



CLUB NACIONAL DE FOOTBALL

INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL MASTER PLAN GPC

Resumen ejecutivo para socios | 7 de octubre de 2026

Introducción

Este documento es un resumen explicativo de los principales resultados del análisis de prefactibilidad económico-financiera del Master Plan del Gran Parque Central, elaborado por CPA Ferrere a solicitud de la Comisión Directiva del Club Nacional de Fútbol. Su objetivo es acercar a los socios, en un lenguaje accesible, los elementos financieros relevantes para comprender el proyecto y el alcance de la decisión que se propone considerar en la Asamblea General Extraordinaria del 24 de octubre de 2026.

El trabajo toma como base el modelo y las premisas presentados ante la Comisión Directiva el 11 de marzo de 2026 por CPA Ferrere y la Comisión de Patrimonio y Obras. Para su elaboración se integraron las estimaciones del equipo proyectista, información aportada por la CPO y definiciones de la Comisión Directiva, junto con los criterios de proyección y estructuración financiera desarrollados por la consultora.

A partir de esa presentación, el análisis se amplió mediante intercambios, consultas y solicitudes de la Comisión Directiva. La versión completa del estudio de octubre de 2026 recoge ese proceso y constituye el respaldo técnico de este resumen. Sus resultados son preliminares y permiten comprender las posibilidades y los condicionantes de las alternativas estudiadas. Luego de aprobada la moción, se profundizarán los análisis dentro del marco autorizado, con cotizaciones más precisas, validaciones de mercado y condiciones concretas de financiamiento, para definir las configuraciones y fases de ejecución que resulten más convenientes para Nacional.

Resultados principales y alcance de esta etapa

Las cuatro alternativas estudiadas presentan viabilidad financiera preliminar bajo los supuestos del escenario base analizado por CPA Ferrere. Sus proyecciones permiten repagar la deuda considerada, con distintas necesidades de aportes, plazos de devolución y alcances de ejecución. Estos resultados justifican continuar la evaluación del proyecto y precisar las condiciones necesarias para avanzar.

Las cuatro alternativas consideradas

Master Plan integral. Incluye la remodelación y ampliación del estadio junto con el Arena, estacionamientos, espacios comerciales y rentables y otros componentes del complejo. Combina ingresos del estadio con nuevas actividades y contratos de explotación.

Sede Social:
Avda. 8 de Octubre 2847 - Tel.: (+598) 2487 3636*
Montevideo, Uruguay

Estadio:
Gran Parque Central - Carlos Anaya 2900
(+598) 2487 3636*

Administración:
Gran Parque Central - Gral. Urquiza, Puerta 4

Complejo de Entrenamiento:
Ciudad Deportiva Los Céspedes - Cno. Berges 4481
(+598) 2222 3346
nacional@nacional.uy - www.nacional.uy



CLUB NACIONAL DE FOOTBALL

Master Plan integral sin techo. Mantiene el conjunto de unidades previsto, excluyendo o postergando la cubierta del estadio en el ejercicio financiero. Reduce la inversión y mejora el perfil de repago bajo las hipótesis utilizadas.

Estadio GPC. Se concentra en la remodelación del estadio y sus instalaciones asociadas, incluyendo hospitalidad y un estacionamiento de 430 plazas. Excluye el Arena, los espacios comerciales y rentables y la Plaza del Hinchta contemplados en el conjunto integral.

Estadio GPC sin techo. Mantiene ese alcance concentrado en el estadio y excluye o posterga su cubierta en el ejercicio financiero. Es la alternativa con menor inversión y menor aporte inicial estimados.

Inversión aportes y plazos de repago

El cuadro siguiente reúne las cifras generales del escenario base. Los importes están expresados en millones de dólares estadounidenses y corresponden a las proyecciones del estudio de octubre de 2026. Los plazos son años de repago de la deuda, no plazos de construcción.

Alternativa	Costo de obra	Aportes previstos	Deuda estimada	Repago
Master Plan integral	105,0	26,3	90,9	13 años
Master Plan integral sin techo	83,5	20,9	76,5	10 años
Estadio GPC	56,6	14,2	49,4	15 años ¹
Estadio GPC sin techo	35,1	8,8	35,0	10 años

¹ En el Estadio GPC con techo, el repago en 15 años requiere aplicar caja acumulada a cancelaciones extraordinarias de capital. Fuente: CPA Ferrere, tablas 8 y 16. Cifras redondeadas.

Cómo interpretar las cifras

Costo de obra. El presupuesto integral asciende a USD 93,6 millones a precios de 2025 y llega a USD 105,0 millones al incorporar la evolución de precios durante el cronograma proyectado. Los costos de obra del cuadro no representan por sí solos la totalidad de los fondos necesarios. El modelo incorpora también honorarios, seguros y otras partidas, además de los costos del financiamiento y las necesidades de caja.

Aportes previstos. El modelo supone una coinversión equivalente al 25% del costo de obra, a recaudar mediante contribuciones voluntarias y otras iniciativas. Es un requisito de la estructura financiera analizada, cuyo monto efectivo dependerá del alcance y de las condiciones que exijan los

Sede Social:
Avda. 8 de Octubre 2847 - Tel.: (+598) 2487 3636*
Montevideo, Uruguay

Estadio:
Gran Parque Central - Carlos Anaya 2900
(+598) 2487 3636*

Administración:
Gran Parque Central - Gral. Urquiza, Puerta 4

Complejo de Entrenamiento:
Ciudad Deportiva Los Céspedes - Cno. Berges 4481
(+598) 2222 3346
nacional@nacional.uy - www.nacional.uy



CLUB NACIONAL DE FOOTBALL

financiadores.

Deuda estimada. Se calcula a partir de las necesidades de fondos de cada período, considerando los aportes, los ingresos, la inversión y la caja requerida. Por ese motivo, no equivale simplemente al costo de obra menos los aportes.

Qué diferencias surgen de la comparación

El Master Plan integral requiere un mayor esfuerzo de inversión y recaudación. A la vez, incorpora fuentes de ingresos adicionales y una mayor diversidad de contratos que podrían contribuir al financiamiento. Las variantes concentradas en el estadio reducen la inversión y los aportes necesarios, con menos actividades y fuentes de ingresos para atender la deuda.

La cubierta tiene una incidencia importante: excluirla reduce aproximadamente USD 21,5 millones de obra proyectada en cualquiera de los dos alcances. En las variantes sin techo, el modelo mantiene los ingresos previstos. Este tratamiento constituye una hipótesis financiera que deberá contrastarse con la evaluación técnica y comercial de la configuración elegida.

Las variantes de estadio y sin techo se estimaron mediante asignaciones y deducciones del presupuesto integral. Requieren una evaluación específica de diseño y costos. Además, un cronograma más lento o una ejecución por fases distintas puede modificar los costos unitarios y generales considerados.

Origen de los fondos y funcionamiento financiero

La propuesta utiliza un fideicomiso con patrimonio separado para ejecutar, financiar y administrar el proyecto. El esquema planteado busca que Nacional no asuma la deuda del proyecto ni actúe como garante o deudor solidario. Su instrumentación deberá precisar los derechos y flujos que se asignen, la gobernanza y las condiciones acordadas con los financiadores.

Qué recursos contempla el modelo

Tipo de recurso	Fondos considerados
Aportes para la inversión	Sobrecuota voluntaria, Muro de la Historia y otras iniciativas de recaudación.
Recursos existentes asignados	Renovaciones futuras de palcos y excedentes del Club Social, una vez canceladas sus obligaciones financieras.
Actividades nuevas o ampliadas del estadio	Hospitalidad, publicidad digital, espectáculos y derechos de denominación.
Nuevas unidades del conjunto integral	Alquiler de locales y superficies rentables, explotación del Arena y del estacionamiento del complejo.

Sede Social:
Avda. 8 de Octubre 2847 - Tel.: (+598) 2487 3636*
Montevideo, Uruguay

Estadio:
Gran Parque Central - Carlos Anaya 2900
(+598) 2487 3636*

Administración:
Gran Parque Central - Gral. Urquiza, Puerta 4

Complejo de Entrenamiento:
Ciudad Deportiva Los Céspedes - Cno. Berges 4481
(+598) 2222 3346
nacional@nacional.uy - www.nacional.uy



CLUB NACIONAL DE FOOTBALL

Los recursos existentes asignados al proyecto contribuyen al repago, pero no constituyen ingresos creados por la inversión. Para evaluar la conveniencia para Nacional también debe considerarse qué fondos se destinan al proyecto, qué gastos pasan a ser atendidos por este y qué beneficios recibe el Club.

Supuestos comerciales relevantes

En el conjunto integral se prevén casi 20.000 m² de superficies rentables. El modelo supone alquileres de USD 20 y USD 25 por m², según el tipo de espacio, una ocupación progresiva y una vacancia del 2,5%. Para los 239 palcos actuales, considera renovaciones a un precio promedio de USD 100.000 por diez años, siguiendo los vencimientos de los contratos vigentes.

El Club Social aportaría USD 1,25 millones anuales desde 2030, con ajustes posteriores, una vez canceladas sus obligaciones financieras. El Arena, el estacionamiento y los espectáculos requieren operadores especializados y contratos cuyas condiciones e ingresos deberán validarse. Las estimaciones comerciales no han sido confirmadas mediante estudios independientes a la fecha del informe.

Cómo se atendería la deuda

El modelo considera una tasa de referencia del 7,1% y un plazo indicativo de 15 años, con pagos adaptados al calendario de ingresos. Como condición financiera, prevé una cobertura del servicio de deuda de 1,3 veces: el flujo considerado para los pagos programados debe superar en un 30% el capital y los intereses exigibles.

También contempla destinar excedentes disponibles a amortizaciones extraordinarias, mecanismo denominado barrido de caja. Las proyecciones impiden distribuir fondos al beneficiario hasta cancelar la deuda. Estos supuestos deberán contrastarse con las condiciones efectivas que ofrezcan los financiadores y con las reservas y reinversiones necesarias para sostener la operación.

Capacidad para absorber desvíos

CPA Ferrere estudia aumentos de costos y reducciones de ingresos del 10% y del 20%, tanto por separado como combinados. Estos ejercicios muestran cómo cambia el repago frente a desvíos. No asignan probabilidades de ocurrencia ni abarcan todos los riesgos del proyecto.

Sede Social:
Avda. 8 de Octubre 2847 - Tel.: (+598) 2487 3636*
Montevideo, Uruguay

Estadio:
Gran Parque Central - Carlos Anaya 2900
(+598) 2487 3636*

Administración:
Gran Parque Central - Gral. Urquiza, Puerta 4

Complejo de Entrenamiento:
Ciudad Deportiva Los Céspedes - Cno. Berges 4481
(+598) 2222 3346
nacional@nacional.uy - www.nacional.uy



CLUB NACIONAL DE FOOTBALL

Alternativa	Escenario base	Obra +10% e ingresos -10%	Obra +20% e ingresos -20%
Master Plan integral	13 años	14 años ¹	19 años ¹
Master Plan integral sin techo	10 años	14 años	14 años ¹
Estadio GPC	15 años ¹	15 años ¹²	No sostiene el repago con la estructura base ³
Estadio GPC sin techo	10 años	13 años	15 años ¹

¹ Incluye aplicación de caja a amortizaciones extraordinarias cuando corresponde. ² Aunque cancela en 15 años, presenta incumplimientos de cobertura de deuda en determinados ejercicios. ³ El estudio identifica faltantes de fondos; la referencia de 25 años de la tabla 16 no implica que el servicio de deuda esté cubierto en todos los períodos. Fuente: tablas 8, 16 y 17 y sección 5.4.

Qué muestran estos resultados

Master Plan integral. En el escenario base y en el desvío combinado del 10%, el modelo permite repagar dentro de 15 años. Con obra un 20% más cara e ingresos un 20% menores, el repago se extiende a 19 años. El estudio señala que sería necesario reestructurar el plazo de la deuda, aunque existiría capacidad de cancelación dentro de la vigencia del fideicomiso.

Master Plan integral sin techo. En las sensibilidades conjuntas presentadas, el repago se mantiene dentro de 15 años. La reducción del costo de la cubierta mejora la capacidad para absorber los desvíos considerados.

Estadio GPC. La variante con techo presenta menor holgura. Con desvíos conjuntos del 10%, puede completar el repago utilizando caja, pero incumple la cobertura exigida en algunos años. Con desvíos conjuntos del 20%, la estructura base resulta insuficiente. Elevar la coinversión al 30%, con USD 3,4 millones adicionales en ese escenario, permite proyectar un repago de 22 años, que también excede el plazo indicativo de 15 años.

Estadio GPC sin techo. En las sensibilidades conjuntas presentadas, el repago se ubica entre 10 y 15 años. En el escenario del 20% requiere aplicar caja disponible a pagos extraordinarios.

Una condición común a las sensibilidades

El modelo mantiene la coinversión en el 25% del costo de obra, por lo que los aportes también aumentan si la construcción se encarece. Por ejemplo, en el Master Plan integral pasan de USD 26,3 a USD 31,5 millones con un sobre costo del 20%. La capacidad de repago estimada depende de disponer de esos mayores aportes y de cumplir las restantes premisas del escenario.

Sede Social:
Avda. 8 de Octubre 2847 - Tel.: (+598) 2487 3636*
Montevideo, Uruguay

Estadio:
Gran Parque Central - Carlos Anaya 2900
(+598) 2487 3636*

Administración:
Gran Parque Central - Gral. Urquiza, Puerta 4

Complejo de Entrenamiento:
Ciudad Deportiva Los Céspedes - Cno. Berges 4481
(+598) 2222 3346
nacional@nacional.uy - www.nacional.uy



CLUB NACIONAL DE FOOTBALL

Decisión en Asamblea y trabajo posterior

El alcance de la decisión de la Asamblea del 24 de octubre será el establecido en la moción sometida a los socios. Este resumen aporta elementos financieros para comprender esa decisión. Las estimaciones aquí presentadas deberán actualizarse conforme avance la definición del proyecto.

Profundización de los análisis

Luego de aprobada la moción, se profundizarán los estudios dentro del marco autorizado. El trabajo permitirá obtener cotizaciones más exactas, evaluar las condiciones concretas de mercado y financiamiento y revisar, cuando corresponda, las configuraciones y fases de ejecución.

La evaluación técnica deberá precisar requerimientos constructivos, costos y plazos, incluyendo las consecuencias de modificar la cubierta o ejecutar por etapas. La evaluación comercial deberá contrastar demanda, precios y ocupación, y avanzar en las condiciones de contratación con operadores. La estructuración financiera deberá definir aportes, deuda, reservas, garantías y reglas para administrar los fondos.

Con esa información se podrá evaluar con mayor precisión la conveniencia de las alternativas para Nacional, considerando tanto la sostenibilidad del financiamiento como los recursos que aporta el Club y los beneficios que recibe. Las decisiones que requieran aprobación de los socios volverán a consideración de la Asamblea, conforme a lo previsto en la moción y con información más detallada.

Beneficios después del repago

Las proyecciones continúan después de cancelar la deuda y se extienden hasta 2055. En el escenario base, el informe estima retiros promedio para Nacional de USD 17,5 millones anuales desde 2045 en el Master Plan integral y de USD 8,8 millones desde 2047 en el Estadio GPC, excluyendo los retiros extraordinarios de caja acumulada. Son dólares corrientes futuros y resultados sujetos a las premisas utilizadas.

En el análisis de rentabilidad por unidades se incorpora al final del horizonte un valor terminal basado en el valor neto contable de los activos. Ese tratamiento reconoce un valor remanente, pero no equivale a una proyección explícita de ingresos a perpetuidad. El mantenimiento y las reinversiones resultan necesarios para conservar la capacidad de operación y generación de fondos.

Estudio y modelo de respaldo

El análisis de prefactibilidad fue elaborado por CPA Ferrere a solicitud de la Comisión Directiva. Su modelo financiero en Excel proyecta los estados financieros y flujos del fideicomiso durante 30 años y permite modificar alcance, costos, ingresos y estructura de financiamiento. Integra insumos del equipo proyectista, la CPO y la Comisión Directiva con las premisas financieras desarrolladas por CPA.

Fuente principal: CPA Ferrere, Master Plan GPC Prefactibilidad económico-financiera del proyecto, octubre de 2026. Cuadros comparativos: tablas 8 y 16. Sensibilidades: secciones 4.4 y 5.4. Supuestos y limitaciones: secciones 1, 3 y 4.1. Beneficios posteriores y valor terminal: secciones 4.3, 5.1 y tabla 21.

Sede Social:
Avda. 8 de Octubre 2847 - Tel.: (+598) 2487 3636*
Montevideo, Uruguay

Estadio:
Gran Parque Central - Carlos Anaya 2900
(+598) 2487 3636*

Administración:
Gran Parque Central - Gral. Urquiza, Puerta 4

Complejo de Entrenamiento:
Ciudad Deportiva Los Céspedes - Cno. Berges 4481
(+598) 2222 3346
nacional@nacional.uy - www.nacional.uy