 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 diciembre de 2021. 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.

### **3.15 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.

### **3.16 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 2021 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

## **Nota 4 - Moneda distinta a la moneda funcional**

Los activos y pasivos en dólares estadounidenses y en unidades indexadas se han convertido a pesos uruguayos utilizando el tipo de cambio interbancario comprador de cierre de cada ejercicio. Las diferencias de cambio han sido imputadas al resultado del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 44,695 mientras que para una unidad indexada era de \$ 5,1608. Al 31 de diciembre de 2020 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 42,34 mientras que para una unidad indexada era de \$ 4,7846.

## 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 diciembre de 2021, 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 2020) 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").

Las 15 cuotas anuales fijas a pagar por la Intendencia de Canelones, de acuerdo a la totalidad de los certificados de avance de obras recibidos al 31 de diciembre de 2021, asciende a UI 19.992.226 (equivalente a \$ 103.175.878) cada una. Con fecha 30 de abril de 2021 se cobró la segunda cuota anual por parte de la Intendencia de Canelones.

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 vigésimo cuarto 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:

	31.12.21		31.12.20	
	\$	Equivalente en UI	\$	Equivalente en UI
<b>Activo corriente</b>				
Créditos fideicomitados	103.175.878	19.992.225	95.654.802	19.992.225
<b>Total</b>	<b>103.175.878</b>	<b>19.992.225</b>	<b>95.654.802</b>	<b>19.992.225</b>
<b>Activo no corriente</b>				
Créditos fideicomitados	795.462.432	154.135.489	764.320.170	159.745.887
Costo financiero a devengar (*)	87.465.257	16.948.003	88.354.862	18.466.510
Pérdidas crediticias esperadas	(4.354.634)	(843.790)	(3.969.709)	(829.685)
<b>Total</b>	<b>878.573.055</b>	<b>170.239.702</b>	<b>848.705.323</b>	<b>177.382.712</b>
<b>Total créditos fideicomitados</b>	<b>981.748.933</b>	<b>190.231.927</b>	<b>944.360.125</b>	<b>197.374.937</b>

(\*) Corresponde a la diferencia entre el valor nominal de los créditos obtenidos por el fideicomiso y el importe efectivamente pago. Los mencionados costos se devengarán conjuntamente con los créditos fideicomitados.

## 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 30/4/2020 = días calendario entre la fecha de cada certificado de avance de obra a emitir a la fecha "j" y el 30/4/2020
- 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 (FFGRINEUIF). 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 Período 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 primera 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.

Las 15 cuotas anuales fijas a pagar por el total de los Títulos Emitidos hasta el 31 de diciembre de 2021 ascienden a UI 18.992.481 (equivalentes a \$ 98.016.396 al 31 de diciembre de 2021) cada cuota. Con fecha 30 de abril de 2021 se realizó el pago de la tercera cuota anual a los titulares.

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

	31.12.21		31.12.20	
	\$	Equivalente en UI	\$	Equivalente en UI
<b>Pasivo corriente</b>				
Deudas financieras	98.016.396	18.992.481	90.871.424	18.992.481
<b>Total</b>	<b>98.016.396</b>	<b>18.992.481</b>	<b>90.871.424</b>	<b>18.992.481</b>
<b>Pasivo no corriente</b>				
Deudas financieras	838.971.722	162.566.215	810.261.636	169.347.832
Prima de emisión (*)	32.101.317	6.220.221	31.835.518	6.653.747
<b>Total</b>	<b>871.073.039</b>	<b>168.786.435</b>	<b>842.097.154</b>	<b>176.001.579</b>
<b>Total deudas financieras</b>	<b>969.089.435</b>	<b>187.778.916</b>	<b>932.968.578</b>	<b>194.994.060</b>

(\*) Corresponde a costos financieros generados por diferencias entre el total percibido por los títulos de deuda emitidos y el valor nominal de los mismos, estos serán devengados conjuntamente con los títulos de deuda.

## Nota 7 - Otras cuentas a pagar

### 7.1 Composición del saldo

El saldo del rubro otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 está compuesto por deudas con el Fideicomitente, según el siguiente detalle:

	31.12.21	31.12.20
<b>Corriente</b>		
Fideicomitente	92.430	113.822
	<b>92.430</b>	<b>113.822</b>

## 7.2 Composición del pasivo con Fideicomitente

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

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>113.822</b>	<b>134.165</b>
Distribuciones (Nota 12)	3.699.803	4.154.147
Intereses ganados	94.129	139.051
Pagos realizados al Fideicomitente	(115.521)	(159.394)
Gastos del ejercicio	(3.699.803)	(4.154.147)
	<u><b>92.430</b></u>	<u><b>113.822</b></u>

## 7.3 Gastos incurridos en el presente ejercicio

Según surge del contrato del Fideicomiso, los gastos operativos que tenga el Fideicomiso serán de cargo del Fiduciario, donde los gastos del Fideicomiso desde el inicio, hasta el primer pago correspondiente a los créditos ("Período 1") se deducirán del Fondo Reserva 1. El detalle de gastos incurridos en el ejercicio que fueron deducidos del fondo de reserva corresponde al siguiente detalle:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Honorarios fiduciario	(1.492.212)	(1.381.870)
Honorarios calificador de riesgo	(594.660)	(549.654)
Impuestos no deducibles	(565.083)	(673.723)
Honorarios auditoría	(424.819)	(395.134)
Gastos BVM	(309.918)	(604.401)
Comisión BEVSA	(283.380)	(526.822)
Gastos bancarios	(29.732)	(22.537)
	<u><b>(3.699.803)</b></u>	<u><b>(4.154.147)</b></u>

## Nota 8 - Activos financieros

Según surge del contrato del Fideicomiso, 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 nuevos gastos, el Fiduciario procederá a liquidar inversiones para obtener liquidez.

Los intereses que generen dichas inversiones serán mantenidos también en el fondo reserva. Los costos razonables y documentados asociados con la realización de estas inversiones serán deducidos de los fondos administrados (Nota 7).

El saldo de activos financieros al 31 de diciembre de 2021 corresponde a la colocación de depósito de plazo fijo en pesos uruguayos adquirida el 22 de diciembre de 2021.

<b>Instrumento</b>	<b>Moneda</b>	<b>Fecha Vto.</b>	<b>Valor Nominal</b>	<b>Tasa</b>	<b>Valor Contable</b>
Depósito plazo fijo MN	\$	22/2/2022	1.300.000	3,25%	1.300.995
<b>Total</b>			<u><b>1.300.000</b></u>		<u><b>1.300.995</b></u>

El informe fechado el 28 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 9 - 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 de reserva se podrá constituir de una de las siguientes formas:

- (i) Mediante la deducción de los montos recibidos por la emisión de los títulos de deuda, de la suma de UI 15.700.000 (unidades indexadas quince millones setecientos mil) para constituir el fondo de reserva dentro del patrimonio del Fideicomiso; o
- (ii) Mediante la deducción de los montos recibidos por la emisión de los títulos de deuda, de la suma de UI 2.000.000 (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 primera 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 remanentes 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 por un importe de UI 2.500.000; el saldo de dicha Reserva al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encontraba en la cuenta del Fideicomiso caja de ahorro pesos uruguayos en BBVA Uruguay y en activos financieros. Al 31 de diciembre de 2021 la reserva se había liberado en su totalidad.

Reserva 2 por un importe de UI 13.700.000; al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 dicha reserva se había liberado en su totalidad.

## Nota 10 - 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:

	31.12.21		31.12.20	
	Monto en UI	Monto en \$	Monto en UI	Monto en \$
<b>Activo</b>				
<b>Activo no corriente</b>				
Créditos fideicomitidos	19.992.226	103.175.878	19.992.226	95.654.802
<b>Total corriente</b>	<b>19.992.226</b>	<b>103.175.878</b>	<b>19.992.226</b>	<b>95.654.802</b>
<b>Activo no corriente</b>				
Créditos fideicomitidos	170.239.702	878.573.055	177.382.712	848.705.323
<b>Total no corriente</b>	<b>170.239.702</b>	<b>878.573.055</b>	<b>177.382.712</b>	<b>848.705.323</b>
<b>Total activo</b>	<b>190.231.928</b>	<b>981.748.933</b>	<b>197.374.938</b>	<b>944.360.125</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Pasivo corriente</b>				
Deudas financieras	(18.992.481)	(98.016.396)	(18.992.481)	(90.871.424)
Otras cuentas a pagar	(17.910)	(92.430)	(23.789)	(113.822)
<b>Total corriente</b>	<b>(19.010.391)</b>	<b>(98.108.826)</b>	<b>(19.016.270)</b>	<b>(90.985.246)</b>
<b>No corriente</b>				
Deudas financieras	(168.786.436)	(871.073.039)	(176.001.579)	(842.097.154)
<b>Total no corriente</b>	<b>(168.786.436)</b>	<b>(871.073.039)</b>	<b>(176.001.579)</b>	<b>(842.097.154)</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>(187.796.827)</b>	<b>(969.181.865)</b>	<b>(195.017.849)</b>	<b>(933.082.400)</b>
<b>Posición neta activa</b>	<b>2.435.101</b>	<b>12.567.068</b>	<b>2.357.089</b>	<b>11.277.725</b>

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

Variación	Efecto (en pesos uruguayos)
Aumento del 10%	1.256.707

#### 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 8,65% y 6,95% anual respectivamente de acuerdo al contrato de Fideicomiso.

## 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 fideicomitados (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 fideicomitados y repago de títulos de deuda coinciden.

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

<b>Concepto</b>	<b>Cuotas</b>	<b>Período</b>	<b>Cuota en UI</b>
Créditos fideicomitados al 31.12.2021	15 cuotas anuales	03/05/2022 – 03/05/2036	19.992.226
Títulos de deuda al 31.12.2021	15 cuotas anuales	03/05/2022 – 03/05/2036	(18.992.481)
			<b>999.745</b>

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 diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se mantienen los siguientes saldos con el Fideicomitente y el Fiduciario:

	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Otras cuentas a pagar	92.430	113.822
	<b>92.430</b>	<b>113.822</b>

### Transacciones con partes relacionadas

El Fiduciario percibe 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 ejercicio.

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se realizaron pagos de gastos operativos del Fideicomiso, correspondientes al Fiduciario por un total de \$ 3.699.803 (Nota 7.2). Adicionalmente se realizaron distribuciones de utilidades en efectivo por \$ 945.850. Entre ambos conceptos, las distribuciones de utilidades del ejercicio ascendieron a \$ 4.645.653.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 se realizaron pagos de gastos operativos del Fideicomiso, correspondientes al Fiduciario por un total de \$ 4.154.141 (Nota 7.3). Adicionalmente se realizaron distribuciones de utilidades en efectivo por \$ 303.413. Entre ambos conceptos, las distribuciones de utilidades del período ascendieron a \$ 4.457.554.

## Nota 13 - Contexto actual

A partir del primer trimestre del año 2020, se ha propagado en nuestra región el virus Coronavirus (“COVID-19”) que ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. En tal sentido, se han tomado medidas extraordinarias a nivel regional e internacional para contener dicha pandemia lo cual ha afectado notoriamente la actividad económica regional y global. Adicionalmente, la evolución de la pandemia es altamente incierta y, en consecuencia, también lo son las medidas de contención futuras, su duración e impacto en la actividad económica futura.

En tal sentido, con la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Gerencia estima que la situación descrita previamente no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad, ya que los principales negocios de la Fiduciaria son contratos de largo plazo y no han evidenciado a la fecha dificultades operativas y/o financieras.

Los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables aplicables, en base a las condiciones existentes a fecha de cierre del ejercicio. A la fecha de emisión de estos estados financieros; si bien se estima que el impacto sobre la Sociedad no será significativo, se deberá monitorear la duración y/o la gravedad que estos desarrollos tengan en el futuro.

## Nota 14 - Hechos posteriores

A la fecha de presentación de los presentes estados financieros no existen hechos que puedan afectar la situación existente al 31 de diciembre de 2021 en forma significativa.

### Abreviaturas

₺ - Peso Uruguayo

UI - Unidad Indexada

El informe fechado el 28 de marzo de 2022

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

