

Fideicomiso Financiero Maldonado I

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



Estados financieros intermedios condensados 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 condensados

Estado de situación financiera intermedio condensado

Estado del resultado integral intermedio condensado

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado

Notas a los estados financieros intermedios condensados



Informe de revisi3n sobre estados financieros intermedios condensados

Señores
Directores de
República Administradora de Fondos de Inversi3n S.A. (República AFISA)

Introducci3n

Hemos realizado una revisi3n de los estados financieros intermedios condensados del Fideicomiso Financiero Maldonado I (en adelante “el Fideicomiso”) que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situaci3n financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2025, los correspondientes estados intermedios condensados 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 condensados por el peŕodo de seis meses finalizado en esa fecha, que se adjuntan. La Direcci3n de Reṕblica AFISA, fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparaci3n y presentaci3n razonable de los estados financieros intermedios condensados 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 condensados basado en nuestra revisi3n.

Alcance de la revisi3n

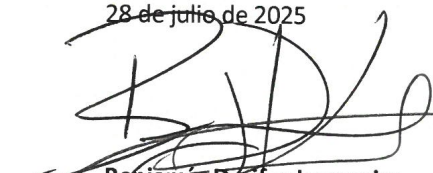
Nuestra revisi3n fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisi3n 2410 (NIER 2410), “Revisi3n de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad” emitida por la Federaci3n Internacional de Contadores (IFAC).

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 condensados no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situaci3n financiera del Fideicomiso Financiero Maldonado I al 30 de junio de 2025, 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).

28 de julio de 2025


Benjamin Dreifus Lewowicz
Socio, Deloitte S.C.



Fideicomiso Financiero Maldonado I

Estado de situación financiera intermedio condensado
al 30 de junio de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.06.2025	31.12.2024
Activo			
Efectivo		2.399.860	1.781.048
Créditos			
Cesión de derechos de cobro IM	5.1	353.897.095	350.955.379
Pérdidas de crédito esperadas		(1.539.452)	(1.544.204)
Otros activos		9.887	33.050
Total de activo corriente		354.767.390	351.225.273
Créditos			
Cesión de derechos de cobro IM	5.1	2.553.655.260	2.739.826.119
Pérdidas de crédito esperadas		(11.108.400)	(12.055.235)
Total de activo no corriente		2.542.546.860	2.727.770.884
Total de activo		2.897.314.250	3.078.996.157
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Deudas financieras			
Títulos de deuda	5.2	212.128.138	205.537.866
Resultados financieros a devengar		14.113.897	14.259.162
Intereses a pagar		4.620.215	17.853.925
Otras cuentas por pagar			
Cuentas a pagar República AFISA		343.323	332.657
Otras		407.013	492.207
Total de pasivo corriente		231.612.586	238.475.817
Deudas financieras			
Títulos de deuda	5.2	2.121.281.396	2.260.916.538
Resultados financieros a devengar		74.108.132	78.601.888
Total de pasivo no corriente		2.195.389.528	2.339.518.426
Total de pasivo		2.427.002.114	2.577.994.243
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación		3.001.428.226	3.001.428.226
Pagos por participación		(913.078.590)	(913.078.590)
Rescate de fondos	6.1	(1.845.646.530)	(1.794.946.530)
Resultados acumulados		227.609.030	207.598.808
Total de patrimonio neto fiduciario		470.312.136	501.001.914
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		2.897.314.250	3.078.996.157

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



M.ª Laura Gastambide
Cra. María Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA

Lucía Chiarizia
Cra. Lucía Chiarizia
Directora de Asesoría y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

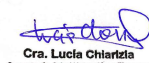
Estado del resultado integral intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos y gastos por intereses y similares					
Ingresos por intereses y similares	7	17.761.489	18.624.139	35.782.368	37.637.282
Gastos por intereses y similares		(14.150.873)	(16.091.308)	(29.071.417)	(31.696.848)
		3.610.616	2.532.831	6.710.951	5.940.434
Gastos de administración					
Honorarios República AFISA	7	(842.416)	(799.485)	(1.670.605)	(1.586.612)
Honorarios profesionales y otros		(240.477)	(561.448)	(695.844)	(664.509)
Impuestos		(185.332)	(248.406)	(530.044)	(503.910)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	7	128.814	436.444	951.587	1.237.950
		(1.139.411)	(1.172.895)	(1.944.906)	(1.517.081)
Resultados financieros					
Diferencia de cambio y reajuste de UI		5.376.029	5.627.930	15.269.787	15.979.853
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		1.954	8.035	7.802	281.527
Gastos y comisiones bancarias		(16.526)	(15.697)	(33.412)	(31.165)
		5.361.457	5.620.268	15.244.177	16.230.215
		7.832.662	6.980.204	20.010.222	20.653.568
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral del período		7.832.662	6.980.204	20.010.222	20.653.568

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


Cra. María Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chiarizia
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Fideicomiso Financiero Maldonado I

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

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del período		20.010.222	20.653.568
Ajustes por:			
Ingresos por intereses y similares		(35.782.368)	(37.637.282)
Gastos por intereses y similares		29.071.417	31.696.848
Diferencia de cambio y reajuste de UI		(15.269.787)	(15.979.853)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas		(951.587)	(1.237.950)
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		(7.802)	(281.527)
Variación en rubros operativos			
Créditos	5.2	310.711.720	301.866.460
Otros activos		20.419	19.386
Otras cuentas por pagar		(58.594)	(48.269)
Efectivo proveniente de actividades operativas		307.743.640	299.051.381
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Liquidación neta de inversiones financieras		7.802	1.428.066
Efectivo proveniente de actividades de inversión		7.802	1.428.066
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pago de intereses de títulos de deuda	5.3	(50.078.476)	(51.629.769)
Amortización de títulos de deuda	5.3	(206.354.154)	(195.589.154)
Rescate de fondos	6.1 y 7	(50.700.000)	(49.800.000)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(307.132.630)	(297.018.923)
Variación neta de efectivo		618.812	3.460.524
Efectivo al inicio del período		1.781.048	3.847.375
Efectivo al final del período		2.399.860	7.307.899

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


Cra. Maria Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Ojeda
Directora de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
(en pesos uruguayos)

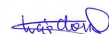
	<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Pagos por participación</u>	<u>Rescate de fondos</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024		3.001.428.226	(913.078.590)	(1.794.946.530)	207.598.808	501.001.914
Rescate de fondos	6.1 y 7	-	-	(50.700.000)	-	(50.700.000)
Resultado integral del período		-	-	-	20.010.222	20.010.222
Saldos al 30 de junio de 2025		3.001.428.226	(913.078.590)	(1.845.646.530)	227.609.030	470.312.136

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024
(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>Certificados de participación</u>	<u>Pagos por participación</u>	<u>Rescate de fondos</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio neto fiduciario</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023		3.001.428.226	(913.078.590)	(1.724.646.530)	174.891.227	538.594.333
Rescate de fondos	6.1 y 7	-	-	(49.800.000)	-	(49.800.000)
Resultado integral del período		-	-	-	20.653.568	20.653.568
Saldos al 30 de junio de 2024		3.001.428.226	(913.078.590)	(1.774.446.530)	195.544.795	509.447.901

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


Cra. María Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chiarista
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Fideicomiso Financiero Maldonado I

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

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 23 de abril de 2021 entre República Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante "República AFISA" o "la Fiduciaria") y la Intendencia de Maldonado (en adelante "el Fideicomitente" o "la IM") se constituyó el "Fideicomiso Financiero Maldonado I" (en adelante "el Fideicomiso"). El mismo se encuentra amparado bajo las disposiciones de la Ley 17.703 del 27 de octubre de 2003.

El 30 de julio de 2021 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores (Comunicación N° 2021/491).

Con la finalidad de obtener financiamiento para cancelación de deudas de la IM y recomponer fondos operativos, el Intendente de Maldonado por Resolución N° 01329/2021 de fecha 5 de marzo de 2021, decidió constituir un fideicomiso con la finalidad de obtener recursos mediante la emisión de títulos de deuda escriturales de oferta pública con el respaldo del patrimonio fideicomitado.

El activo fideicomitado consiste en los derechos de créditos transferidos por el Fideicomitente al Fideicomiso, correspondientes a la cesión de derechos de cobro por concepto de los ingresos vehiculares departamentales que la Intendencia de Maldonado percibe del Fideicomiso SUCIVE por hasta la suma de UI 724.100.000.

Con el flujo futuro de ingresos, República AFISA en su calidad de fiduciario financiero del Fideicomiso, constituyó un patrimonio de afectación y emitió títulos de deuda de oferta pública por un total de US\$ 55.000.000 (equivalentes a UI 466.450.014 a la fecha de emisión), y la emisión de un certificado de participación a favor de la IM por el eventual remanente a la extinción del Fideicomiso.

En el caso de existir sobreprecio de la emisión de los títulos de deuda, el mismo quedará afectado a los fines del Fideicomiso.

República AFISA opera como Fiduciario del Fideicomiso, así como agente de pago del mismo.

La Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. (BEVSA) ha sido designada como entidad representante de los titulares de los títulos de deuda.

La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (BVM) ha sido designada como entidad registrante de los titulares de los títulos de deuda. La misma por ser entidad registrante, será la encargada de llevar un registro de titulares de los títulos de deuda.

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido hasta el momento en que se cancelen en forma total los títulos de deuda emitidos y se cancelen todas las demás obligaciones del Fideicomiso. En ningún caso dicho plazo excederá el plazo máximo de 30 años establecidos en la Ley 17.703.



Nota 2 - Estados financieros intermedios condensados

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido autorizados para su emisión por parte de República AFISA, en calidad de fiduciaria del Fideicomiso, con fecha 28 de julio de 2025.

Nota 3 - Información material sobre las políticas contables

3.1 Bases de preparación

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 - "Información Financiera Intermedia". Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

3.2 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 2025, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

3.3 Estacionalidad de las transacciones

Dada la operativa del Fideicomiso, no hay un efecto estacional en las transacciones del mismo que deba ser considerado a los efectos de la lectura de los presentes estados financieros intermedios condensados.

3.4 Activos y pasivos en dólares estadounidenses (US\$) y Unidades Indexadas (UI)

Los activos y pasivos sujetos a cláusulas de ajuste de acuerdo a la evolución del valor de la UI han sido ajustados considerando la cotización al 30 de junio de 2025 (UI 1 = \$ 6,3668) y al 31 de diciembre de 2024 (UI 1 = \$ 6,1690). Las diferencias por reajustes de la UI han sido imputadas al resultado del período.

Los activos y pasivos en dólares estadounidenses se han convertido a pesos uruguayos utilizando el tipo de cambio billete comprador interbancario vigente al 30 de junio de 2025 (\$ 39,548 por US\$ 1) y al 31 de diciembre de 2024 (\$ 44,066 por US\$ 1). Las diferencias de cambio han sido imputadas al resultado del período.

3.5 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, sin importar si el precio es directamente observable o estimado en base a técnicas de valorización.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso considera las características que toman en cuenta los participantes del mercado al momento de asignar un valor a la fecha de la medición.



Adicionalmente, las mediciones de valor razonable son categorizadas en los niveles 1, 2 y 3 en base a cuán observable es la información considerada para su estimación, tal como se describe a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados en mercados activos para el mismo instrumento.
- Nivel 2: precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos similares u otras técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables observables en el mercado.
- Nivel 3: técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables no observables en el mercado.

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

Valor razonable

El valor razonable estimado para los distintos activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 se detalla a continuación:

	Valor en libros (\$)	Valor razonable estimado (\$)	Nivel
Cesión de derechos de cobro IM	2.907.552.355	2.727.115.191	2*
Títulos de deuda	2.426.251.778	2.270.563.824	2**

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

	Valor en libros (\$)	Valor razonable estimado (\$)	Nivel
Cesión de derechos de cobro IM	3.090.781.498	2.905.285.480	2*
Títulos de deuda	2.577.169.379	2.417.632.865	2**

- * Estimado como el valor actual de los flujos futuros de fondos, descontados a la misma tasa utilizada para determinar el valor razonable de los títulos de deuda, considerando que ambos tienen sustancialmente el mismo riesgo.
- ** Estimado en función de la tasa de interés de la curva en unidades indexadas de los bonos globales uruguayos publicada en BEVSA ajustado por el spread de tasas existentes de los títulos de deuda emitidos por el Fideicomiso.



Nota 5 - Información de partidas del estado de situación financiera intermedio condensado

5.1 Créditos

El saldo de créditos al 30 de junio de 2025 está compuesto por lo siguiente:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro IM	359.087.520	2.931.911.400	3.290.998.920
Ajustes por valor actual	(5.190.425)	(378.256.140)	(383.446.565)
	353.897.095	2.553.655.260	2.907.552.355

El saldo de créditos al 31 de diciembre de 2024 estaba compuesto por lo siguiente:

	Corriente (\$)	No corriente (\$)	Total (\$)
Cesión de derechos de cobro IM	352.866.800	3.144.339.300	3.497.206.100
Ajustes por valor actual	(1.911.421)	(404.513.181)	(406.424.602)
	350.955.379	2.739.826.119	3.090.781.498

Dado que se trata de un crédito a plazo y sin intereses y a efectos de cumplir con Normas Internacionales de Información Financiera, los mismos fueron descontados utilizando la tasa efectiva de retorno de los títulos de deuda emitidos originalmente (2,42% anual en UI).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se recibieron fondos provenientes de la cesión de derechos de la IM por UI 50.000.000, equivalentes a \$ 310.711.720.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 se recibieron fondos provenientes de la cesión de derechos de la IM por UI 51.200.000, equivalentes a \$ 301.866.460.

5.2 Títulos de deuda

El saldo de los títulos de deuda emitidos al 30 de junio de 2025 está compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Porción corriente	33.317.858	212.128.138
Porción no corriente	333.178.582	2.121.281.396
Total	366.496.440	2.333.409.534

El saldo de los títulos de deuda emitidos al 31 de diciembre de 2024 estaba compuesto por lo siguiente:

	Moneda origen (UI)	Equivalente (\$)
Porción corriente	33.317.858	205.537.866
Porción no corriente	366.496.440	2.260.916.538
Total	399.814.298	2.466.454.404



Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se realizaron pagos de títulos de deuda por UI 41.300.262 (equivalentes a \$ 256.432.630), correspondiendo UI 7.982.404 a intereses (equivalentes a \$ 50.078.476) y UI 33.317.858 a capital (equivalentes a \$ 206.354.154).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 se realizaron pagos de títulos de deuda por UI 41.994.384 (equivalentes a \$ 247.218.923), correspondiendo UI 8.676.526 a intereses (equivalentes a \$ 51.629.769) y UI 33.317.858 a capital (equivalentes a \$ 195.589.154).

La tasa contractual aplicable es del 3,125% efectiva anual en Unidades Indexadas desde la fecha de emisión y hasta la cancelación total de los títulos de deuda, sobre la base de un año de 360 días y de meses de 30 días. La tasa de interés efectiva determinada en función del flujo de fondos asociado a la emisión de los títulos de deuda es del 2,42% anual en Unidades Indexadas.

Los títulos de deuda son pagaderos en un plazo de 15 años, con dos años de gracia para el pago de capital y con pago de intereses en cuotas cuatrimestrales pagaderas a partir del 5 de octubre de 2021.

El capital de los títulos de deuda será amortizado en 14 cuotas anuales y consecutivas, venciendo la primera de ellas el 6 de febrero de 2023.

Nota 6 - Operaciones patrimoniales

6.1 Rescate de fondos

Los rescates de fondos corresponden al remanente transferido a la IM luego de cancelada la deuda (según lo dispuesto por la cláusula 14.2.3 del contrato de Fideicomiso) y al reintegro de fondos a la IM por prima de emisión (según la cláusula 14.2.5 del referido contrato).

A continuación se detallan los rescates de fondos realizados durante cada período:

	\$	
	30.06.2025	30.06.2024
Cláusula 14.2.3 – Transferencia de remanente a la IM	50.700.000	49.800.000
	50.700.000	49.800.000



Nota 7 - Transacciones con partes vinculadas

A continuación se exponen las transacciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024:

Transacciones con IM	\$			
	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos por intereses y similares				
Actualización cesión derechos de cobro (descuento tasa efectiva)	17.761.489	18.624.139	35.782.368	37.637.282
Gastos de administración				
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	128.814	436.444	951.587	1.237.950
Rescate de fondos	(19.200.000)	(19.900.000)	(50.700.000)	(49.800.000)
Transacciones con República AFISA	\$			
	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Gastos de administración				
Honorarios Administradora	(842.416)	(799.485)	(1.670.605)	(1.586.612)

Nota 8 - 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 de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso.


Cra. María Laura Gastambide
Jefe Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chiarfeta
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

