

Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

Estados financieros intermedios
correspondientes al período de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2026 e informe de
revisión sobre estados financieros intermedios



Estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 e informe de revisión sobre estados financieros intermedios

Contenido

Informe de revisión sobre estados financieros intermedios

Estado de situación financiera intermedio

Estado de resultados intermedio

Estado del resultado integral intermedio

Estado de flujos de efectivo intermedio

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio

Notas a los estados financieros intermedios



Informe de revisi3n sobre estados financieros intermedios

Señores
Directores y Accionistas de
EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversi3n S.A.

Introducci3n

Hemos realizado una revisi3n de los estados financieros intermedios del Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II (en adelante “el Fideicomiso”) que se adjuntan; dichos estados financieros intermedios comprenden el estado de situaci3n financiera intermedio al 30 de junio de 2026, los correspondientes estados intermedios de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto fiduciario correspondientes al peŕodo de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas explicativas seleccionadas a los estados financieros intermedios por el peŕodo de seis meses finalizado en esa fecha, que se adjuntan. La Direcci3n del Fideicomiso es responsable por la preparaci3n y presentaci3n razonable de los estados financieros intermedios y sus notas explicativas seleccionadas, de acuerdo con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusi3n sobre dichos estados financieros intermedios basado en nuestra revisi3n.

Alcance de la revisi3n

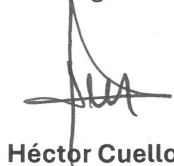
Nuestra revisi3n fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisi3n 2410 (NIER 2410), “Revisi3n de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad” emitida por la Federaci3n Internacional de Contadores (IFAC).

Una revisi3n de estados financieros intermedios consiste en la realizaci3n de indagaciones al personal de la entidad, principalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables, aś como en la aplicaci3n de procedimientos anaĺticos y otros procedimientos de revisi3n. Una revisi3n tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opini3n de auditoría.

Conclusi3n

Basados en nuestra revisi3n, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuesti3n que nos lleve a pensar que los referidos estados financieros intermedios no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situaci3n financiera de Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II al 30 de junio de 2026, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al peŕodo de seis meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34)

20 de agosto de 2026



Héctor Cuello
Socio, Deloitte S.C.



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte www.deloitte.com para obtener más informaci3n sobre nuestra red global de firmas miembro.

Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

Estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2026

(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2026</u>	<u>31.12.2025</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.6	6.663.537	3.054.288
Créditos fideicomitidos	5	131.970.680	128.418.062
Total activo corriente		138.634.217	131.472.350
Activo no corriente			
Créditos fideicomitidos	5	805.811.553	877.540.988
Total activo no corriente		805.811.553	877.540.988
Total activo		944.445.770	1.009.013.338
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales a pagar		144.724	1.052.505
Deudas financieras	6	125.371.265	121.996.302
Total pasivo corriente		125.515.989	123.048.807
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	6	795.492.398	866.513.703
Total pasivo no corriente		795.492.398	866.513.703
Total pasivo		921.008.387	989.562.510
Patrimonio neto fiduciario			
Certificado de participación	10	35.075	35.075
Resultados acumulados		17.545.243	12.421.289
Resultado del período / ejercicio		5.857.065	6.994.464
Total patrimonio neto fiduciario		23.437.383	19.450.828
Total pasivo y patrimonio neto fiduciario		944.445.770	1.009.013.338

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



Estado de resultados intermedio

por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(en pesos uruguayos)

	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Ingresos operativos				
Ingresos por intereses y similares	16.353.672	16.867.886	33.015.814	33.929.503
	16.353.672	16.867.886	33.015.814	33.929.503
Costos operativos				
Gastos por intereses y similares	(14.839.041)	(15.347.428)	(29.957.534)	(30.868.756)
	(14.839.041)	(15.347.428)	(29.957.534)	(30.868.756)
Resultado bruto	1.514.631	1.520.458	3.058.280	3.060.747
Otros costos				
Pérdida crediticia esperada	2.488.754	418.910	2.370.036	257.070
	2.488.754	418.910	2.370.036	257.070
Resultados financieros				
Diferencia de cambio neta	428.750	559.667	428.749	559.667
	428.750	559.667	428.749	559.667
Resultados del período	4.432.135	2.499.035	5.857.065	3.877.484

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



Estado del resultado integral intermedio
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026
(en pesos uruguayos)

	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Resultados del período	4.432.135	2.499.035	5.857.065	3.877.484
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado integral del período	4.432.135	2.499.035	5.857.065	3.877.484

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



Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

Estado de flujos de efectivo intermedio
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.06.2026	30.06.2025
Actividades de operación			
Resultado integral del período		5.857.065	3.877.484
Ajustes por:			
Ingreso por intereses y similares		(33.015.814)	(33.929.503)
Gastos por intereses y similares		29.957.534	30.868.756
Pérdida crediticia esperada		(2.370.036)	(257.070)
Diferencia de cambio neta		(428.749)	(559.667)
Resultado operativo después de ajustes		-	-
Pagos a Fideicomitente y otros		(956.170)	(365.694)
Flujos netos de efectivo aplicado a actividades de operación		(956.170)	(365.694)
Actividades de financiamiento			
Cobro Intendencia Municipal de Canelones		130.411.289	126.644.754
Pago de amortización títulos de deuda		(123.975.360)	(120.425.664)
Distribución de utilidades	10	(1.870.510)	(1.810.620)
Flujos netos de efectivo provenientes de actividades de financiación		4.565.419	4.408.470
Variación neta de efectivo y equivalentes		3.609.249	4.042.776
Efectivo y equivalentes al inicio del período		3.054.288	2.552.829
Efectivo y equivalentes al final del período		6.663.537	6.595.605

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



Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 1ro de enero de 2026		35.075	19.415.753	19.450.828
Distribuciones de utilidades	10	-	(1.870.510)	(1.870.510)
Resultado integral del período		-	5.857.065	5.857.065
Saldo al 30 de junio de 2026		35.075	23.402.308	23.437.383

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio 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		35.075	18.358.908	18.393.983
Distribuciones de utilidades	10	-	(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

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



Fideicomiso Financiero Grinor Ciudad de la Costa II

Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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 de 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 Standards 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 20 de agosto de 2026.

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 período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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 Standards Board – IASB), traducidas al idioma español.

En particular, los presentes estados financieros a fechas intermedias correspondientes al período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2026 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. La Dirección se ha 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 período 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 2025.

3.1.1 Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones adoptadas por el Fideicomiso

Las políticas contables aplicadas por el Fideicomiso para la preparación y presentación de los presentes estados financieros son las mismas aplicadas por el Fideicomiso en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha, excepto por la adopción de las nuevas normas con vigencia a partir del 1 de enero de 2026. El Fideicomiso no adoptó en forma anticipada otras normas, interpretaciones o modificaciones que han sido emitidas, pero no están aún vigentes.

Las nuevas normas y los estándares revisados y emitidos por el IASB con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2026 son las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y medición de instrumentos financieros.
- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11: mejoras a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7.
- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos de energía que dependen de la naturaleza

La aplicación de estas nuevas normas no afecta en forma significativa los presentes estados financieros intermedios.

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

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 para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2026, y que no fueron adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso son las siguientes:

- 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 NIC 21: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria.

Excepto por los cambios en el formato de presentación de los estados financieros a ser introducidos por la NIIF 18, la Gerencia espera que la aplicación de estas modificaciones no afecte en forma significativa los estados financieros.

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 se presentarán 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 8.1.1.

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.

	30.06.2026	30.06.2025
	\$	\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.663.537	6.595.605
	6.663.537	6.595.605

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 2026 y 31 de diciembre de 2025.



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 2026 y 31 de diciembre de 2025.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una previsión 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 incluyen 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 de la 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 recuperar 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 con 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 2026. 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 período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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 2026 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 40,116 mientras que para una unidad indexada era de \$ 6,6011. Al 31 de diciembre de 2025 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 39,041 mientras que para una unidad indexada era de \$ 6,423.

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 2026, 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 10 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 2026, asciende a UI 19.992.226 (equivalente a \$ 131.970.680 a la fecha) cada una.

Con fecha 2 de mayo de 2026 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 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:

	30.06.2026		31.12.2025	
	Equivalente en \$	UI	Equivalente en \$	UI
Activo corriente				
Créditos fideicomitidos	131.970.680	19.992.226	128.418.062	19.992.226
	131.970.680	19.992.226	128.418.062	19.992.226
Activo No Corriente				
Créditos fideicomitidos	741.019.536	112.256.978	812.145.342	126.435.430
Costo financiero a devengar (*)	66.650.627	10.096.897	69.624.292	10.839.165
Pérdidas crediticias esperadas	(1.858.610)	(281.561)	(4.228.646)	(658.319)
	805.811.553	122.072.314	877.540.988	136.616.276
Total créditos fideicomitidos	937.782.233	142.064.540	1.005.959.050	156.608.502

(*) Corresponde a la diferencia entre el valor nominal de los créditos obtenidos por el Fideicomiso y el importe efectivamente pagado. 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 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 Cert j 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 período mencionado anteriormente, se emitirán nuevos títulos de deuda escriturales.

Las 10 cuotas anuales fijas a pagar por el total de los Títulos Emitidos hasta el 30 de junio de 2026 ascienden a UI 18.992.481 (equivalentes a \$ 125.371.265 a la fecha) cada cuota.

Con fecha 2 de mayo de 2026 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:

	30.06.2026		31.12.2025	
	Equivalente en \$	UI	Equivalente en \$	UI
Pasivo corriente				
Deudas financieras	125.371.265	18.992.481	121.996.302	18.992.481
	125.371.265	18.992.481	121.996.302	18.992.481
Pasivo No Corriente				
Deudas financieras	767.306.032	116.239.116	837.705.203	130.414.609
Prima de emisión (*)	28.186.366	4.269.950	28.808.500	4.484.931
	795.492.398	120.509.066	866.513.703	134.899.540
Total deudas financieras	920.863.663	139.501.547	988.510.005	153.892.021

(*) 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

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no se mantenían saldos a pagar con el Fideicomitente.

7.2 Composición del pasivo con Fideicomitente

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

	30.06.2026	31.12.2025
	\$	\$
Saldo Inicial	-	71.834
Distribuciones (Nota 10)	1.870.510	4.537.027
Intereses ganados	-	-
Pagos realizados a Fideicomitente	-	(71.834)
Gastos del período/ ejercicio	(1.870.510)	(4.537.027)
	-	-



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:

	30.06.2026	31.12.2025
	\$	\$
Honorarios fiduciario	(976.197)	(1.904.725)
Honorarios calificador de riesgo	(402.194)	(783.953)
Honorarios auditoría y rev. limitada	(167.429)	(465.976)
Impuestos no deducibles	(303.225)	(726.329)
Gastos bancarios	(21.465)	(42.467)
Honorarios entidad representante (BEVSA)	-	(339.618)
Honorarios BVM	-	(273.959)
	(1.870.510)	(4.537.027)

Nota 8 - 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.

8.1 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.

8.1.1 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:

	30.06.2026		31.12.2025	
	Monto en UI	Equivalente en \$	Monto en UI	Equivalente en \$
Activo				
Activo corriente				
Créditos fideicomitidos	19.992.226	131.970.680	19.992.226	128.418.062
Activo no corriente				
Créditos fideicomitidos	122.072.314	805.811.553	136.616.276	877.540.988
Total Activo	142.064.540	937.782.233	156.608.502	1.005.959.050
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas financieras	(18.992.481)	(125.371.265)	(18.992.481)	(121.996.302)
Pasivo no corriente				
Deudas financieras	(120.509.066)	(795.492.398)	(134.899.540)	(866.513.703)
Total Pasivo	(139.501.547)	(920.863.663)	(153.892.021)	(988.510.005)
Posición neta activa	2.562.993	16.918.570	2.716.481	17.449.045

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%	1.691.857



Nota 10 - 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 período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 se realizaron pagos de gastos operativos del Fideicomiso, correspondientes al Fiduciario por un total de \$ 1.870.510 (Nota 7.2)

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se realizaron pagos de gastos operativos del Fideicomiso, correspondientes al Fiduciario por un total de \$ 4.537.027 (Nota 7.2). Adicionalmente se realizaron distribuciones de utilidades en efectivo por \$ 1.400.592. Entre ambos conceptos, las distribuciones de utilidades del ejercicio ascendieron a \$ 5.937.619.

Nota 11 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2026 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

