

Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

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



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

Contenido

Informe de revisión sobre estados financieros intermedios

Estado intermedio de situación financiera

Estado intermedio de resultados

Estado intermedio del resultado integral

Estado intermedio de flujos de efectivo

Estado intermedio de cambios en el patrimonio neto fiduciario

Notas a los estados financieros intermedios



Informe de revisión sobre estados financieros intermedios

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

Introducción

Hemos realizado una revisión de los estados financieros intermedios del Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II (en adelante “el Fideicomiso”) que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2025, los correspondientes estados intermedios de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros intermedios por el período de seis meses finalizado en esa fecha que se adjuntan, que incluyen información material sobre las políticas contables y otra información explicativa. La Dirección del Fideicomiso es responsable por las afirmaciones contenidas en los estados financieros intermedios y sus notas explicativas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre dichos estados financieros intermedios basado en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión 2410 (ISRE 2410), “Revisión de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad” emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Una revisión de estados financieros intermedios consiste en la realización de indagaciones al personal de la entidad, principalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los referidos estados financieros intermedios no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II al 30 de junio de 2025, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al período 6 meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).



Énfasis en un asunto

Tal como se expresa en la Nota 3.11, todos los gastos asociados al Fideicomiso son de cargo del Fideicomitente (Grinor S.A.) para lo cual se retuvo de la emisión de títulos un importe inicial el cual se expone dentro del rubro otras cuentas a pagar; en consecuencia, el estado de resultados intermedio adjunto no recoge los gastos del fideicomiso. Adicionalmente, como expresa dicha Nota, los resultados por las inversiones financieras para mantener el vencimiento son volcadas al pasivo con el Fideicomitente por lo que el resultado tampoco recoge estos resultados. El saldo de pasivo será reintegrado al Fideicomitente según lo establecido en el contrato del Fideicomiso.

28 de agosto de 2025


Héctor Cuello
Socio, Deloitte S.C.



Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

Estado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2025

(En pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3.6	6.595.605	2.552.829
Créditos fideicomitidos	5	127.286.502	123.332.040
Total activo corriente		133.882.107	125.884.869
Activo no corriente			
Créditos fideicomitidos	5	836.388.688	900.122.702
Total activo no corriente		836.388.688	900.122.702
Total activo		970.270.795	1.026.007.571
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales a pagar		394.771	761.759
Deudas financieras	6	120.921.327	117.164.615
Otras cuentas a pagar	7	71.834	71.834
Total pasivo corriente		121.387.932	117.998.208
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	6	828.422.016	889.615.380
Total pasivo no corriente		828.422.016	889.615.380
Total pasivo		949.809.948	1.007.613.588
Patrimonio neto fiduciario			
Certificado de participación	12	35.075	35.075
Resultados acumulados		16.548.288	11.331.300
Resultado del período / ejercicio		3.877.484	7.027.608
Total patrimonio neto fiduciario		20.460.847	18.393.983
Total pasivo y patrimonio neto fiduciario		970.270.795	1.026.007.571

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



Estado intermedio de resultados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(en pesos uruguayos)

	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos operativos				
Ingresos por intereses y similares	16.867.886	16.922.661	33.929.503	34.177.073
	16.867.886	16.922.661	33.929.503	34.177.073
Costos operativos				
Gastos por intereses y similares	(15.347.428)	(15.430.091)	(30.868.756)	(31.161.139)
	(15.347.428)	(15.430.091)	(30.868.756)	(31.161.139)
Resultado bruto	1.520.458	1.492.570	3.060.747	3.015.934
Otros costos				
Pérdidas crediticias esperadas	418.910	387.127	257.070	227.262
	418.910	387.127	257.070	227.262
Resultados financieros				
Diferencia de cambio	559.667	197.184	559.667	592.187
	559.667	197.184	559.667	592.187
Resultados del período	2.499.035	2.076.881	3.877.484	3.835.383

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



Estado intermedio del resultados integral por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(en pesos uruguayos)

	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Resultados del período	2.499.035	2.076.881	3.877.484	3.835.383
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado integral del período	2.499.035	2.076.881	3.877.484	3.835.383

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



Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

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

(En pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Actividades de operación			
Resultado integral del período		3.877.484	3.835.383
Ajustes por:			
Ingreso por intereses y similares		(33.929.503)	(34.177.073)
Gastos por intereses y similares		30.868.756	31.161.139
Perdidas crediticias esperadas		(257.070)	(227.262)
Diferencia de cambio		(559.667)	(592.187)
Resultado operativo despues de ajustes		<u>-</u>	<u>-</u>
Pagos a Fideicomitente y otros		(365.694)	(570.781)
Flujos netos de efectivo aplicado a actividades de operación		<u>(365.694)</u>	<u>(570.781)</u>
Actividades de financiamiento			
Cobro Intendencia Municipal de Canelones		126.644.754	119.939.359
Pago de amortización títulos de deuda		(120.425.664)	(113.943.483)
Distribución de utilidades	12	(1.810.620)	(1.705.671)
Flujos netos de efectivo provenientes de actividades de financiación		<u>4.408.470</u>	<u>4.290.205</u>
Variación neta de efectivo y equivalentes		4.042.776	3.719.424
Efectivo y equivalentes al inicio del período		2.552.829	2.662.449
Efectivo y equivalente al final del período		<u><u>6.595.605</u></u>	<u><u>6.381.873</u></u>

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



Estado intermedio de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario	
Saldos al 1ro de enero de 2025	12	35.075	18.358.908	18.393.983	
Distribuciones de utilidades		-	(1.810.620)	(1.810.620)	
Resultado integral del período		-	3.877.484	3.877.484	
Saldo al 30 de junio de 2025		35.075	20.425.772	20.460.847	-

Estado intermedio de cambios en el patrimonio neto fiduciario por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario	
Saldos al 1ro de enero de 2024	12	35.075	17.447.410	17.482.485	
Distribuciones de utilidades		-	(1.705.671)	(1.705.671)	
Resultado integral del período		-	3.835.383	3.835.383	
Saldo al 30 de junio de 2024		35.075	19.577.122	19.612.197	

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



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

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 fideicomitidos. 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 intermedios

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.

Los presentes estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia.

2.2 Fecha de aprobación de los estados financieros intermedios

Los presentes estados financieros intermedios 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 agosto de 2025.

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 intermedios por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

3.1 Normas contables aplicadas

El Decreto 124/2011 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.

En particular, los presentes estados financieros a fechas intermedias correspondientes al periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2025 han sido preparados en conformidad con la NIC 34 Información Financiera a Fechas Intermedias. El Fideicomiso ha elaborado los estados financieros intermedios bajo la premisa de que continuará operando como negocio en marcha.

El Fideicomiso considera que no existen incertidumbres materiales que puedan generar dudas significativas sobre este supuesto. Se han formado la opinión de que existen expectativas razonables de que disponga de los recursos adecuados para seguir operando en un futuro previsible, y no menos de 12 meses después del cierre del periodo sobre el que se informa.



Los estados financieros a fechas intermedias no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales, y deben leerse junto con los estados financieros anuales del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024.

3.1.1 Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones adoptadas por el Fideicomiso

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de período intermedio son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros anuales del Fideicomiso por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, excepto por la adopción de nuevas normas con vigencia a partir del 1o de enero de 2025. El Fideicomiso no ha adoptado de forma anticipada ninguna norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero aún no se encuentre vigente.

Varias modificaciones aplican por primera vez a partir del ejercicio 2025, pero no tienen impacto en los estados financieros de período intermedio.

Nuevas normas y/o revisiones cuya aplicación obligatoria comenzó en el presente ejercicio

- Modificaciones a la NIC 21: ausencia de convertibilidad.

La aplicación de esta nueva norma no afecta en forma significativa los presentes estados financieros.

Normas nuevas y/o revisadas emitidas que no están vigentes a la fecha

- NIIF 18: Presentación e información a revelar en los estados financieros.
- NIIF 19: Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar.
- Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9: Clasificación y medición de instrumentos financieros.
- Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9: Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza.
- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11: modificaciones a NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a revelar, NIIF 9 – Instrumentos Financieros, NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados y NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo.

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

3.2 Bases de medición

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

3.3 Moneda funcional y de presentación

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 el Fideicomiso, normalmente, aquel en el que ésta genera y emplea el efectivo.

Los presentes estados financieros intermedios 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.

	30.06.2025	31.12.2024
	\$	\$
Efectivo y equivalentes	6.595.605	2.552.829
	6.595.605	2.552.829

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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Deterioro de activos financieros

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

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.



Baja en cuenta de los activos financieros

El Fideicomiso dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en ganancias o pérdidas.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando el Fideicomiso retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), el Fideicomiso distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en ganancias o pérdidas. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

3.8 Criterio valuación y exposición

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

Créditos fideicomitados

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 fideicomitados 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.

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 fiduciario

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 graven 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 30 de junio de 2025. 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.

3.13 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.

3.14 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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 30 de junio de 2025 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 39,548 mientras que para una unidad indexada era de \$ 6,3668. Al 31 de diciembre de 2024 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 44,066 mientras que para una unidad indexada era de \$ 6,1690.



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 30 de junio de 2025, 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 11 cuotas anuales fijas a pagar por la Intendencia de Canelones, de acuerdo a la totalidad de los certificados de avance de obras recibidos al 30 de junio de 2025, asciende a UI 19.992.226 (equivalente a \$ 127.286.502 a la fecha) cada una.

Con fecha 2 de mayo de 2025 se cobró la séptima 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:

	30.06.2025		31.12.2024	
	Equivalente en \$	UI	Equivalente en \$	UI
Activo corriente				
Créditos fideicomitidos	127.286.502	19.992.226	123.332.040	19.992.226
	127.286.502	19.992.226	123.332.040	19.992.226
Activo No Corriente				
Créditos fideicomitidos	766.584.792	120.403.467	828.222.092	134.255.486
Costo financiero a devengar (*)	73.849.017	11.599.079	76.202.803	12.352.537
Pérdidas crediticias esperadas	(4.045.121)	(635.346)	(4.302.193)	(697.389)
	836.388.688	131.367.200	900.122.702	145.910.634
Total créditos fideicomitidos	963.675.190	151.359.426	1.023.454.742	165.902.860

(*) 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 fideicomitidos.

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 Rj.

El factor Rj 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 11 cuotas anuales fijas a pagar por el total de los Títulos Emitidos hasta el 30 de junio de 2025 ascienden a UI 18.992.481 (equivalentes a \$ 120.921.327 a la fecha) cada cuota.

Con fecha 2 de mayo de 2025 se realizó el pago de la séptima cuota anual a los titulares.

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

	30.06.2025		31.12.2024	
	Equivalente en \$	UI	Equivalente en \$	UI
Pasivo corriente				
Deudas financieras	120.921.327	18.992.481	117.164.615	18.992.481
	120.921.327	18.992.481	117.164.615	18.992.481
Pasivo No Corriente				
Deudas financieras	798.476.025	125.412.457	859.273.425	139.288.933
Prima de emisión (*)	29.945.991	4.703.460	30.341.955	4.918.456
	828.422.016	130.115.917	889.615.380	144.207.389
Total deudas financieras	949.343.343	149.108.398	1.006.779.995	163.199.870

(*) 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 está compuesto por deudas con el Fideicomitente, según el siguiente detalle:

	30.06.2025	31.12.2024
	\$	\$
Otras cuentas a pagar	71.834	71.834
Total	71.834	71.834
Total deuda con Fideicomitente	71.834	71.834



7.2 Composición del pasivo con Fideicomitente

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

	30.06.2025	31.12.2024
	\$	\$
Saldo Inicial	71.834	72.505
Distribuciones (Nota 12)	1.810.620	4.435.206
Intereses ganados	-	71.834
Pagos realizados a Fideicomitente	-	(72.505)
Gastos del período/ ejercicio	(1.810.620)	(4.435.206)
	71.834	71.834

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:

	30.06.2025	31.12.2024
	\$	\$
Honorarios fiduciario	(943.977)	(1.815.867)
Honorarios calificador de riesgo	(389.342)	(736.066)
Honorarios auditoría y rev. limitada	(161.122)	(511.132)
Impuestos no deducibles	(293.275)	(628.773)
Gastos bancarios	(22.904)	(44.692)
Honorarios entidad representante (BEVSA)	-	(390.480)
Honorarios BVM	-	(308.196)
	(1.810.620)	(4.435.206)

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).

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no mantenía inversiones.

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 periodo 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:
$$\frac{[(\text{Total de montos financiados incluidos en los Certificados mensuales de obra ejecutada ya cedidos al Fideicomiso expresados en pesos uruguayos}) / (\$U 600.000.000,00) * (\text{Reserva 2})]$$

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 30 de junio de 2025 la reserva se había liberado en su totalidad.

Reserva 2 por un importe de UI 13.700.000; al 30 de junio de 2025 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:

	30.06.2025		31.12.2024	
	Monto en UI	Equivalente en \$	Monto en UI	Equivalente en \$
Activo				
Activo corriente				
Créditos fideicomitidos	19.992.226	127.286.502	19.992.226	123.332.040
Activo no corriente				
Créditos fideicomitidos	131.367.200	836.388.688	145.910.634	900.122.702
Total Activo	151.359.426	963.675.190	165.902.860	1.023.454.742
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas financieras	(18.992.481)	(120.921.327)	(18.992.481)	(117.164.615)
Otras cuentas a pagar	(11.283)	(71.834)	(11.644)	(71.834)
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	(130.115.917)	(828.422.017)	(144.207.389)	(889.615.380)
Total Pasivo	(149.119.681)	(949.415.178)	(163.211.514)	(1.006.851.829)
Posición neta	2.239.745	14.260.012	2.691.346	16.602.913

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%	1.426.001

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 fideicomitidos (cobranza de los créditos cedidos por el Fideicomitente), de acuerdo a la ecuación de emisión de títulos de deudas descripta 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:

Concepto	Cantidad	Período	Cuota en UI
Créditos fideicomitidos al 30.06.2025	11 cuotas anuales	28/04/2026 - 30/04/2036	19.992.226
Títulos de deuda Serie al 30.06.2025	11 cuotas anuales	02/05/2026 - 03/05/2036	(18.992.481)
			999.745

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 30 de junio 2025 y 31 de diciembre de 2024 se mantienen los siguientes saldos con el Fideicomitente y el Fiduciario:

	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Pasivo corriente		
Otras cuentas a pagar (Nota 7)	<u>71.834</u>	<u>71.834</u>
Total	<u>71.834</u>	<u>71.834</u>

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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se realizaron pagos de gastos operativos del Fideicomiso, correspondientes al Fiduciario por un total de \$ 1.810.620 (Nota 7.2)

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se realizaron pagos de gastos operativos del Fideicomiso, correspondientes al Fiduciario por un total de \$ 4.435.206 (Nota 7.3). Adicionalmente se realizaron distribuciones de utilidades en efectivo por \$ 1.680.904. Entre ambos conceptos, las distribuciones de utilidades del ejercicio ascendieron a \$ 6.116.110.

Nota 13 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2025 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados operativos y los flujos de efectivo del Fideicomiso.

Abreviaturas

\$ - Peso Uruguayo

UI - Unidad Indexada

