



GUERRERO - PÉREZ

CONTADORES

INFORME SOBRE EXÁMEN DE INFORMACIÓN PROYECTADA

Directorio de GEMINAR S.A.

Presente.

He compilado la información expuesta en el documento adjunto "FLUJO DE FONDOS PROYECTADO (Período: Noviembre/2025- Diciembre/2028)", la que junto al documento "NOTAS EXPLICATIVAS Y SUPUESTOS UTILIZADOS EN LA PROYECCION DE LOS INGRESOS Y EGRESOS" que también adjunto a este Informe, constituyen afirmaciones de la Dirección de la empresa, contemplando las disposiciones establecidas en el Pronunciamiento Nro. 15 del Colegio de Contadores y Economistas del Uruguay.

No aseguro el logro de las proyecciones realizadas y mi relación con la empresa es la de asesor contable externo.

Firmo el presente Certificado en Maldonado, el 26 de mayo de 2026.

CR. GONZALO PEREZ MENDEZ
CJPPU N° 75.410



Supuestos utilizados para la confección del flujo de fondos

1. Ingresos

El proyecto se financia principalmente mediante la comercialización anticipada de unidades y el cobro progresivo durante la obra. El flujo proyecta ventas totales aproximadas por USD 33 millones distribuidas a lo largo de 49 meses desde 01/2025 hasta 01/2026. Las ventas a partir de marzo 2026 se proyectan a un ritmo constante de preventas y cumplimiento de pagos por parte de los compradores. La planificación financiera asume estabilidad en la demanda del mercado inmobiliario de Punta del Este y continuidad de las ventas.

2. Egresos

Los principales egresos corresponden a:

compra del terreno,
costos de construcción,
costos indirectos,
honorarios técnicos y profesionales.

La adquisición del terreno genera un déficit importante de caja al inicio del proyecto, razón por la cual se toma financiamiento externo pero el cual se revertirá conforme avanzan las ventas y cobranzas, cancelándose en marzo 2026. El costo total estimado del proyecto asciende aproximadamente a USD 25,2 millones.

3. Análisis financiero

Durante los primeros meses el flujo presenta saldos negativos debido a las inversiones iniciales y al comienzo de obra. Posteriormente, el proyecto logra generar caja positiva mediante el ingreso de fondos provenientes de preventas. El flujo considera pasivo financiero sumado al financiamiento proveniente de aportes de capital y ventas anticipadas. La principal fortaleza del proyecto es su capacidad de autofinanciarse durante gran parte de la ejecución. Sin embargo, existe una alta dependencia del ritmo de comercialización y de la estabilidad de los costos de construcción.

4. Riesgos y supuestos

El análisis supone:

continuidad en las ventas proyectadas,
estabilidad del mercado inmobiliario,
ausencia de atrasos significativos de obra,
y costos alineados con lo presupuestado.

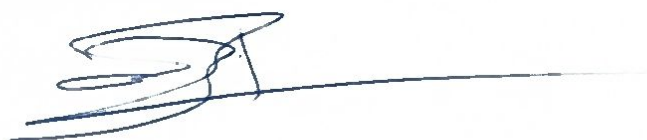
Entre los principales riesgos se identifican:
desaceleración en ventas,
incrementos en costos de construcción,
y posibles demoras en la ejecución.



GEMINAR S.A.

FLUJO DE FONDOS PROYECTADO NOVIEMBRE 2025 A DICIEMBRE 2028

FECHA	nov.-25	dic.-25	ene.-26	feb.-26	mar.-26	abr.-26	may.-26	may.-26	jun.-26	jul.-26	ago.-26	sep.-26
Moneda USD	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Saldo inicial caja	20.000	82.375	118.614	266.936	1.242.147	1.407.147	1.642.147	1.794.147	1.946.147	3.098.147	3.228.147	3.246.647
Aporte de Inversores												
Ingresos por Ventas Proyectadas	272.375	286.239	398.322	1.265.211	455.000	455.000	455.000	455.000	455.000	455.000	455.000	455.000
Ventas reales a hoy	272.375	286.239	398.322	1.265.211	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000
Ventas proyectadas					200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Ocupacion									1.000.000			
Prestamos												
TOTAL INGRESOS	272.375	286.239	398.322	1.265.211	455.000	455.000	455.000	455.000	1.455.000	455.000	455.000	455.000
Costos Construcción proy. por mes	70.000	110.000	110.000	150.000	150.000	180.000	263.000	263.000	263.000	285.000	288.500	288.500
Costos Indirectos	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Terreno												
Repago Deuda	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000						100.000	100.000
Costos Financieros											8.000	8.000
TOTAL EGRESOS	210.000	250.000	250.000	290.000	290.000	220.000	303.000	303.000	303.000	325.000	436.500	436.500
SALDO FINAL CAJA	82.375	118.614	266.936	1.242.147	1.407.147	1.642.147	1.794.147	1.946.147	3.098.147	3.228.147	3.246.647	3.265.147
Saldo Deuda												
Endeudamiento												
Ventas												32.057.084
Costos Totales												30.039.860



GEMINAR S.A.
FLUJO DE FONDOS PROYECTADO NOVIEMBRE 2025 A DICIEMBRE 2028

oct-26	nov-26	dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27	jun-27	jul-27	ago-27	sep-27	oct-27	nov-27
23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
3,265,147	3,239,147	3,307,147	3,695,247	4,083,347	3,966,447	3,855,547	3,788,147	3,599,847	3,473,147	3,394,547	3,530,347	3,557,547	3,384,747
455,000	555,000	1,055,000	1,055,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000
255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000
200,000	300,000	800,000	800,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
455,000	555,000	1,055,000	1,055,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000	555,000
333,000	339,000	518,900	518,900	523,900	517,900	474,400	595,300	533,700	485,600	379,200	487,800	687,800	719,800
40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
481,000	487,000	666,900	666,900	671,900	665,900	622,400	743,300	681,700	633,600	419,200	527,800	727,800	759,800
3,239,147	3,307,147	3,695,247	4,083,347	3,966,447	3,855,547	3,788,147	3,599,847	3,473,147	3,394,547	3,330,347	3,567,547	3,584,747	3,479,947

GEMINAR S.A.
FLUJO DE FONDOS PROYECTADO NOVIEMBRE 2025 A DICIEMBRE 2028

dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28	may-28	jun-28	jul-28	ago-28	sep-28	oct-28	nov-28	dic-28
37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
3.179.947	2.919.347	2.643.747	2.314.447	1.974.247	2.142.047	1.710.547	1.510.747	1.316.447	1.119.047	902.147	808.747	737.997
555.000	555.000	555.000	555.000	555.000	555.000	755.000	755.000	755.000	755.000	755.000	755.000	755.000
255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000	255.000
300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
-	-	-	-	500.000	-	-	-	-	-	-	-	-
555.000	555.000	555.000	555.000	1.055.000	555.000	755.000	755.000	755.000	755.000	755.000	755.000	755.000
775.600	790.600	844.300	855.200	847.200	846.500	814.800	809.300	812.400	831.900	808.400	785.750	737.710
40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
					100.000	100.000	100.000	100.000	100.000			
815.600	830.600	884.300	895.200	887.200	986.500	954.800	949.300	952.400	971.900	848.400	825.750	777.710
2.919.347	2.643.747	2.314.447	1.974.247	2.142.047	1.710.547	1.510.747	1.316.447	1.119.047	902.147	808.747	737.997	715.287

