

Montevideo, 31 de diciembre de 2024

Sres. REPUBLICA AFISA

Jonathan Crocker

Presente

Asunto: Informe Trimestral Fideicomiso Financiero CAF-AM Ferrocarril Central

De nuestra mayor consideración,

Hacemos referencia al Contrato de Gestión firmado entre República Administradora de Fondos de Inversión S.A. y CAF-AM Administradora de Activos – Uruguay S.A. El contrato establece que el Gestor (CAF-AM Uruguay) debe elaborar y poner a disposición del Fiduciario, informes trimestrales sobre la evolución del Fideicomiso, el monto y características de las inversiones en deuda y demás información que considere relevante para los Titulares. En las fichas que siguen se detallan los aspectos más relevantes del proyecto de inversión del **Fideicomiso Financiero CAF-AM Ferrocarril Central** con fecha de corte 31 de diciembre de 2024. A su vez: en el Anexo-1 se presenta información consolidada del proyecto Ferrocarril Central y en Anexo-2 la metodología utilizada para definir la calificación de crédito asignada por el Comité de Calificación de Cartera de CAF-AM. Lo anterior se debe a que se agregó en la ficha del proyecto la calificación de crédito otorgada por el último Comité de Calificación.

Sin más lo saluda atentamente,

Gerente General

CAF-AM Administradora de Activos – Uruguay S.A.

**Informe Trimestral Fideicomiso Financiero CAF-AM Ferrocarril Central
31 de diciembre de 2024**

Fideicomiso Ferrocarril Central	
Obra	<p>Al cierre de diciembre de 2024 la obra contaba con un avance acumulado del 100%.</p> <p>Con fecha 9 de agosto de 2024 la Administración Pública Contratante (“APC”) otorgó el Acta de Puesta en Servicio de la Infraestructura (“PS”) con observaciones, las cuales fueron listadas y se le ha dado a GVC un plazo para su subsanación.</p> <p>Al 31 de diciembre, de las 23 observaciones listadas se mantienen abiertas 2 (por parte de la Supervisión del Contrato del MTOP), una es de tipo documental y la otra está relacionada con la instalación a tierra del equipamiento de señalización en determinados puntos de la vía.</p> <p>GVC se encuentra trabajando en el levantamiento de los ítems pendientes.</p> <p>Asimismo, GVC y la APC se encuentran en el proceso de negociación de una Tercera Adenda al Contrato PPP en la cual se reconocería una contraprestación a GVC por el período en que la vía férrea permitió la circulación del material rodante entre el Puerto de Montevideo y la Planta de UPM 2 en los meses previos a la PS.</p>
Explotación	<p>El proyecto se encuentra devengando Pagos por Disponibilidad (“PPD”) desde la Puesta de Servicio. Se espera informe de disponibilidad de la vía por parte de la APC en los próximos meses y el pago de los PPD correspondientes.</p>
Accidentes	<p>No se reportaron accidentes graves o mortales.</p>
Financiamiento	<p>En setiembre de 2024, los Acreedores Senior y la APC autorizaron una ampliación del financiamiento senior, un nuevo préstamo de deuda senior en dólares por parte de Allianz, por 65 millones de dólares y un nuevo préstamo de deuda senior en UI al Fideicomiso Financiero CAF-AM Ferrocarril Central (“Fondo FC”) en pesos uruguayos (tramo separado con características diferentes al préstamo original) por UI 303,6 millones (equivalente a USD 44,5 millones al 30.12) en su conjunto (“el Financiamiento Adicional”).</p> <p>Asimismo, se reperfiló y extendió el préstamo actual de Allianz de modo que se mantenga el mismo vencimiento que el Financiamiento Adicional.</p> <p>El actual préstamo A de BID Invest fue también en parte reperfilado, de los USD 61 millones se reperfilaron USD 35 millones y se extiende de modo de igualar la extensión del Financiamiento Adicional.</p> <p>El Financiamiento Adicional se encuentra enmarcado en la compensación económica otorgada al proyecto en la Segunda Adenda al Contrato PPP la cual incrementa los PPD del proyecto y extiende los plazos de finalización de las obras.</p> <p>Como consecuencia de lo anterior, fueron modificados los Contratos del Financiamiento y el Contrato de Ingeniería, Adquisición y Construcción con fecha 13 de setiembre de 2024.</p> <p>El 30.09.2024 se efectuó el desembolso del total del Financiamiento Adicional. La disposición de los fondos del Financiamiento Adicional estaba supeditada al cumplimiento de una serie de condiciones de disposición y deberá respetar un orden de prioridad preestablecido de común acuerdo entre GVC y los Acreedores Senior.</p> <p>En suma (incluyendo financiamiento adicional), al 30.09.2024 el Fideicomiso CAF-AM Ferrocarril Central efectuó treinta y un desembolsos por un total de 2.827 millones de UI (equivalente a USD 357 millones).</p> <p>En tanto, los otros co-financistas senior (incluyendo Financiamiento Adicional) (CAF, BID, BID Invest, Allianz, SMBC e Intesa) han desembolsado a la fecha conjuntamente un total de USD 705,45 millones.</p>

	<p>El financiamiento estuvo acompañado por aporte de fondos propios por USD 108.64 millones, aporte de deuda subordinada por USD 75 millones, deuda subordinada de los Sponsors por USD 16.3 millones y adelantos de Pagos por Disponibilidad (“PPD”) por un total de USD 60 millones, en cumplimiento de la nueva relación mínima acordada.</p> <p>En el mes diciembre de 2024, la SOE pagó la octava cuota de amortización de la deuda y efectuó el pago de intereses y comisiones según lo previsto.</p> <p>La SOE se encuentra al día en sus obligaciones de hacer e informar según los documentos de la financiación.</p>
Ambiental – Social	<p>No se reportó incumplimiento ambiental.</p> <p>De acuerdo con el último certificado emitido por el asesor especializado (JPG), se indica que el proyecto se está construyendo de acuerdo con las salvaguardas requeridas en cumplimiento con todos los requerimientos ambientales y sociales. El asesor informa que, no existen (1) riesgos o efectos adversos o impactos de naturaleza ambiental o social, en el pasado o presente, que no han sido anticipados o adecuadamente mitigados o compensado; (2) problemas ambientales o reclamos sociales; (3) quejas relacionadas con aspectos ambientales, sociales o de salud y seguridad.</p>
Autorizaciones relevantes	<p>El proyecto reportó contar con las habilitaciones requeridas para la fase actual de obra.</p>
Garantías	<p>La estructura de garantías vigente es la que se acordó para el cierre financiero. Éstas corresponden a: (a) cumplimiento de contrato EPC, (b) cumplimiento de contrato PPP, (c) cumplimiento del contrato de operación y mantenimiento.</p> <p>Con el avance de la obra se han ido reduciendo y ajustando garantías y seguros de acuerdo con el marco contractual del financiamiento.</p>
Seguros	<p>El asesor de seguros (Willis) certificó que las pólizas vigentes se adecúan a lo requerido.</p>
Calificación de Crédito ¹	<p>Calificación correspondiente al Primer Semestre de 2024 aprobada en Comité de Calificación de Cartera de CAF-AM del 21 de noviembre de 2024¹</p> <ul style="list-style-type: none"> • Satisfactorio – Adecuado.
Fuentes de Información	<ul style="list-style-type: none"> - Monitoring Report September 2024 - INFRATA - E&S Compliance Certificate JPG – setiembre 2024. - Insurance Certificate for the Lenders (Willis)- september 2024.

¹ Calificación de crédito realizada por el Comité de Calificación de Cartera de CAF-AM AM el 21 de noviembre de 2024. En el Anexo del presente informe se detalla la metodología, los fundamentos de dicha calificación y escala utilizada.

Anexo – 1

Fideicomiso CAF -AM Ferrocarril Central diciembre 2024

Gerencia Gestión de Portafolio, CAF-AM Uruguay

Obra	Ferrocarril Central
Contratante	MTOP
Promotores	Sacyr Saceem Berkes NGE
Firma Contrato PPP	10-05-2019
Toma Posesión Terrenos	24-06-2019
Obra (Meses Totales) ¹	39+8+2+5=54
Obra	Construcción, rehabilitación y mantenimiento de la infraestructura, vía y desvíos del tramo ferroviario Puerto de Montevideo – Estación Paso de los Toros
Monto obra (millones de USD)	1161
Ingeniero Independiente	Infrata (UK)
Avance Obra % Efectivo	100%
Avance Obra % Plan	100%
Financiamiento Máximo (millones de USD)	
Firma	21-10-2019
Fideicomiso CAF-AM Ferrocarril Central A	Eq. 312 (2.524 UI)
Fideicomiso CAF-AM Ferrocarril Central B	Eq 44.5 (303,58 UI)
Otras Instituciones Financieras	705
Fondos Propios	259
Total Fuentes Financiamiento	1.320
Fuentes-Usos a diciembre 2024 (millones USD)	
+ Desembolsos Fondo CAF-AM ²	357
+ Desembolsos Otras Inst. Fin.	705
+ Fondos Propios	259
+ Ingresos ³	187
-Costos de desarrollo y cierre	-25
- Inversión EPC ⁴	-921
- GAV y otros ⁵	-170
-Amortización Deuda	-121
- Intereses y Comisiones	-198
- Fondos disponibles ⁶	-73

Fuentes de Información

- Documentos de la transacción.
- Elaboración propia CAF-AM en base a información financiero contable de sociedades concesionarias.
- Informes y certificados de ingeniero independiente.

Notas

¹ incluye extensión de 8 meses + 2 meses aprobados en la Adenda 1 del PPP y la extensión de 5 meses acordadas en la Adenda 2. Incluye el plazo otorgado al commissioning.

² cifra en dólares equivalente a 2.524 mm de UI a la fecha de cada desembolso + financiamiento adicional setiembre 2024 por UI 303.579.422

³ PPD compensatorios realizados por el MTOP según lo acordado en la Primera Adenda al PPP.

⁴ incluye Leyes sociales, Seguros EPC y línea de Contingencia.

⁵ incluye gastos de la SOE, garantías, seguros e impuestos.

⁶ desembolsos a cuenta realizados por el Fondo y otros financistas en cuenta segregada y dinero disponible en cuentas del proyecto.

Anexo – 2

Procedimiento de calificación de Cartera de CAF-AM Uruguay

1. Calificación correspondiente al Primer Semestre de 2024 aprobada en Comité de Calificación del 21 de noviembre de 2024

Escala UY	FFCC
	CAF-AM
2S 2018	
1S 2019	
2S 2019	SAT-MB
1S 2020	SAT-MB
2S 2020	SAT-A
1S 2021	SAT-A
2S 2021	SAT-A
1S 2022	SAT-A
2S 2022	SAT-A
1S 2023	SAT-A
2S 2023	SAT-A
1S 2024 (*)	SAT-A

1.1) Ferrocarril Central – GVC

Notas:

- 1) las calificaciones se inician desde la firma del financiamiento, por eso puede haber inicios diferentes en la serie presentada.
- 2) la Fecha refiere al cierre de la información básica con la cual se realiza la calificación.

1.2) FFCC

Consorcio Grupo Vía Central S.A. comenzó a operar en mayo del 2019, con el objetivo del Financiamiento, diseño, construcción, rehabilitación y mantenimiento de la infraestructura incluida en el Proyecto de Contrato de Participación Pública Privada para el tramo ferroviario Puerto de Montevideo – Paso de los Toros; Contrato de Obra Pública: “Diseño, construcción y rehabilitación de la Infraestructura incluida en el proyecto de Contrato de Obras Adicionales para el tramo ferroviario Puerto de Montevideo – Paso de los Toros” y “Contrato de Mantenimiento de la Infraestructura ferroviaria incluido en el Proyecto de contrato de mantenimiento” tras haber firmado el contrato de Licitación Pública Internacional N°35/2017 en el marco de lo dispuesto en la Ley N°18.786 del 19 de julio de 2011 de Contratos de Participación Público-Privada, por un plazo de 18 años.

El proyecto es un “brownfield” en cuanto a la zona de trazado, es totalmente nuevo el subsuelo, los durmientes, las vías y los esquemas de seguridad. Con lo cual se parece más a un proyecto greenfield más que brownfield.

Los sponsors del proyecto presentan una experiencia satisfactoria en el desarrollo de este tipo de proyectos.

Los principales riesgos detectados están relacionados con la etapa de construcción, diseño de detalla de los proyectos ejecutivos y disponibilidad de padrones, se entienden que son manejables y que afectan la etapa de construcción.

Con fecha 12 de octubre de 2022, se inició una instancia de mediación, solicitada por Grupo Vía Central con el fin de buscar una solución a las controversias surgidas en el marco del Contrato PPP, que vincula a GVC (la Sociedad de Objeto Específico) con la Autoridad Pública Contratante. De este modo, con el objeto de poder continuar con la ejecución del proyecto, se suscribió un Memorándum de Entendimiento donde define 6 hitos escalonados de finalización y entrega de las obras, donde el quinto hito, requiere la entrega de la vía principal y de las obras

acesorias y adicionales necesarias para la operación ferroviaria entre el Puerto de Montevideo y la conexión con la planta de UPM para el 24 de diciembre 2023.

Según el Reporte mensual de Avance del mes de diciembre 2023, la obra cuenta con un avance acumulado de **99,81%** frente a un 100% previsto. Se ejecutaron actividades principalmente en tramos 1, desvíos de servicios afectados, se ejecutaron actividades en puentes y en el cercado de faja. Se culminaron las actividades de montaje de vía. Se avanzó en las vialidades de los pasos a nivel, el suministro de señalización y de barreras acústicas, así como en la ejecución de las pruebas de commissioning.

A diciembre 2023, la segunda modificación del Contrato PPP se encuentra aprobada por el Tribuna del Cuentas y firmada por las partes.

GVC ha solicitado la Puesta en Servicio y se encuentra a la espera de resolución del MTOP.

Han comenzado en forma paulatina a operar en forma comercial trenes desde la Planta de UPM al Puerto en el primer cuatrimestre de 2024.

El Constructor y/o Contratista tienen una limitada experiencia en ejecución de proyectos similares con CAF-AM Uruguay de todas formas, estos tipos de proyecto son de baja complejidad técnica, pero de riesgo medio según el LTA por la extensión de este y en particular la complejidad de las trincheras. lo que ayuda a la construcción de experiencia. Cabe destacar que tanto Sacyr como Saceem participan en el primer PPP vial R2124, encontrándose en la etapa de Mantenimiento & Operación con el proyecto 100% finalizado en la etapa de construcción.

Adicionalmente, la empresa cuenta con una plana gerencial de alta experiencia en el área.

Considerando los puntos antes expuestos, se recomienda ratificar la calificación en **Satisfactorio Adecuado**.