

Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

Estados financieros intermedios condensados
por el período de seis meses finalizado el 30 de
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 Fondo Agroalimentario (en adelante "el Fideicomiso") que se adjuntan; dichos estados financieros intermedios condensados 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.

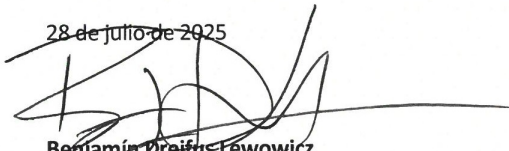
Alcance de la revisi3n

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 Fondo Agroalimentario 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

Benjamín Dreifus Lewowicz
Soci3, Deloitte S.C.



Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

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

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.06.2025	31.12.2024
Activo			
Efectivo		2.286.441	745.356
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	5.1	31.472.892	28.837.025
Créditos			
Cesión de derechos de cobro IM	5.2	138.860.666	134.546.624
Pérdidas de crédito esperadas		(604.044)	(592.005)
Otros activos		302.931	645.913
Total de activo corriente		172.318.886	164.182.913
Créditos			
Cesión de derechos de cobro IM	5.2	1.545.621.183	1.536.727.548
Pérdidas de crédito esperadas		(6.723.452)	(6.761.601)
Total de activo no corriente		1.538.897.731	1.529.965.947
Total de activo		1.711.216.617	1.694.148.860
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo			
Deudas financieras			
Títulos de deuda	5.3	53.470.405	50.321.557
Resultados financieros a devengar		21.900.461	21.430.742
Intereses a pagar		5.230.212	5.373.563
Otras cuentas por pagar			
Cuentas a pagar República AFISA		388.375	376.309
Otras		210.347	350.369
Total de pasivo corriente		81.199.800	77.852.540
Deudas financieras			
Títulos de deuda	5.3	1.254.244.262	1.241.560.078
Resultados financieros a devengar		198.534.766	202.987.793
Total de pasivo no corriente		1.452.779.028	1.444.547.871
Total de pasivo		1.533.978.828	1.522.400.411
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación		1.313.031.475	1.313.031.475
Pagos por participación		(1.259.520.591)	(1.259.520.591)
Rescate de fondos		(108.943.433)	(108.943.433)
Resultados acumulados		232.670.338	227.180.998
Total de patrimonio neto fiduciario		177.237.789	171.748.449
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		1.711.216.617	1.694.148.860

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


Cra. Valeria Diaz
Jefe de Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucia Oribe
Jefe de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

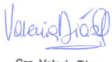


Estado del resultado integral intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(en pesos uruguayos)

		Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	Nota	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos y gastos por intereses y similares					
Ingresos por intereses y similares	6	15.038.961	14.981.774	30.126.878	29.998.044
Gastos por intereses y similares		(14.223.378)	(13.572.789)	(26.909.809)	(27.122.095)
		815.583	1.408.985	3.217.069	2.875.949
Gastos de administración					
Honorarios República AFISA	6	(952.960)	(904.395)	(1.889.825)	(1.794.810)
Honorarios profesionales y otros		(407.362)	(388.713)	(931.678)	(891.326)
Impuestos		(284.502)	(198.967)	(567.606)	(539.163)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	6	40.974	203.044	26.110	183.747
		(1.603.850)	(1.289.031)	(3.362.999)	(3.041.552)
Resultados financieros					
Reajuste de UI		1.583.211	1.530.367	4.460.030	4.367.126
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		657.972	433.098	1.212.436	908.224
Gastos y comisiones bancarias		(20.310)	(19.296)	(37.196)	(34.764)
		2.220.873	1.944.169	5.635.270	5.240.586
Resultado del período		1.432.606	2.064.123	5.489.340	5.074.983
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral del período		1.432.606	2.064.123	5.489.340	5.074.983

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


Cra. Valeria Diaz
Jefe de Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chianfale
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

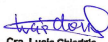
Estado de flujos de efectivo intermedio condensado
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del período		5.489.340	5.074.983
Ajustes por:			
Ingresos por intereses y similares		(30.126.878)	(29.998.044)
Gastos por intereses y similares		26.909.809	27.122.095
Reajuste de UI		(4.460.030)	(4.367.126)
Resultado de inversiones financieras medidas al costo amortizado		(1.212.436)	(908.224)
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas		(26.110)	(183.747)
Variación en rubros operativos:			
Créditos	5.2	69.728.720	66.211.130
Otros activos		361.036	343.958
Otras cuentas por pagar		(127.956)	(115.995)
Efectivo proveniente de actividades operativas		66.535.495	63.179.030
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Constitución neta de inversiones financieras		(1.423.431)	(4.803.251)
Efectivo aplicado a actividades de inversión		(1.423.431)	(4.803.251)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Pago de intereses de títulos de deuda	5.3	(38.299.318)	(37.716.633)
Amortización de títulos de deuda	5.3	(25.271.661)	(22.633.281)
Efectivo aplicado a actividades de financiamiento		(63.570.979)	(60.349.914)
Variación neta de efectivo		1.541.085	(1.974.135)
Efectivo al inicio del período		745.356	2.741.522
Efectivo al final del período		2.286.441	767.387

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


Cra. Valeria Díaz
Jefe de Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chiarizia
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

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)

	Certificados de participación	Pagos por participación	Rescate de fondos	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	227.180.998	171.748.449
Resultado integral del período	-	-	-	5.489.340	5.489.340
Saldos al 30 de junio de 2025	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	232.670.338	177.237.789

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)

	Certificados de participación	Pagos por participación	Rescate de fondos	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	219.794.900	164.362.351
Resultado integral del período	-	-	-	5.074.983	5.074.983
Saldos al 30 de junio de 2024	1.313.031.475	(1.259.520.591)	(108.943.433)	224.869.883	169.437.334

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


Cra. Valeria Diaz
Jefe de Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Chelista
Servicio de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA



Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario

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 marzo de 2018 entre República Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante "República AFISA" o "la Fiduciaria") y la Intendencia de Montevideo (en adelante "el Fideicomitente" o "la IM"), en calidad de administradora del Fondo Agroalimentario, se constituyó el "Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario" (en adelante "el Fideicomiso"). El mismo se encuentra amparado bajo las disposiciones de la Ley 17.703 del 27 de octubre de 2003.

El 24 de agosto de 2018 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores (Comunicación N° 2018/163).

Con la finalidad de financiar en parte la construcción de las obras de infraestructura a cargo de la Unidad Agroalimentaria de Montevideo (UAM) para su proyecto del Parque Agroalimentario, por Decreto de la Junta Departamental de Montevideo 36464 se creó el Fondo Agroalimentario. Por Resolución de la IM 3556/17 de fecha 14 de agosto de 2017, con anuencia previa de la Junta Departamental de Montevideo (Decreto 36464), se decidió constituir un fideicomiso financiero con la finalidad de obtener recursos mediante la emisión de títulos de deuda de oferta pública con el respaldo del patrimonio fideicomitado.

La IM resolvió transferir al Fideicomiso un flujo de fondos futuro por concepto de cobro de los tributos de patentes de rodados y otros ingresos que recaude el Fideicomiso SUCIVE, por un importe bimestral de UI 3.700.00 por el plazo suficiente para realizar el repago de todos los títulos de deuda y gastos del Fideicomiso, más los fondos necesarios para atender los intereses de mora, gastos, comisiones e impuestos vinculados con la administración no contemplados en la cesión inicial.

Con el flujo futuro de ingresos, República AFISA en su calidad de fiduciario financiero, constituyó un patrimonio de afectación y emitió títulos de deuda de oferta pública por UI 240.000.000.

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

Con el producido de la securitización y demás ingresos del Fideicomiso se efectuarán los pagos a los acreedores de la UAM por obras o servicios correspondientes al planeamiento, diseño, estructuración y construcción del Parque Agroalimentario.

Con el dinero proveniente del flujo de fondos generado por los créditos departamentales transferidos por la IM se cumplirá con la amortización de los títulos de deuda. Una vez realizados dichos pagos, si existiera un saldo remanente en cada oportunidad de pago, luego de efectuar las reservas que en cada caso pueda aplicar sobre los fondos según las prácticas prudenciales que la Fiduciaria determine, se procederá a liberar los fondos remanentes a favor de la IM.

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

La Bolsa Electrónica de Valores (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.



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 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.

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
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	31.472.892	31.507.171	2*
Cesión de derechos de cobro IM	1.684.481.849	1.716.369.203	2**
Títulos de deuda	1.533.380.106	1.562.414.845	2***

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

	Valor en libros (\$)	Valor razonable estimado (\$)	Nivel
Inversiones financieras medidas al costo amortizado	28.837.025	28.663.959	2*
Cesión de derechos de cobro IM	1.671.274.172	1.700.157.759	2**
Títulos de deuda	1.521.673.733	1.547.867.936	2***

* Estimado como el valor actual descontado aplicando la curva de rendimientos en pesos publicada por la Bolsa Electrónica de Valores al cierre, para plazos similares a los remanentes de estos valores.

** 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 Inversiones financieras medidas al costo amortizado

Las inversiones al 30 de junio de 2025 se componen de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal	Valor en libros
Letras de regulación monetaria	\$	06.08.2025	9,80%	9.000.000	8.916.962
Letras de regulación monetaria	\$	17.09.2025	9,65%	23.000.000	22.555.930
				32.000.000	31.472.892

Las inversiones al 31 de diciembre de 2024 se componían de la siguiente forma:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal	Valor en libros
Letras de regulación monetaria	\$	24.01.2025	8,82%	21.000.000	20.886.468
Letras de regulación monetaria	\$	27.01.2025	9,10%	8.000.000	7.950.557
				29.000.000	28.837.025

5.2 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	141.342.960	2.049.472.920	2.190.815.880
Ajustes por valor actual	(2.482.294)	(503.851.737)	(506.334.031)
	138.860.666	1.545.621.183	1.684.481.849

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	136.951.800	2.054.277.000	2.191.228.800
Ajustes por valor actual	(2.405.176)	(517.549.452)	(519.954.628)
	134.546.624	1.536.727.548	1.671.274.172

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 (3,62% anual en UI).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se recibieron fondos provenientes de la cesión de créditos por UI 11.100.000, equivalentes a \$ 69.728.720.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 se recibieron fondos provenientes de la cesión de créditos por UI 11.100.000, equivalentes a \$ 66.211.130.



5.3 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	8.398.317	53.470.405
Porción no corriente	196.997.591	1.254.244.262
	205.395.908	1.307.714.667

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	8.157.166	50.321.557
Porción no corriente	201.257.916	1.241.560.078
	209.415.082	1.291.881.635

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se realizaron pagos por UI 10.111.115 (equivalentes a \$ 63.570.979), correspondiendo UI 4.019.174 a capital (equivalentes a \$ 25.271.661) y UI 6.091.941 a intereses (equivalentes a \$ 38.299.318).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 se realizaron pagos por UI 10.111.121 (equivalentes a \$ 60.349.914), correspondiendo UI 3.791.673 a capital (equivalentes a \$ 22.633.281) y UI 6.319.448 a intereses (equivalentes a \$ 37.716.633).

La tasa contractual aplicable es del 6,00% lineal 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 3,62% anual en Unidades Indexadas.

Durante el período de emisión y hasta la primera fecha de pago de capital e intereses inclusive, se pagaron únicamente intereses con una periodicidad mensual. A partir del mes de febrero de 2021, comenzó el repago del servicio de deuda (capital más intereses) mediante el pago de 120 cuotas bimestrales, iguales y consecutivas.



Nota 6 - Transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen las transacciones con partes vinculadas:

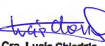
	\$			
	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Transacciones con IM				
Ingresos por intereses y similares				
Actualización cesión derechos de cobro IM (descuento tasa efectiva)	15.038.961	14.981.774	30.126.878	29.998.044
Gastos de administración				
Efecto de las pérdidas de crédito esperadas	40.974	203.044	26.110	183.747

	\$			
	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Transacciones con República AFISA				
Gastos de administración				
	(952.960)	(904.395)	(1.889.825)	(1.794.810)

Nota 7 - 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. Valeria Díaz
Jefe de Contabilidad Fideicomisos
REPÚBLICA AFISA


Cra. Lucía Charteiz
Gerente de Administración y Finanzas
REPÚBLICA AFISA

