

**UNIDAD AGROALIMENTARIA  
METROPOLITANA**

Informe de Auditoría de Estados Financieros  
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025



*EuraAudit Uruguay S.R.L.  
es miembro independiente  
de EAI International*

**CONTENIDO**

- Dictamen de los Auditores Independientes	2
- Estado de situación financiera	5
- Estado de resultados	6
- Estado del resultado integral	7
- Estado de cambios en el patrimonio	8
- Estado de flujos de efectivo	9
- Notas a los estados financieros	10

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Dirección de:  
UNIDAD AGROALIMENTARIA METROPOLITANA

### Opinión modificada

1. Hemos auditado los estados financieros de la UNIDAD AGROALIMENTARIA METROPOLITANA (en adelante “UAM o la entidad”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, excepto por los eventuales ajustes que podrían surgir de lo expuesto en el Párrafo 3 del “Fundamento de la Opinión Modificada”, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la UNIDAD AGROALIMENTARIA METROPOLITANA al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República.

### Fundamento de la opinión modificada

3. Como se expresa en la Nota 12.1 en relación con el Convenio firmado entre la Unidad Agroalimentaria Metropolitana y la Intendencia de Montevideo (IdeM), a la fecha no se ha acordado entre las partes la delimitación del alcance de los costos asociados a la operación convenida que debieran ser reintegrados por la UAM. En consecuencia, no ha sido posible determinar los posibles ajustes que pudieran surgir luego de que se acuerde esa diferencia entre las partes.
4. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la UAM de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Énfasis en otros asuntos que no modifican nuestra opinión

5. Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 1.5 respecto a que al 31 de diciembre de 2025 la entidad presenta pérdidas acumuladas por \$ 195.245.476 y un patrimonio negativo de \$ 194.552.897. Tal como se expone en la Nota 1.1 a los presentes estados financieros, la UAM es una Persona de derecho público no estatal creada por la Ley 18.832, por lo que en función de esta situación se considera altamente improbable la no continuidad de sus actividades.

Los presentes estados financieros fueron preparados siguiendo el principio de entidad en funcionamiento y no incluyen ajuste alguno que refleje la posibilidad de no continuidad de sus actividades.

## **Otros asuntos**

6. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 no incluyen en el patrimonio de la entidad los inmuebles en los cuales tiene asentamiento la actividad operativa de la entidad. Con fecha 31 de agosto de 2017 el Decreto de la Junta Departamental de Montevideo autorizaba a la IdeM a enajenar a la UAM, inclusive a título gratuito, los 26 padrones que allí se identifican. Como se expone en la Nota 8.3, a partir del 14 de octubre de 2020 la IdeM asume la administración de los bienes inmuebles mencionados anteriormente y posteriormente presenta a la UAM un proyecto de comodato el cual no es aceptado por esta última. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los bienes están siendo administrados por la UAM en calidad de comodataria precaria.

## **Responsabilidades de la dirección de la entidad en relación con los estados financieros**

7. La Dirección de la UAM es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República, así como del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de evaluar la capacidad de continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. Los responsables del gobierno de la Dirección son responsables de la supervisión del proceso de presentación de los informes financieros de la entidad.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
  - Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
  - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
  - Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones efectuadas por la Dirección.
  - Concluimos sobre el uso adecuado de la Dirección del principio contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no eventos o condiciones que puedan proyectar

una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegáramos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requeriría que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, o si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros podrían ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

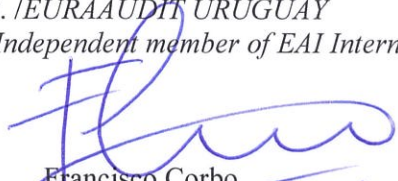
Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

12. A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 7 del Decreto 20/2024, informamos que durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la Unidad Agroalimentaria Metropolitana ha cumplido con el tope a las retribuciones salariales previsto en el Art.21 de la Ley N° 17.556, reglamentado por el Decreto 20/2024.

Montevideo, Uruguay  
26 de junio de 2026

P. /EURAAUDIT URUGUAY  
(Independent member of EAI International)

  
Francisco Corbo  
Contador Público  
C.J.P.P.U. 102.940



UNIDAD AGROALIMENTARIA METROPOLITANA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2025

Expresado en pesos uruguayos

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	28.748.283	56.453.290
Deudores comerciales	6	86.811.780	92.134.349
Otras cuentas por cobrar	7	1.226.996	7.969.340
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>116.787.059</b>	<b>156.556.979</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales	6	8.121.578	12.002.770
Otras cuentas por cobrar	7	246.812.020	237.036.982
Propiedades, planta y equipo	8	2.169.386.611	2.215.171.673
Intangibles	9	3.108.036	6.284.769
Participación en otras entidades	10	41.730.670	46.704.509
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.469.158.916</b>	<b>2.517.200.704</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>2.585.945.975</b>	<b>2.673.757.683</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Acreedores comerciales	11	14.214.705	11.214.020
Deudas financieras	12	134.652.286	169.406.889
Otras cuentas por pagar	13	72.730.263	61.873.085
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>221.597.254</b>	<b>242.493.994</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas financieras	12	2.558.901.618	2.474.419.014
<b>TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.558.901.618</b>	<b>2.474.419.014</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>2.780.498.872</b>	<b>2.716.913.008</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes no reintegrables		692.579	692.579
Resultados acumulados		(43.847.904)	169.632.798
Resultado del ejercicio		(151.397.572)	(213.480.702)
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>(194.552.897)</b>	<b>(43.155.325)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.585.945.975</b>	<b>2.673.757.683</b>

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

## UNIDAD AGROALIMENTARIA METROPOLITANA

### ESTADO DE RESULTADOS

Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

Expresado en pesos uruguayos

	Nota	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ingresos operativos	14	576.946.461	548.629.839
Gastos de administración	15	<u>(529.416.852)</u>	<u>(550.197.739)</u>
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>		<b>47.529.609</b>	<b>(1.567.900)</b>
Resultados financieros	16	(199.069.874)	(204.861.529)
Resultados diversos	17	142.693	(7.051.273)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b><u>(151.397.572)</u></b>	<b><u>(213.480.702)</u></b>

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

**UNIDAD AGROALIMENTARIA METROPOLITANA**

**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**


**Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025**

Expresado en pesos uruguayos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<u>(151.397.572)</u>	<u>(213.480.702)</u>
Otros resultados integrales	-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	<u>(151.397.572)</u>	<u>(213.480.702)</u>

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

por EuraAudit Uruguay

.....  


**UNIDAD AGROALIMENTARIA METROPOLITANA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025**

Expresado en pesos uruguayos

	<b>APORTES NO REINTEGRABLES</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDOS AL 1° DE ENERO DE 2024</b>	<b>692.579</b>	<b>169.632.798</b>	<b>170.325.377</b>
<b>Movimientos del ejercicio</b>			
Resultado del ejercicio		(213.480.702)	(213.480.702)
<b>SUB - TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>(213.480.702)</b>	<b>(213.480.702)</b>
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	<b>692.579</b>	<b>(43.847.904)</b>	<b>(43.155.325)</b>
<b>Movimientos del ejercicio</b>			
Resultado del ejercicio		(151.397.572)	(151.397.572)
<b>SUB - TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>(151.397.572)</b>	<b>(151.397.572)</b>
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b>	<b>692.579</b>	<b>(195.245.476)</b>	<b>(194.552.897)</b>

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

UNIDAD AGROALIMENTARIA METROPOLITANA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

Expresado en pesos uruguayos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Flujo de efectivo asociado a actividades operativas</b>		
Resultado del ejercicio	(151.397.572)	(213.480.702)
<i>Ajustes por transacciones no monetarias</i>		
Depreciaciones de Propiedades, planta y equipo	52.058.403	52.122.806
Amortizaciones de Intangibles	5.879.253	9.470.313
Participación en otras entidades	4.973.839	43.156.339
Diferencia de cambio	88.088.428	102.145.077
<i>Cambios en activos y pasivos:</i>		
Disminución / (Aumento) de Deudores comerciales	9.203.761	43.417.646
Disminución / (Aumento) de Otras cuentas por cobrar	(3.032.694)	34.132.160
(Disminución) / Aumento de Acreedores comerciales	3.000.685	2.658.256
(Disminución) / Aumento de Otras cuentas por pagar	10.857.178	501.883
Fondos provenientes de operaciones	<u>19.631.281</u>	<u>74.123.777</u>
<b>Flujo de efectivo asociado a actividades de inversión</b>		
Adquisición de Propiedades, planta y equipo e intangibles	(8.975.861)	(4.046.037)
Ingresos por ventas de Propiedades, planta y equipo e intangibles	-	620.082
Fondos aplicados a actividades de inversión	<u>(8.975.861)</u>	<u>(3.425.955)</u>
<b>Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento</b>		
Variación de deudas financieras	49.728.001	35.151.531
Diferencia de cambio	(88.088.428)	(102.145.077)
Fondos aplicados a actividades de financiamiento	<u>(38.360.427)</u>	<u>(66.993.546)</u>
<b>Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u>(27.705.007)</u>	<u>3.704.276</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio</b>	<b>56.453.290</b>	<b>52.749.014</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>	<u><b>28.748.283</b></u>	<u><b>56.453.290</b></u>

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

## UNIDAD AGROALIMENTARIA METROPOLITANA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

Expresado en pesos uruguayos

#### NOTA 1 - NATURALEZA JURÍDICA Y CONTEXTO OPERACIONAL

##### 1.1 Naturaleza jurídica y financiamiento

La Unidad Agroalimentaria Metropolitana (UAM) es una persona de derecho público no estatal, creada por la Ley 18.832 de fecha 28 de octubre de 2011, como Unidad Alimentaria de Montevideo, siendo posteriormente sustituida su denominación por la Ley N° 19.720 del 21 de diciembre de 2018 a Unidad Agroalimentaria Metropolitana y modificados, por último, determinados artículos de la Ley N° 18.332 por los artículos 285 y siguientes de la Ley N° 19.924 del 18 de diciembre de 2020.

La UAM surge con la finalidad de facilitar y desarrollar el comercio y la distribución de alimentos a nivel nacional y departamental.

El proyecto es declarado de interés nacional por el Poder Ejecutivo. Es un emprendimiento promovido por la Intendencia de Montevideo (IdeM), en coordinación con el Gobierno Nacional y otros organismos públicos, con el objeto de convertirse en un centro mayorista polivalente para el comercio de un muy amplio espectro de productos alimenticios perecederos y semi-perecederos en cualquiera de sus preparaciones, embalajes o formas de comercialización, que permitan su venta al por mayor.

La UAM fue financiada inicialmente mediante un Convenio Marco de Cooperación firmado en 2013 con la Intendencia de Montevideo (IdeM). En el año 2018 la UAM firma con la IdeM el Convenio Fondo Agroalimentario por el cual la IdeM transfiere a la UAM fondos para la obra de infraestructura a desarrollar en el Parque Agroalimentario. Con posterioridad, en el año 2019 la UAM firma un contrato de Fideicomiso con RAFISA denominado “Fideicomiso Financiero para el Financiamiento del Parque Agroalimentario” por el cual se emiten títulos de deuda de oferta privada con el objeto de financiar obras de infraestructura. Por último, en el año 2020 la UAM firma un convenio con el MGAP y cede el flujo de fondos proveniente de dicho convenio a un nuevo fideicomiso firmado con RAFISA denominado “Fideicomiso Financiero para el Financiamiento del Parque Agroalimentario II” emitiéndose un título de deuda de oferta privada para financiar obras de infraestructura. En Notas 1.3 y 12.1 se expone un detalle de los Fideicomisos firmados con RAFISA y los convenios firmados con la IdeM.

##### 1.2 Actividad principal

La UAM abrió sus actividades al público el 22 de febrero de 2021. La actividad principal de la UAM es el apoyo al sector agroalimentario.

La estrategia se basa en la necesidad de mejorar el acceso a los alimentos de la población y fomentar las oportunidades de inversión, crecimiento e internacionalización de la cadena alimentaria e incorporar valor agregado a la producción nacional, en base a la calidad, diversidad, sanidad e inocuidad de los alimentos.

Para lograr este objetivo se considera esencial promover la modernización del sistema de comercialización de alimentos frescos en el país.

A estos efectos, los cometidos de la UAM son:

- Crear y mantener las condiciones jurídicas y físicas de infraestructura, equipamientos y servicios, para facilitar y desarrollar el comercio y la distribución de alimentos, y demás actividades vinculadas a nivel mayorista.
- Promover la eficiencia de la cadena de acopio, distribución y logística, realizando las coordinaciones que sean necesarias con el área de producción y sus organizaciones representativas.
- Contemplar los objetivos sociales, bajo los principios de servicio público, de garantía de calidad, seguridad y soberanía alimentaria.
- Controlar la calidad higiénico-sanitaria de los alimentos que se comercializan de acuerdo con la normativa bromatológica del Ministerio de Salud Pública (MSP), Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca (MGAP), de los Gobiernos Departamentales y de otros organismos competentes.
- Promover el desarrollo de actividades vinculadas a la producción de alimentos que generen sinergias positivas, agregación de valor, economía de escala y reducción de costos de transacción. Asimismo, procura la más amplia coordinación entre los Gobiernos Departamentales que coadyuve a tales objetivos.
- Proyectar y definir el desarrollo de actividades complementarias a las de comercialización, tales como logística, servicios de frío, centros de acopio y distribución, envasado de alimentos, plantas de procesado de cuarta gama, entre otras.
- Relevar y difundir información sobre precios y volúmenes de los alimentos que se comercialicen en el marco de sus actividades, tendiendo a la mejora de la competitividad y productividad de los operadores, a través de la incorporación de nuevas prácticas resultantes del avance de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC).
- Promover actividades de capacitación e investigación en áreas científicas vinculadas a sus actividades.
- Colaborar en la promoción y difusión de una alimentación saludable de la población junto a otros organismos públicos y privados.

### 1.3 Participación en el patrimonio de otras entidades

#### Fideicomiso Financiero para el financiamiento del Parque Agroalimentario

Con fecha 19 de febrero de 2019 la UAM (Fideicomitente) firma con Republica AFISA (RAFISA) un contrato de fideicomiso denominado “Fideicomiso Financiero para el financiamiento del Parque Agroalimentario”. Este contrato tiene el objeto de obtener un financiamiento a través de títulos de deuda de oferta privada por el equivalente a UI 167.500.000. Estos títulos de deuda son emitidos por el fideicomiso y la primera integración tuvo lugar en el año 2020.

Según el referido contrato de fideicomiso, los bienes fideicomitados son:

- El flujo de fondos futuros provenientes de todos los ingresos que reciba por la gestión y administración del Parque Agroalimentario (derechos de admisión, arrendamientos, etc.) con la única excepción de los cobros por concepto de gastos comunes, incluyendo los intereses y recargos que le fuera aplicables, en la cantidad suficiente para el repago total de i) los Títulos de Deuda, ii) los impuestos y iii) los gastos del Fideicomiso;
- El crédito ante la Intendencia de Montevideo por la suma de UI 22.500.000 emergente del convenio suscrito entre dicho organismo público y la UAM con fecha 19 de diciembre de 2018 y que fuera aprobado por Resolución de la Intendencia N° 1451/18 de 21 de marzo de 2018.

- Los créditos por la ejecución eventual de las garantías de fiel cumplimiento de las obligaciones constituida por la empresa constructora contratada para las obras del Nuevo Mercado Modelo.

Mediante resolución adoptada por el Directorio del Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU) con fecha 3 de abril de 2018, se autoriza al Área Corporativa la compra de los Títulos de Deuda a emitirse por RAFISA, dentro de las condiciones del Fideicomiso Financiero para el financiamiento del Parque Agroalimentaria hasta la suma de UI 167.500.000, con un plazo de pago de hasta 15 años a partir de la primera emisión de valores. El capital del título de deuda será amortizado en cuotas mensuales, iguales y consecutivas, más los intereses.

Por compromiso de integración celebrado entre RAFISA y el BROU, este se comprometió a integrar en forma diferida el precio correspondiente a los títulos de deuda por el importe equivalente a UI 167.500.000 a emitirse por el Fideicomiso.

Con fecha 19 de noviembre de 2020 se modifica el contrato de Fideicomiso extendiéndose el plazo de gracia para el pago de capital de 2 a 3 años contados a partir de la primera emisión de valores. La primera emisión de valores fue realizada en marzo de 2020 por lo que el pago de capital comenzó en marzo de 2023.

A fines de 2023 la UAM comienza un periodo de negociación con el BROU y con la IdEM a los efectos de modificar el contrato de fideicomiso planteándose diversas alternativas para el repago de la deuda.

En el marco de dicha negociación, a partir de enero de 2024 la UAM resuelve suspender los pagos de amortización de capital e instruye a la fiduciaria a que la amortización de los Títulos de Deuda se realice con fondos de libre disponibilidad del fideicomiso, sin afectar la cobranza de la UAM para tal fin, y se continúan los pagos de intereses con fondos transferidos por la UAM.

Por Resolución de fecha 12 de junio de 2025 y su modificativa de fecha 15 de agosto de 2025 el BROU accede a cambiar las condiciones de financiamiento. Asimismo, con fecha 12 de agosto de 2025 la IdEM otorga su conformidad a la modificación contractual aceptada por el BROU.

Con fecha 26 de agosto de 2025 las partes firman una modificación al contrato de Fideicomiso con el objetivo de adecuar los vencimientos previstos para el año 2025 mientras se continúa trabajando en una propuesta de modificación del cronograma pago de largo plazo que se pondrá a consideración del Beneficiario. Adicionalmente, en la modificación del contrato de fideicomiso se incorporan a los bienes fideicomitidos los fondos remanentes que se encuentren en el patrimonio del Fideicomiso Financiero para el financiamiento del Parque Agroalimentario II.

Con fecha 24 de febrero de 2026 las partes firman una nueva modificación al contrato de Fideicomiso que entre los aspectos más relevantes modifica el plazo del fideicomiso que pasa a ser hasta diciembre de 2047 y el interés aplicable a los títulos de deuda que pasa de 5,14% anual a 3% anual a partir del 3 de marzo de 2026. Adicionalmente, se realizan modificaciones a aspectos operativos relacionados con las cobranzas de la UAM y su transferencia al Fideicomiso.

#### Fideicomiso Financiero para el financiamiento del Parque Agroalimentario II

Con fecha 11 de junio de 2020 la UAM (Fideicomitente) firma con RAFISA un contrato de fideicomiso denominado "Fideicomiso Financiero para el financiamiento del Parque Agroalimentario II". Este contrato tiene el objeto de obtener un financiamiento a través de títulos de deuda de oferta privada por un monto de hasta UI 70.000.000.

Según el referido contrato de Fideicomiso, el patrimonio fideicomitado está compuesto por los créditos que surgen del Convenio entre la UAM y el MGAP firmado el 14 de febrero de 2020, en el cual este se obliga a transferir UI 118.500.000, con cargo al Fondo de Fomento de la Granja creado por la Ley N° 17.503 del 30 de mayo de 2002, mediante quince transferencias anuales y consecutivas de UI 7.900.000.

Con fecha 30 de marzo de 2023 se realizó una modificación al contrato de Fideicomiso, en el cual se prevé la posibilidad de que, con el respaldo de los bienes fideicomitados, se pueda realizar la emisión de otro título de deuda adicional por un importe de hasta UI 4.600.000. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, este título no ha sido emitido. Asimismo, se estableció la extensión del plazo de los títulos de deuda emitidos, cuyo vencimiento se extiende hasta octubre de 2034, un año después del vencimiento del título original.

Con fecha 26 de agosto de 2025 se realiza una segunda modificación al contrato de Fideicomiso estableciéndose que los fondos remanentes actuales y futuros que surjan del Fideicomiso se puedan transferir al Fideicomiso Financiero para el financiamiento del Parque Agroalimentario, en caso de que la fiduciaria de dicho Fideicomiso lo solicite.

#### **1.4 Régimen fiscal**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 18.832 (por la modificación dada por la Ley N° 19.720), la UAM está exonerada de todo tipo de tributos nacionales, excepto las contribuciones a la seguridad social.

Con respecto al Impuesto al Valor Agregado (IVA), el decreto 228/013 de fecha 7 de agosto de 2013, declaro promovida, de acuerdo con lo dispuesto por la por el artículo 11 de la Ley N° 16.906, la actividad de construcción de un centro de comercialización y distribución de alimentos por parte de la UAM. En dicho decreto se establece que se otorgara un crédito por el IVA incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de la obra civil de la actividad promovida. Dicho crédito se materializará mediante certificados de crédito en el régimen correspondiente a los exportadores.

Asimismo, el mencionado decreto exonero de todo recargo y tributo a los bienes importados por la UAM destinados a integrar el costo de la inversión de la obra civil de la actividad promovida, siempre que dichos bienes hayan sido declarados no competitivos con la industria nacional.

Mediante decreto 234/2020 se declaró promovida la actividad de construcción y equipamiento de un centro de comercialización y distribución de alimentos por parte de la UAM. Asimismo, se otorgó la exoneración de todo recargo, incluso el mínimo del Impuesto Aduanero Único a la Importación, de la Tasa de Movilización de Bultos, de la Tasa Consular y en general de todo tributo, incluyendo el IVA, a los bienes muebles importados destinados a integrar el costo de inversión inicial para la puesta en funcionamiento del referido centro de comercialización y distribución, siempre que sean importados directamente por la UAM y hayan sido declarados no competitivos con la industria nacional.

#### **1.5 Situación patrimonial**

Al cierre del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 la entidad presenta pérdidas acumuladas por \$ 195.245.476 y un patrimonio negativo por \$ 194.552.897. Los presentes estados financieros fueron preparados siguiendo el principio de entidad en funcionamiento y no incluyen ajuste alguno que refleje la posibilidad de no continuidad de sus actividades.

## NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros se resumen seguidamente.

### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las normas y criterios aplicables a las Unidades Contables del Sector Público establecidos por la Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República.

La Ordenanza N° 89, que rige para los ejercicios cerrados a partir del 31 de diciembre de 2017, establece que las normas contables que deberán aplicarse para la formulación y presentación de los estados financieros serán, de acuerdo con la unidad contable que se trate las siguientes:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes en el país a la fecha de inicio de cada Ejercicio.
- Las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC), vigentes al inicio de cada Ejercicio.

En el caso de UAM, los estados financieros se han preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (en adelante “NIIF para las PYMES”), vigentes en el país a la fecha de inicio del ejercicio. Las NIIF para las PYMES vigentes en el país están previstas en el Decreto 291/14 de fecha 14 de octubre de 2014 y en el Decreto 372/15 de fecha 30 de diciembre de 2015, que rigen para los ejercicios económicos iniciados a partir del 1 de enero de 2015, las normas contenidas en el Decreto 538/09 y las disposiciones en materia de presentación contenidas en el Decreto 408/2016 y 108/2022.

Las disposiciones contenidas en los Decretos 291/14 y 372/15 hacen obligatoria, con algunos tratamientos contables alternativos requeridos y otros optativos, la aplicación de las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB – International and Accounting Standards Board) a octubre de 2014, traducidas al idioma español y publicadas en la página web de la Auditoría Interna de la Nación.

Las disposiciones contenidas en el Decreto 538/09 establecen que en los casos en que las normas contables adecuadas requieran la preparación de estados financieros consolidados, los emisores deberán presentar además sus estados financieros individuales y en estos las inversiones en entidades controladas deberán ser valuados bajo la aplicación del método de la participación. En el caso de inversiones en asociadas y entidades controladas en forma conjunta se podrá optar adicionalmente a las políticas de valuación previstas en el párrafo 9.26 de las NIIF para las PYMES, por su valuación por el método de la participación.

El Decreto 408/2016 de fecha 26 de diciembre de 2016, que rige para ejercicios finalizados a partir de la fecha de publicación del Decreto, establece que los emisores de estados financieros comprendidos en las disposiciones del Decreto 291/14 y sus modificaciones posteriores, deberán aplicar las normas de presentación de los estados financieros definidas en los marcos normativos que les correspondan. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aplicación de los siguientes criterios de presentación:

- Deberán presentarse como categorías separadas dentro del Estado de situación financiera los activos y pasivos, corrientes y no corrientes. Los activos corrientes deberán ordenarse por orden decreciente de liquidez.
- La presentación del resultado integral total deberá realizarse en dos estados: un Estado de resultados y un Estado del resultado integral.
- Los gastos deberán presentarse en el Estado de resultados utilizando una clasificación basada en la función de los mismos.
- Las partidas de otro resultado integral deberán presentarse en el Estado del resultado integral netas de impuesto a las rentas.
- Los flujos de efectivo procedentes de actividades operativas deberán presentarse en el Estado de Flujos de Efectivo utilizando el método indirecto.

Con fecha 4 de abril de 2022, se promulgó el Decreto 108/22 (Determinación de la forma de presentación de los estados financieros de entidades que posean una moneda funcional diferente a la moneda nacional), el cual rige para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2022.

El Art. 2 del mencionado Decreto establece que, los estados financieros presentados en moneda funcional, si ésta fuera diferente a la moneda nacional, siempre deberán ser acompañados de los estados financieros presentados en la moneda nacional y serán los que, en forma conjunta, deberán ser sometidos a la aprobación de los accionistas de la entidad; a estos efectos podrán ser presentados en un único cuerpo o en cuerpos separados.

Adicionalmente, el Art.4 del Decreto, establece que las entidades comprendidas en las disposiciones del Decreto N° 291/014 del 14 de octubre de 2014, deberán:

- presentar los componentes del patrimonio agrupados en los siguientes capítulos: Capital integrado, Aportes a capitalizar, Primas de emisión, Acciones propias en cartera, Otros reservas, Reservas de utilidades y Resultados acumulados
- presentar en líneas separadas, dentro de los respectivos capítulos, los efectos de la conversión desde la moneda funcional a la moneda nacional, previstos en los numerales 30.17 y siguientes de la NIIF para PYMES. Los resultados por conversión resultantes de la conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación de los resultados del propio ejercicio deberán ser reconocidos como otros resultados integrales del ejercicio, y en el ejercicio económico siguiente serán transferidos a Resultados Acumulados.

Estos estados financieros comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujo de efectivo y las notas a los mismos.

## **2.2 Criterio general de valuación**

Los activos y pasivos han sido valuados sobre la base del costo que inicialmente se desembolsó para su adquisición o del compromiso asumido respectivamente.

## **2.3 Moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros**

Los estados financieros de UAM se preparan y se presentan en pesos uruguayos, que es a su vez la moneda funcional y de presentación del mismo, considerando que es la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad.

## 2.4 Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera (monedas diferentes a la moneda funcional) son valuados a los tipos de cambio de cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio que se originan en oportunidades de la cancelación de los saldos y las que se originan por la valuación a tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos denominados en una moneda extranjera son imputadas a resultados financieros.

Las transacciones en moneda extranjera realizadas en monedas distintas a la moneda funcional se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera al cierre de cada ejercicio se exponen en la Nota 4.

El siguiente es el detalle de las cotizaciones de las monedas y unidades distintas al peso uruguayo operadas por UAM al cierre de los estados financieros:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Dólares estadounidenses	39,041	44,066
Unidades indexadas	6,4234	6,169

## 2.5 Estado de flujos de efectivo

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se utilizó el concepto de fondos igual al efectivo y equivalente de efectivo tal como se define en la Nota 2.7.

## 2.6 Concepto de capital

El concepto de capital utilizado por la entidad para la determinación de los resultados es el de capital financiero.

El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido el patrimonio neto durante el ejercicio.

## 2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluye fondos disponibles en efectivo, depósitos a la vista y a plazo en bancos y otras inversiones de gran liquidez en valores con vencimientos originales a plazos de tres meses o menos.

## 2.8 Deudores comerciales y Otras cuentas por cobrar

Los Deudores Comerciales y Otras cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción) y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. Se contabiliza una provisión por deterioro en el valor de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva que no se podrán cobrar todas las sumas adeudadas de acuerdo a los términos originalmente acordados para las cuentas por cobrar.

## 2.9 Deterioro de activos financieros

En cada fecha de presentación, una entidad medirá la corrección de valor por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

## 2.10 Propiedades, planta y equipo

Los bienes de Propiedades, planta y equipo figuran a su costo histórico menos sus depreciaciones acumuladas, y cualquier pérdida por deterioro.

El costo histórico comprende las erogaciones directamente atribuibles a dejar el activo en su ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista.

Los costos de mantenimiento y reparaciones se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren.

La depreciación sobre los bienes se calcula con base en el método lineal a los efectos de distribuir su costo durante la vida útil estimada de los bienes, a partir del mes siguiente en el cual el activo respectivo es colocado en las condiciones definitivas de uso, como sigue:

<b>Cuenta principal</b>	<b>Vida útil estimada (Años)</b>
Mejora en inmuebles de terceros	50
Muebles y útiles	10
Equipos de computación	5
Vehículos	10
Maquinaria y equipos	10

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, las mismas se revisan y se aplican de forma prospectiva en la determinación de la depreciación.

Al cierre del ejercicio se evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor del activo, en cuyo caso se estima el valor recuperable. Si se determina que el valor contable supera su valor estimado recuperable, el valor contable del activo se reduce de inmediato a su valor recuperable.

Las ganancias y pérdidas por disposición (ventas o retiros) se determinan comparando los ingresos obtenidos con los valores de libros. Las mismas se incluyen en el Estado de resultados.

La evolución de las Propiedades, planta y equipo se expone en la Nota 8 a los presentes estados financieros.

## 2.11 Intangibles

Los activos intangibles se miden al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas. La amortización se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

La vida útil del software se ha estimado en 3 años.

La evolución de los intangibles se expone en la Nota 9 a los presentes estados financieros.

## 2.12 Participación en otras entidades

Corresponde a la participación que tiene la entidad en el patrimonio de los Fideicomisos en los cuales es Fideicomitente.

### **2.13 Deterioro en el valor de los activos no financieros**

En el caso de los activos no financieros diferentes a inventarios que están sujetos a amortización o depreciación, en cada fecha sobre la que se informa, se determina si hay indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro de valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor con cargo a resultados.

El importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es estimado como el mayor entre su valor de uso y su valor razonable menos los costos de venta.

Las pérdidas por deterioro de valor reconocidas en ejercicios anteriores se analizan en cada fecha de balance en busca de indicios de que la pérdida sea menor o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se revierte si ha habido un cambio en las estimaciones empleadas para determinar el importe recuperable. Una pérdida por deterioro de valor se revierte solo en la medida que el importe en libros del activo no exceda el importe en libros que habría resultado, neto de amortización, si no se hubiese reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor. Una pérdida por deterioro en relación con la plusvalía no se reversa.

### **2.14 Arrendamientos**

Los arrendamientos en los que el arrendador retiene una porción significativa de los riesgos y beneficios del propietario se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados por la Sociedad bajo arrendamientos operativos son cargados a los resultados en forma lineal durante el período del arrendamiento.

### **2.15 Acreedores comerciales, deudas financieras y Otras cuentas por pagar**

Los acreedores comerciales, deudas financieras y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente al precio de la transacción, y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses se reconocen en base al método del interés efectivo y se incluyen en resultados financieros.

Los acreedores comerciales a plazo que no tengan establecido una tasa de interés y se clasifiquen como pasivos corrientes se miden inicialmente a un importe no descontado.

### **2.16 Beneficios al personal**

Las obligaciones generadas por los beneficios al personal, de carácter legal o voluntario, se reconocen en cuentas de pasivo con cargo a pérdidas en el ejercicio en que se devengan.

### **2.17 Provisiones**

Las provisiones por reclamos legales u otras acciones de terceros son reconocidas cuando la entidad tiene una obligación legal o presunta emergente de hechos pasados, resulta probable que deban aplicarse recursos para liquidar la obligación y el monto de la obligación haya sido estimado en forma confiable.

Las provisiones se miden al valor presente de los importes que se espera sean requeridos para liquidar la obligación.

### **2.18 Presentación de cuentas del Patrimonio**

Las cuentas de patrimonio se presentan sobre las siguientes bases:

Aportes no reintegrables corresponden a contribuciones recibidas de la IdEM.

Los resultados acumulados incluyen los resultados no distribuidos al cierre de cada ejercicio.

## 2.19 Determinación del resultado

La entidad ha aplicado el principio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de los costos y gastos.

## NOTA 3 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas establecidas en la Ordenanza N° 89 requiere que la Dirección de la UAM haga estimaciones y aplique su juicio al aplicar las políticas contables, que afectan los montos informados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente. Las áreas en donde la Dirección ha aplicado supuestos y estimaciones es en la determinación de las vidas útiles de Propiedades, planta y equipo e Intangibles y la previsión de incobrables.

## NOTA 4 – POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

Los estados financieros incluyen los siguientes saldos en monedas y unidades diferentes al peso uruguayo (moneda funcional de la entidad) al cierre de cada ejercicio.

	31/12/2025			31/12/2024		
	US\$	UI	Equivalente en \$	US\$	UI	Equivalente en \$
<b>ACTIVO</b>						
Efectivo y Equivalente	17.948	-	398.200	17.948	-	790.905
Otras cuentas a cobrar	-	38.423.891	246.812.020	-	38.423.891	237.036.982
<b>Total Activo</b>	<b>17.948</b>	<b>38.423.891</b>	<b>247.210.219</b>	<b>17.948</b>	<b>38.423.891</b>	<b>237.827.887</b>
<b>PASIVO</b>						
Acreedores comerciales	38.093	-	1.487.188	40.990	-	1.806.267
Deudas financieras	-	388.707.815	2.496.825.778	-	396.676.573	2.447.097.776
<b>Total Pasivo</b>	<b>38.093</b>	<b>388.707.815</b>	<b>2.498.312.966</b>	<b>40.990</b>	<b>396.676.573</b>	<b>2.448.904.043</b>
<b>Posición neta Activa / (Pasiva)</b>	<b>(20.145)</b>	<b>(350.283.924)</b>	<b>(2.251.102.747)</b>	<b>(23.042)</b>	<b>(358.252.682)</b>	<b>(2.211.076.156)</b>

## NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

### Composición

	31/12/2025	31/12/2024
Caja	1.543.328	1.525.136
Bancos	27.204.955	54.928.154
	<b>28.748.283</b>	<b>56.453.290</b>

El saldo de Bancos es mantenido en cuentas corrientes y cajas de ahorro en pesos uruguayos y dólares estadounidenses en el BROU.

## NOTA 6 – DEUDORES COMERCIALES

### Composición

<b>Corriente</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Derecho de entrada	25.969.713	24.731.793
Deudores UAM	110.960.341	109.064.093
Deudores por Convenios	40.712.063	31.752.253
Documentos a cobrar	1.041.284	1.086.424
Depósitos en garantía CUPS	1.474.958	1.280.675
Prevision para incobrables	(93.346.579)	(75.780.889)
	<u>86.811.780</u>	<u>92.134.349</u>
<b>No corriente</b>		
Deudores por Convenios	8.121.578	12.002.770
	<u>8.121.578</u>	<u>12.002.770</u>

## NOTA 7 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

### Composición

<b>Corriente</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Tarjetas de crédito	56.654	112.945
Otras entidades de cobranza	1.085.635	2.628.503
Adelanto a proveedores	13.250	13.249
Adelanto de sueldos	71.435	3
Otros créditos	22	5.214.640
	<u>1.226.996</u>	<u>7.969.340</u>
<b>No corriente</b>		
Crédito Obra Camino Pérez (Nota 7.1)	246.812.020	237.036.982
	<u>246.812.020</u>	<u>237.036.982</u>

### 7.1 Crédito Obra Camino Luis Eduardo Perez

El saldo asciende a UI 38.423.891 y corresponde al costo de la construcción de la obra de Camino Luis Eduardo Perez. Esta obra fue realizada por el Consorcio Saceem-Grinor-H&G en el marco del acuerdo para el “Desarrollo del proyecto ejecutivo y construcción del Parque Agroalimentario de Montevideo” firmado con fecha 29 de mayo de 2018. Esta obra finalizó en 2021 y el monto es exigible a la IdeM.

## NOTA 8 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

### 8.1 Valores de origen y sus depreciaciones

La evolución del saldo de Propiedades, planta y equipo en el ejercicio se resume a continuación:

Costo:	Mejoras en inmuebles de terceros	Obras en curso	Equipos de computación	Muebles y útiles	Vehículos	Maquinaria y Equipos	Total
<b>Saldos al 1° de enero de 2024</b>	2.289.478.310	-	17.826.973	4.187.865	4.721.631	22.373.687	2.338.588.466
Incorporaciones	-	1.263.312	581.046	407.440	827.925	-	3.079.722
Transferencias	-	-	-	-	(1.011.334)	-	(1.011.334)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	2.289.478.310	1.263.312	18.408.019	4.595.305	4.538.222	22.373.687	2.340.656.854
Incorporaciones	4.321.502	613.032	239.778	850.632	-	248.397	6.273.341
Disposiciones	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	2.293.799.812	1.876.344	18.647.797	5.445.937	4.538.222	22.622.084	2.346.930.195

### Depreciación acumulada:

<b>Saldos al 1° de enero de 2024</b>	(53.354.573)	-	(10.930.320)	(1.483.438)	(1.409.333)	(6.575.963)	(73.753.627)
Depreciaciones	(45.789.566)	-	(3.320.649)	(409.488)	(450.722)	(2.152.380)	(52.122.806)
Disposiciones	-	-	-	-	391.252	-	391.252
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	(99.144.139)	-	(14.250.969)	(1.892.926)	(1.468.803)	(8.728.343)	(125.485.181)
Depreciaciones	(45.803.673)	-	(3.197.054)	(447.698)	(453.823)	(2.156.155)	(52.058.403)
Disposiciones	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	(144.947.812)	-	(17.448.023)	(2.340.624)	(1.922.626)	(10.884.498)	(177.543.584)

### Valor neto en libros

Al 31 de diciembre de 2024	2.190.334.171	1.263.312	4.157.050	2.702.380	3.069.419	13.645.343	2.215.171.673
Al 31 de diciembre de 2025	2.148.852.000	1.876.344	1.199.774	3.105.313	2.615.596	11.737.585	2.169.386.611

### 8.2 Depreciaciones cargadas a resultados

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 que ascendieron a \$ 52.058.403 (\$ 52.122.806 por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024), fueron imputadas en su totalidad a gastos de administración.

por EurAugfit Uruguay

### 8.3 Inmuebles asiento de la operativa de la entidad

Por Resolución de la Intendencia N° 3214/20 del 11 de setiembre de 2020, la IdeM comunicó a la UAM la no conformidad con la renovación del plazo de duración del convenio celebrado el 14 de octubre de 2013 de conformidad con las Resoluciones N° 4561/13 del 7 de octubre de 2013 y la Resolución N° 3533/15 del 3 de agosto de 2015. Dicho convenio le concedía a la UAM la administración de los bienes inmuebles propiedad de la IdeM que son asiento de la actividad.

La IdeM retira la administración de los predios a la UAM y a partir del 14 de octubre de 2020 la IdeM asumió la administración de los bienes inmuebles de propiedad departamental mencionados anteriormente.

El Directorio de Transición, según Acta N° 164 de fecha 17 de diciembre de 2020, resuelve otorgar con la IdeM escritura de mutuo disenso respecto a los padrones 173.262, 173.263, 173.264 y 173.265 adquiridos por escritura de donación de fecha 9 de abril de 2018 y padrones 43.732, 43.738 y 43.739 adquiridos por escritura de donación de fecha 28 de mayo de 2020, conforme a lo dispuesto por Resolución de la Intendencia de Montevideo N° 3214/20 del 11 de setiembre de 2020.

Con fecha 27 de mayo de 2021 la Junta Departamental de Montevideo emitió el Decreto N° 37.717 promulgado por Resolución N° 2167/21 de la IdeM, el cual faculta a la IdeM a celebrar un contrato de comodato con la UAM para dar en comodato los inmuebles propiedad del gobierno departamental y que son asiento de la actividad de la UAM. En dicho decreto se elabora un proyecto de comodato.

Con fecha 28 de junio de 2022 el Directorio de la UAM resolvió comunicar a la IdeM la no conformidad con la suscripción del contrato de comodato de fecha 25 de junio de 2021, aprobado por Resolución N° 2167/21 del 14 de junio de 2021, manifestando la voluntad del Directorio de buscar la forma jurídica de acceder a la propiedad de los inmuebles asiento de la UAM.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los bienes están siendo administrados por la UAM en calidad de comodataria precaria y por mera tolerancia de la IdeM.

## NOTA 9 – INTANGIBLES

### 9.1 Valores de origen y sus amortizaciones

	Software	Total
<b>Costo:</b>		
Saldos al 1° de enero de 2024	34.126.926	34.126.926
Incorporaciones	966.315	966.315
Saldos al 31 de diciembre de 2024	35.093.241	35.093.241
Incorporaciones	2.702.520	2.702.520
Saldos al 31 de diciembre de 2025	37.795.761	37.795.761
<b>Amortización acumulada:</b>		
Saldos al 1° de enero de 2024	(19.338.159)	(19.338.159)
Amortizaciones	(9.470.313)	(9.470.313)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(28.808.472)	(28.808.472)
Amortizaciones	(5.879.253)	(5.879.253)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(34.687.725)	(34.687.725)
<b>Valor neto en libros</b>		
Al 31 de diciembre de 2024	6.284.769	6.284.769
Al 31 de diciembre de 2025	3.108.036	3.108.036

## 9.2 Amortizaciones cargadas a resultados

Las amortizaciones de intangibles por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 que ascendieron a \$ 5.879.253 (\$ 9.470.313 por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024), fueron imputadas en su totalidad a gastos de administración.

## NOTA 10 – PARTICIPACIÓN EN OTRAS ENTIDADES

### Composición

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Participación en Fideicomiso Parque Agroalimentario	15.516.429	11.227.237
Participación en Fideicomiso Parque Agroalimentario II	26.214.241	35.477.272
	<u>41.730.670</u>	<u>46.704.509</u>

En relación al Fideicomiso Financiero para el financiamiento del Parque Agroalimentario, se presenta la siguiente información resumida:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Total de activos	873.154.228	884.597.301
Total de pasivos	857.637.799	873.370.064
Patrimonio neto	15.516.429	11.227.237

En relación al Fideicomiso Financiero para el financiamiento del Parque Agroalimentario II, se presenta la siguiente información resumida:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Total de activos	367.912.933	392.306.557
Total de pasivos	341.698.692	356.829.285
Patrimonio neto	26.214.241	35.477.272

## NOTA 11 – ACREEDORES COMERCIALES

### Composición

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Proveedores plaza	14.214.705	11.214.020
	<u>14.214.705</u>	<u>11.214.020</u>

## NOTA 12 – DEUDAS FINANCIERAS

### Composición

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Corriente</b>		
Fideicomiso Parque Agroalimentario (Nota 12.2)	134.652.286	169.406.889
	<u>134.652.286</u>	<u>169.406.889</u>
<b>No corriente</b>		
Préstamos reembolsables IdeM (Nota 12.1)	1.837.680.722	1.772.690.477
Fideicomiso Parque Agroalimentario (Nota 12.2)	721.220.896	701.728.537
	<u>2.558.901.618</u>	<u>2.474.419.014</u>

## 12.1 Préstamos reembolsables con Intendencia de Montevideo

A continuación, se expone un detalle de los saldos de Préstamos reembolsables con la Intendencia de Montevideo:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Convenio Fondo Agroalimentario	1.496.426.096	1.437.159.851
Convenio Marco de Cooperación	196.728.126	196.728.126
Convenio para garantía de Fideicomiso	144.526.500	138.802.500
	<u>1.837.680.722</u>	<u>1.772.690.477</u>

### Convenio Fondo Agroalimentario

Con fecha 28 de setiembre de 2017, la Junta Departamental de Montevideo emitió el Decreto N° 36.464, promulgado por Resolución N° 5105/17 de la IdeM, el cual crea el Fondo Agroalimentario, con destino a la financiación del proyecto de inversión Parque Agroalimentario. Este fondo se financia con los ingresos obtenidos por la IdeM provenientes del SUCIVE, por los montos anuales necesarios para realizar el repago de hasta UI 240.000.000, más intereses y gastos asociados al mecanismo de financiación

El Decreto autoriza además a la IdeM, como administradora del Fondo Agroalimentario, a ceder, ofrecer en garantía o securitizar los activos que lo integren para constituir fideicomisos, destinando el producido de la emisión que realice el fideicomiso, deducidos los gastos de emisión, a financiar la construcción de las obras de infraestructura a desarrollar en el Parque Agroalimentario por parte de la UAM.

En el marco de dicho Decreto, con fecha 23 de marzo de 2018 la IdeM firmó con RAFISA un contrato de fideicomiso denominado "Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario" (texto aprobado por Resolución de la IdeM N° 1449 de fecha 21 de marzo de 2018) con la finalidad de obtener fondos por parte de la fideicomitente para el financiamiento de parte del Parque Agroalimentario de la UAM. La IdeM transfirió 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. RAFISA, en su calidad de fiduciario, emitió títulos de deuda de oferta pública por valor nominal UI 240.000.000.

Con fecha 23 de abril de 2018 la UAM firmó un Convenio con la IdeM (texto aprobado por Resolución de la Intendencia N° 1450 de fecha 21 de marzo de 2018) por el cual la IdeM se obligó a transferir a la UAM las siguientes sumas: a) UI 63.632.000 no reintegrable, con destino al pago del derecho de entrada de los operadores que eran titulares de permiso de uso de espacio en el Mercado Modelo y se instalaran en el nuevo centro mayorista y b) con la suma de UI 176.368.000 como mínimo hasta el equivalente como máximo al monto total correspondientes a las integraciones que se realizaren en el marco del Fideicomiso Financiero Fondo Agroalimentario menos la UI 63.632.000, con destino a obras de infraestructura. Esta última suma se entregará al solo requerimiento de la UAM de acuerdo al avance de obra del nuevo centro mayorista y será reintegrada por la UAM a la IdeM, conjuntamente con los costos asociados a la operación.

El plazo de reintegro es de 5 años a partir de la cancelación total de la deuda que la UAM mantenga con terceros para la construcción y puesta en funcionamiento del centro mayorista. Asimismo, el convenio establece que una vez que la UAM comience a generar ingresos propios suficientes, se suscribirá un acuerdo entre las partes donde se reglamentará la forma y plazo de pago de la totalidad de las sumas que por el presente convenio u otros convenios se hayan transferido a la UAM con cargo de devolución.

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no ha habido modificaciones respecto a la cancelación de la deuda.

### Convenio Marco de Cooperación

La UAM suscribió un convenio de cooperación con la IdeM, en el marco de las acciones a implementar por la Dirección General del Área de Desarrollo Económico e Integración Regional, con el objeto de instrumentar las acciones necesarias para llevar adelante la puesta en funcionamiento de la UAM.

La IdeM, en cumplimiento del literal E del artículo 11 de la Ley N° 18.832, determino en el citado convenio realizar una primera integración de capital de trabajo a la UAM por un monto de \$ 10.000.000 (monto no reintegrable a la IdeM por provenir de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto (OPP) en el marco del convenio firmado entre la IdeM y la OPP con fecha 22 de marzo de 2012 (Resolución de OPP N° 025/2012). En el ejercicio 2013 la IdeM realizó una segunda transferencia por el mismo importe para financiar el capital de trabajo de dicho ejercicio. Entre 2013 y 2020 se firmaron adendas al convenio en las que se dispuso la transferencia de partidas reembolsables.

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se recibieron partidas ni se realizaron devoluciones de fondos por este convenio.

### Convenio para garantía de Fideicomiso Financiero Parque Agroalimentario

Con fecha 19 de diciembre de 2018 la UAM firmó un convenio con la IdeM por el cual la IdeM se obliga a transferir a la UAM, a sólo requerimiento de éste, una suma equivalente a UI 22.500.000, en una sola partida, con la finalidad de garantizar las obligaciones asumidas por la UAM con el BROU, en el marco de la línea de crédito otorgada por dicho Banco. La UAM se obliga a una vez que comience a generar ingresos propios suficientes, destinar el 45% del flujo de caja libre (cubiertas las necesidades operativas, de inversión y financieras) al pago de la IdeM del capital total transferido más los costos asociados a la operación.

El crédito con la IdeM por este convenio integra el patrimonio fideicomitado del Fideicomiso Financiero para el financiamiento del Parque Agroalimentario.

## **12.2 Fideicomiso Financiero Parque Agroalimentario**

Los saldos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a los flujos futuros de fondos cedidos al Fideicomiso (Nota 1.3) a los efectos del repago de los títulos de deuda de oferta privada emitidos. El importe nominal de los flujos cedidos fue descontado utilizando la tasa efectiva de los títulos de deuda emitidos. Tal como se expuso anteriormente, con fecha 24 de febrero de 2026 las partes firman una nueva modificación al contrato de Fideicomiso que entre los aspectos más relevantes modifica el plazo del fideicomiso que pasa a ser hasta diciembre de 2047 y el interés aplicable a los títulos de deuda que pasa a 3% anual a partir del 3 de marzo de 2026.

## **NOTA 13 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

### **Composición**

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Remuneraciones a pagar	8.062.233	6.066.772
Cargas sociales a pagar	13.450.540	11.475.629
Provisiones salariales	34.510.436	26.288.371
Acreedores fiscales	6.361.524	5.092.535
Garantías CUPS	7.151.544	10.411.096
Acreedores diversos	3.193.986	2.538.682
	<u>72.730.263</u>	<u>61.873.085</u>

## NOTA 14 – INGRESOS OPERATIVOS

### Composición

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ingreso por uso de espacios	463.369.640	445.925.566
Estacionamiento	59.284.566	60.317.258
Derecho de descarga	35.686.532	33.925.172
Otros servicios	6.491.451	10.063.008
Derechos de entrada	12.114.272	(1.601.165)
	<u>576.946.461</u>	<u>548.629.839</u>

## NOTA 15 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

### Composición:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Retribuciones y cargas sociales	309.613.832	282.498.729
Gastos de infraestructura	33.518.347	32.103.424
Seguridad y vigilancia	29.687.514	29.744.102
Depreciaciones y amortizaciones	57.937.656	61.593.118
Software	13.814.428	17.313.156
Comunicaciones y electricidad	16.242.258	14.466.573
Honorarios profesionales	10.397.432	18.559.042
Gastos de promoción y difusión	2.292.545	8.518.600
Deudores incobrables	26.826.387	61.820.839
Litigios	2.200.000	-
Seguros	4.082.454	4.526.823
Arrendamientos	3.653.151	3.183.233
Capacitación	269.327	368.936
Gastos de representación	-	50.530
Otros gastos de administración	18.881.521	15.450.634
	<u>529.416.852</u>	<u>550.197.739</u>

## NOTA 16 – RESULTADOS FINANCIEROS

### Composición

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Diferencia de cambio ganada	117.341.221	120.431.607
Intereses ganados	481.780	2.611.958
Descuentos obtenidos	25.510	30.517
	<u>117.848.511</u>	<u>123.074.082</u>
<b>Costos financieros</b>		
Intereses perdidos	45.586.816	44.872.342
Descuentos concedidos	65.788.901	60.376.416
Diferencia de cambio perdida	205.429.649	222.576.684
Gastos bancarios	113.019	110.169
	<u>316.918.385</u>	<u>327.935.611</u>
<b>Total Resultados financieros</b>	<u>(199.069.874)</u>	<u>(204.861.529)</u>

## NOTA 17 – RESULTADOS DIVERSOS

### Composición

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Resultados fideicomisos	(4.973.839)	(1.161.416)
Multas y recargos	11.188.852	13.557.664
Otros gastos	(6.072.320)	(19.447.521)
	<u>142.693</u>	<u>(7.051.273)</u>

## NOTA 18 – PARTES RELACIONADAS

### 18.1 Saldos con partes relacionadas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Deudas financieras corrientes</b>		
Fideicomiso Parque Agroalimentario	134.652.286	169.406.889
	<u>134.652.286</u>	<u>169.406.889</u>
<b>Deudas financieras no corrientes</b>		
Fideicomiso Parque Agroalimentario	721.220.896	701.728.537
	<u>721.220.896</u>	<u>701.728.537</u>

## 18.2 Transacciones con partes relacionadas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Pérdida por intereses y similares</b>		
Fideicomiso Parque Agroalimentario	45.586.816	44.872.342
	<u>45.586.816</u>	<u>44.872.342</u>
<b>Aportes</b>		
Fideicomiso Parque Agroalimentario	32.612.336	-
Fideicomiso Parque Agroalimentario II	3.804.690	3.629.535
	<u>36.417.026</u>	<u>3.629.535</u>
<b>Rescates de fondos</b>		
Fideicomiso Parque Agroalimentario	23.994.806	76.947.575
Fideicomiso Parque Agroalimentario II	12.422.220	-
	<u>36.417.026</u>	<u>76.947.575</u>

### NOTA 19 – CONTINGENCIAS

La entidad fue demandada por daños y perjuicios por un exproveedor de servicios de mantenimiento de sistemas. El actor alega que la UAM está utilizando actualmente un software de su propiedad, lo que constituiría una violación a los derechos de propiedad intelectual. El reclamo asciende a US\$ 6.718.123 e incluye conceptos por daños y perjuicios, lucro cesante y daños indirectos.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los asesores legales califican la probabilidad de un resultado adverso como "Posible", aunque "No Probable en grado alto". Esto se sustenta en la inexistencia de uso del software y la falta de titularidad de propiedad intelectual por parte del demandante.

Debido a que el éxito de la acción depende de una pericia técnica compleja y de la acreditación efectiva del daño, la cuantificación del riesgo es actualmente limitada.

### NOTA 20 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, con excepción de lo expuesto en la Nota 1.3, no se han producido hechos o transacciones que puedan afectar significativamente a los mismos.