

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I
ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO
POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
CON INFORME SOBRE REVISIÓN DE
ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO

FIDEICOMISO FINANCIERERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

- Informe sobre revisión de estados financieros de período intermedio
- Estado de situación financiera de período intermedio
- Estado de resultados de período intermedio
- Estado del resultado integral de período intermedio
- Estado de cambios en el patrimonio de período intermedio
- Estado de flujos de efectivo de período intermedio
- Notas explicativas de los estados financieros de período intermedio

\$ - Pesos Uruguayos
US\$ - Dólares Estadounidenses

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Fiduciarios de Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

Introducción

Hemos revisado los estados financieros de período intermedio adjuntos de Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, y los estados de resultados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, expresados en dólares estadounidenses (moneda funcional) y convertidos a pesos uruguayos (moneda local de presentación distinta a la moneda funcional), así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Responsabilidad del Fiduciario en relación con los estados financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos en dólares estadounidenses y pesos uruguayos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera de períodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por su sigla en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales del Fideicomiso. Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros adjuntos, expresados en dólares estadounidenses (moneda funcional) y convertidos a pesos uruguayos (moneda local de presentación distinta a la moneda funcional), no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso al 30 de junio de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, de conformidad con la NIC 34.

Ernst & Young UY S.A.S.



MARTIN VILLARMARZO
CONTADOR PÚBLICO

Montevideo, 27 de agosto de 2025.



FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

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

	Notas	30/06/2025 US\$	31/12/2024 US\$	30/06/2025 \$	31/12/2024 \$
ACTIVO					
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1.764.774	238.571	69.793.288	10.512.865
Cuentas por cobrar corrientes	8	438.154	40.334	17.328.074	1.777.341
Otros activos financieros corrientes	6	-	3.406.230	-	150.098.914
Otros activos no financieros corrientes	7	146.068	57.592	5.776.675	2.537.866
		<u>2.348.996</u>	<u>3.742.727</u>	<u>92.898.037</u>	<u>164.926.986</u>
Activos no corrientes					
Cuentas por cobrar no corrientes	8	-	424.693	-	18.714.521
Otros activos no financieros no corrientes	7	163.384	173.737	6.461.506	7.655.887
Inversiones	9	43.672.316	33.061.995	1.727.152.757	1.456.909.892
Propiedades de inversión	10	6.512.190	6.512.190	257.544.092	286.966.167
		<u>50.347.890</u>	<u>40.172.615</u>	<u>1.991.158.355</u>	<u>1.770.246.467</u>
Total de activo		<u>52.696.886</u>	<u>43.915.342</u>	<u>2.084.056.392</u>	<u>1.935.173.453</u>
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	195.796	100.856	7.743.315	4.444.328
Impuesto a la renta por pagar	12	-	3.411	-	150.290
Otros pasivos no financieros corrientes	13	133.415	93.415	5.276.289	4.116.417
		<u>329.211</u>	<u>197.682</u>	<u>13.019.604</u>	<u>8.711.035</u>
Pasivos no corrientes					
Pasivo por impuesto diferido	12	-	126.293	-	5.565.221
		<u>-</u>	<u>126.293</u>	<u>-</u>	<u>5.565.221</u>
Total del pasivo		<u>329.211</u>	<u>323.975</u>	<u>13.019.604</u>	<u>14.276.256</u>
Patrimonio					
Certificados de participación	14	50.437.211	41.385.193	2.091.216.235	1.709.981.486
Ajustes al patrimonio		(144.981)	(144.981)	(6.309.734)	(6.309.734)
Reserva por conversión		-	-	(99.764.971)	121.333.642
Resultados acumulados		2.075.445	2.351.155	85.895.258	95.891.803
Total de patrimonio		<u>52.367.675</u>	<u>43.591.367</u>	<u>2.071.036.788</u>	<u>1.920.897.197</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>52.696.886</u>	<u>43.915.342</u>	<u>2.084.056.392</u>	<u>1.935.173.453</u>

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros de período intermedio

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de resultados de período intermedio por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

	Notas	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
		30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
		US\$	US\$	US\$	US\$
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos operativos	15	692.845	672.763	970.273	735.590
Utilidad bruta		692.845	672.763	970.273	735.590
Gastos de administración y ventas	16	(252.782)	(150.161)	(464.313)	(297.040)
Utilidad de operación		440.063	522.602	505.960	438.550
Ingresos financieros	17	60.414	8.693	84.444	24.027
Costos financieros	18	43.375	(6.524)	47.433	(7.566)
Utilidad antes de impuestos		543.852	524.771	637.837	455.011
Impuesto a la renta	12	(602.745)	(727)	95.197	(727)
Utilidad del período		(58.893)	524.044	733.034	454.284

		Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	Notas	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
		\$	\$	\$	\$
		(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos operativos	15	28.627.931	26.230.847	40.324.709	28.665.697
Utilidad bruta		28.627.931	26.230.847	40.324.709	28.665.697
Gastos de administración y ventas	16	(10.423.777)	(5.867.017)	(19.460.918)	(11.525.464)
Utilidad de operación		18.204.154	20.363.830	20.863.791	17.140.233
Ingresos financieros	17	2.482.377	336.960	3.511.737	929.083
Costos financieros	18	1.824.750	(253.367)	2.000.567	(292.285)
Utilidad antes de impuestos		22.511.281	20.447.423	26.376.095	17.777.031
				-	
Impuesto a la renta	12	(23.838.236)	(29.059)	5.552.780	(29.059)
Utilidad del período		(1.326.955)	20.418.364	31.928.875	17.747.972

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros de período intermedio

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

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

	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025 US\$ (No auditado)	30/06/2024 US\$ (No auditado)	30/06/2025 US\$ (No auditado)	30/06/2024 US\$ (No auditado)
Utilidad del período	(58.893)	524.044	733.034	454.284
Otros resultado integral del período	-	-	-	-
Total de utilidad integral del período	<u>(58.893)</u>	<u>524.044</u>	<u>733.034</u>	<u>454.284</u>

	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025 \$ (No auditado)	30/06/2024 \$ (No auditado)	30/06/2025 \$ (No auditado)	30/06/2024 \$ (No auditado)
Utilidad del período	22.511.281	20.418.364	31.928.875	17.747.972
Otros resultado integral del período				
Efecto por conversión a moneda de presentación	(136.771.126)	83.846.075	(221.098.613)	36.053.494
	<u>(136.771.126)</u>	<u>83.846.075</u>	<u>(221.098.613)</u>	<u>36.053.494</u>
Total de utilidad integral del período	<u>(114.259.845)</u>	<u>104.264.439</u>	<u>(189.169.738)</u>	<u>53.801.466</u>

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros de período intermedio

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de cambios en el patrimonio de período intermedio por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
US\$

	Notas	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Patrimonio total
Al 1° de enero de 2024		30.842.865	(144.981)	1.848.590	32.546.474
Emisión de certificados de participación	14	6.500.000	-	-	6.500.000
Distribución de utilidades		-	-	(300.000)	(300.000)
Utilidad del período		-	-	454.284	454.284
Otro resultado integral del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	454.284	454.284
Al 30 de junio de 2024 (No auditado)		37.342.865	(144.981)	2.002.874	39.200.758
Emisión de certificados de participación	14	4.042.328	-	-	4.042.328
Distribución de utilidades	14	-	-	(570.458)	(570.458)
Utilidad del período		-	-	918.739	918.739
Otro resultado integral del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	918.739	918.739
Al 31 de diciembre de 2024		41.385.193	(144.981)	2.351.155	43.591.367
Emisión de certificados de participación	14	9.052.018	-	-	9.052.018
Distribución de utilidades	14	-	-	(1.008.744)	(1.008.744)
Utilidad del período		-	-	733.034	733.034
Otro resultado integral del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	733.034	733.034
Al 30 de junio de 2025 (No auditado)		50.437.211	(144.981)	2.075.445	52.367.675

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros de período intermedio

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de cambios en el patrimonio de período intermedio por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
S

	Notas	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Patrimonio total
Al 1° de enero de 2024		1.277.690.644	(6.309.734)	(75.330.484)	73.978.109	1.270.028.535
Emisión de certificados de participación	14	255.536.008	-	-	-	255.536.008
Distribución de utilidades		-	-	-	(11.766.900)	(11.766.900)
Utilidad del período		-	-	-	17.747.972	17.747.972
Otro resultado integral del período		-	-	36.053.494	-	36.053.494
Total de utilidad integral del período		-	-	36.053.494	17.747.972	53.801.466
Al 30 de junio de 2024 (No auditado)		<u>1.533.226.652</u>	<u>(6.309.734)</u>	<u>(39.276.990)</u>	<u>79.959.181</u>	<u>1.567.599.109</u>
Emisión de certificados de participación	14	176.754.834	-	-	-	176.754.834
Distribución de utilidades	14	-	-	-	(23.993.474)	(23.993.474)
Utilidad del período		-	-	-	39.926.096	39.926.096
Otro resultado integral del período		-	-	160.610.632	-	160.610.632
Total de utilidad integral del período		-	-	160.610.632	39.926.096	200.536.728
Al 31 de diciembre de 2024		<u>1.709.981.486</u>	<u>(6.309.734)</u>	<u>121.333.642</u>	<u>95.891.803</u>	<u>1.920.897.197</u>
Emisión de certificados de participación	14	381.234.749	-	-	-	381.234.749
Distribución de utilidades	14	-	-	-	(41.925.420)	(41.925.420)
Utilidad del período		-	-	-	31.928.875	31.928.875
Otro resultado integral del período		-	-	(221.098.613)	-	(221.098.613)
Total de utilidad integral del período		-	-	(221.098.613)	31.928.875	(189.169.738)
Al 30 de junio de 2025 (No auditado)		<u>2.091.216.235</u>	<u>(6.309.734)</u>	<u>(99.764.971)</u>	<u>85.895.258</u>	<u>2.071.036.788</u>

Firmado a los efectos de identificación
Ernst & Young S.A.S.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros de período intermedio

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

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

	Notas	30/06/2025 US\$	30/06/2024 US\$	30/06/2025 \$	30/06/2024 \$
Flujo de efectivo de las actividades operativas					
Utilidad antes de impuestos		637.837	455.011	26.376.095	17.777.031
<i>Cambios en activos y pasivos de operación:</i>					
Otros activos no financieros		(78.123)	(221.274)	(2.044.428)	(8.848.522)
Cuentas por cobrar		26.873	(94.040)	3.163.788	(4.021.988)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		91.529	353.043	3.148.697	14.192.877
Otros pasivos no financieros		40.000	-	1.159.872	80.662
Impuesto a la renta		(292)	-	(12.441)	-
Efecto de la conversión		(30.804)	-	(221.098.613)	36.053.494
Fondos netos de actividades operativas		687.020	492.740	(189.307.030)	55.233.554
Flujo de efectivo de las actividades de inversión					
Cobro / (pago) letras de tesorería		-	1.249.527	-	48.759.044
Aumento de inversiones		(10.610.321)	(629.408)	(270.242.865)	(49.773.683)
Altas propiedades de inversión		-	(642.949)	29.422.075	(30.829.104)
Fondos netos de actividades de inversión		(10.610.321)	(22.830)	(240.820.790)	(31.843.743)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiación					
Integración de certificados de participación	14	9.052.018	6.500.000	381.234.749	255.536.008
Distribución de utilidades	14	(1.008.744)	(300.000)	(41.925.420)	(11.766.900)
		8.043.274	6.200.000	339.309.329	243.769.108
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(1.880.027)	6.669.910	(90.818.491)	267.158.919
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3.6	3.644.801	450.780	160.611.779	17.590.345
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3.6	1.764.774	7.120.690	69.793.288	284.749.264

Firmado a los efectos de su identificación
Ernst & Young UY S.A.S.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros de período intermedio

Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

Notas explicativas de los estados financieros de período intermedio
correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025
(NO AUDITADO)

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 24 de noviembre de 2020 y sus modificaciones de fecha 4 de junio de 2021 y 29 de noviembre de 2023, entre TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. ("Fiduciario") y los Suscriptores Iniciales de los Valores ("Fideicomitente") se constituyó el Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I ("el Fideicomiso").

El Banco Central del Uruguay, mediante la comunicación 2021/137 del 13 de julio de 2021 dejó constancia de la resolución de inscripción de los Certificados de Participación en el Registro de Mercado de Valores.

El objetivo del Fideicomiso es generar rentabilidad para los titulares a través de la inversión en:

- i) Proyectos inmobiliarios terminados (oficinas en edificios categoría A o categoría A+ exclusivamente, edificios de viviendas, centros comerciales, centros logísticos, entre otros), en Uruguay (tanto dentro de Zonas Francas como fuera), para su arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento económico y posterior venta.
- ii) El desarrollo de proyectos inmobiliarios en Uruguay (tanto dentro de Zonas Francas o fuera) para su venta o arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento económico.
- iii) Bienes inmuebles o proyectos vinculados con tecnología: data centers y torres celulares.

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido desde el inicio de actividades, hasta el momento en que se liquiden todos los activos del Fideicomiso y se cancelen todas las obligaciones. En cualquier caso, el Fideicomiso se extinguirá por el transcurso de 30 años desde la constitución del mismo. El Fideicomiso dio inicio de actividades a partir de la primera integración de certificados de participación y recepción de dichos fondos por parte del Fiduciario.

La suscripción de los certificados de participación se realizó con fecha 16 y 17 de agosto de 2021, Tramo Minorista y Tramo Mayorista respectivamente, y las integraciones iniciales de los certificados de participación el 19 de agosto de 2021, tal como se menciona en la Nota 14.

El Fideicomiso cierra su ejercicio fiscal el 31 de diciembre de cada año.

Nota 2 - Estados financieros de período intermedio

Los presentes estados financieros de período intermedio han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso, el 27 de agosto de 2025.

Estos estados financieros se presentan en dólares estadounidenses (moneda funcional del Fideicomiso) y en pesos uruguayos (moneda de reporte distinta de la moneda funcional). El Fideicomiso mantiene sus registros contables en ambas monedas. (véase Nota 3.4).

Nota 3 - Principales políticas contables

3.1 Normas contables aplicadas

El Decreto 124/2011 emitido por el Poder Ejecutivo el 1 de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – IASB), traducidas al idioma español.

En particular, los presentes estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” contenida en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cual es aplicable para la publicación de información financiera a fechas intermedias.

El Fideicomiso considera que no existen incertidumbres materiales que puedan generar dudas significativas sobre el supuesto de empresa en marcha. Se han formado la opinión de que existen expectativas razonables de que disponga de los recursos adecuados para seguir operando en un futuro previsible, y no menos de 12 meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Los estados financieros intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales, y deben leerse junto con los estados financieros anuales del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024.

Adopción del Decreto 108/2022

Con fecha 4 de abril de 2022 fue emitido el Decreto 108/2022 que establece nuevos requisitos de presentación para los estados financieros de las sociedades que posean una moneda funcional diferente a la moneda local. A partir de este decreto, los estados financieros de las sociedades que, conforme a las normas contables adecuadas en Uruguay posean una moneda funcional diferente a la moneda local, deberán ser presentados en ambas monedas. Asimismo, se establece que los resultados por conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (moneda local), deberán ser presentados en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos del patrimonio.

Las disposiciones contenidas en este Decreto tienen vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2022.

En aplicación del artículo 5° de dicho Decreto, el Fideicomiso ha optado por no aplicar los criterios de presentación establecidos en el artículo 4° del mismo.

3.2 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

3.3 Estacionalidad de las transacciones

Dada la operativa del Fideicomiso, no hay un efecto estacional en las transacciones del mismo que deba ser considerada a los efectos de la lectura de los presentes estados financieros de período intermedio.

3.4 Moneda funcional

Dado que casi la totalidad de los precios de venta e inversiones serán fijados y facturados en dólares estadounidenses y la devolución de los Certificados de Participación también han sido pactados en la moneda antes mencionada, el Fideicomiso mide sus estados financieros en dicha moneda, ya que la misma constituye su moneda funcional.

El Fideicomiso mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses. Para la conversión de estos estados financieros en dólares estadounidenses a pesos uruguayos se utilizó el método detallado en la Nota 20.

3.5 Concepto de capital utilizado

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

El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido durante el período, el capital considerado como inversión en dinero.

3.6 Definición de fondos

A efectos de la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo, las disponibilidades y los otros activos financieros cuyo vencimiento sea menor a 90 días:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Fondo fijo	14	13	575	575
Bancos	1.764.760	238.558	69.792.713	10.512.290
Letras tesorería	-	3.406.230	-	150.098.914
	1.764.774	3.644.801	69.793.288	160.611.779

3.7 Criterios de valuación y exposición

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros fueron los siguientes:

a. Moneda diferente a la moneda funcional

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización \$ 39,548 por US\$ 1 al 30 de junio de 2025, \$ 44,066 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2024 y \$ 39,989 por US\$ 1 al 30 de junio de 2024

Las transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense se registran al tipo de cambio del día de la transacción. Las diferencias de cambio han sido imputadas al rubro correspondiente del estado de resultados.

b. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se presentan al costo amortizado. Son reconocidas cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera que cancele dicha obligación. Las provisiones son expresadas a la mejor estimación hecha por el Fiduciario sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de balance, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo.

c. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 se miden inicialmente a valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Posteriormente, se miden al costo amortizado o valor razonable sobre la base del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Activos financieros medidos al costo amortizado

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el capital principal pendiente.

Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso y que cumplen con las condiciones señaladas anteriormente, corresponden a Letras de Tesorería de Estados Unidos de América (Nota 6).

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Cuando un activo financiero que mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales es dado de baja, el efecto acumulado de los resultados contabilizados dentro de otros resultados integrales se reclasifica de patrimonio al resultado del ejercicio/período.

El Fideicomiso no mantiene activos financieros en esta categoría.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso en esta categoría corresponden a las inversiones detalladas en la Nota 9.

Deterioro de activos financieros

Se reconoce una provisión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado. El deterioro se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo de la siguiente forma y según se describe después:

Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial. Las pérdidas de esta Fase 1 son la porción de la pérdida esperada a lo largo de toda la vida del crédito que se derive de aquellos supuestos de “default” que sea posible que ocurran dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluye activos con empeoramiento significativo de su calidad crediticia pero todavía sin evidencia objetiva de evento de deterioro.

El Fideicomiso monitorea la evolución del riesgo de “default” desde el inicio hasta la fecha de reporte basado en las calificaciones otorgadas por calificadoras de riesgo reconocidas en plaza o a nivel internacional.

Las pérdidas de esta Fase 2 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de “default” posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de “default”). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. Al igual que en la Fase 1, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 3 - Activos financieros deteriorados

Dentro de esta fase se incluyen activos con evidencia de deterioro a la fecha de reporte. Al igual que en la Fase 2, las pérdidas de esta Fase 3 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de “default” posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de “default”). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. A diferencia de Fase 2, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor neto de provisión.

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

El Fideicomiso ha concluido que el efecto de la aplicación de la presente política no tiene un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

Activos financieros	Nota	Atributos de riesgo de crédito
Letras de Tesorería de Estados Unidos de América	6	Se trata de Letras de Tesorería de Estados Unidos de América con bajo riesgo crediticio a la fecha de cada cierre, conclusión que se basa en la calificación de grado de inversor (AAA) otorgada a Estados Unidos de América por calificadoras de riesgo. Por dicho motivo no se constituye provisión.
Cuentas por cobrar	8	Dado que se trata de saldos muy poco significativos, el Fideicomiso no ha analizado ni constituido provisión por las pérdidas de crédito esperadas.

Baja en cuentas de un activo financiero

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de recibir un flujo de fondos asociado a dicho activo expiran, o cuando se transfiere el activo financiero junto con todos sus riesgos y beneficios a otra entidad.

d. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valuadas inicialmente a su costo, incluyendo los costos de adquisición. Tras el reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del período en que se producen, incluyendo su efecto fiscal. Los valores razonables se obtienen mediante una valuación anual realizada por un perito externo independiente deudor, aplicando el modelo de valuación recomendado por el International Valuation Standards Committee.

Las propiedades de inversión se dan de baja al momento de su enajenación (es decir, en la fecha en que el beneficiario obtiene el control) o cuando son retiradas permanentemente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. La diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros del activo se reconoce en los resultados del periodo en que tenga lugar el retiro o la baja. Al determinar el importe de la contraprestación que se registra en el estado de resultados por la enajenación de una propiedad de inversión, el Fideicomiso considera los efectos de las contraprestaciones variables, existencia de un componente financiero significativo, contraprestaciones no monetarias y las contraprestaciones pagaderas al comprador (si las hubiera).

Se realizan transferencias sólo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a activo fijo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se reclasifica a propiedades de inversión, el Fideicomiso contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de activos fijos establecida a la fecha del cambio de uso.

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden a cuentas comerciales y otras cuentas por pagar.

El Fideicomiso mide los pasivos financieros al costo amortizado. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce como ingresos o costos financieros en el estado de resultados, según corresponda.

f. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son impositivos o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán impositivos o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes al Fideicomiso son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

El impuesto diferido es el impuesto que se espera pagar o recuperar en base a las diferencias que existen entre el valor en libros de un activo o un pasivo, y el valor fiscal de los mismos. El impuesto diferido se registra de acuerdo con el método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen normalmente por toda diferencia temporaria imponible y los activos por impuestos diferidos se reconocen siempre que sea probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles. Tales pasivos y activos no se reconocen si la diferencia temporaria surge del valor llave o del reconocimiento inicial (que no haya sido en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una transacción que no afectó el resultado fiscal ni el contable. El impuesto diferido del Fideicomiso es activo y no se reconoce dado que se estima que no es probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión a la fecha de cada balance y reducido en la medida que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir recuperar parte o la totalidad del activo.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio/período en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado a partidas reconocidas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando hay un derecho legal aplicable que permita se compensen activos corrientes por impuestos contra pasivos corrientes por impuestos, y cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el Fideicomiso pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

g. Reconocimiento de resultados

Se ha aplicado el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos e imputación de los egresos o costos incurridos.

h. Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado del ejercicio/período a la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio/período y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

i. Costos de emisión de certificados de participación

De acuerdo con lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad 32, los costos de transacción directamente relacionados con la emisión de Certificados de Participación se contabilizan como una deducción del patrimonio neto fiduciario en el rubro "Ajustes al patrimonio".

j. Valor razonable

Valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La medición del valor razonable se basa en el supuesto de que la operación para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Fideicomiso utiliza las técnicas de valuación apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan determinaciones o revelaciones de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, con base en la menor variable que sea significativa para la determinación del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación para las cuales la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo del valor razonable sea directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación para las cuales la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros de forma recurrente, el Fideicomiso determina si ha existido transferencias entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada período.

k. Uso de estimaciones contables y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que el Fiduciario realice estimaciones contables relevantes y la realización de juicios y supuestos en el proceso de aplicación de las políticas contables que afectan a los importes de activos y pasivos registrados, como así también los ingresos y gastos registrados en el ejercicio/período. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

Las políticas contables significativas, estimaciones y supuestos más importantes para la determinación de los valores contables de los activos y pasivos son los siguientes:

(a) Deterioro de los activos no financieros

A cada fecha de reporte anual el Fideicomiso revisa los valores contables de los bienes de Propiedades de inversión, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si se identifica algún indicio, se calcula el importe recuperable de los activos para determinar si es necesario disminuir el valor de los mismos por causa del deterioro.

(b) Valor razonable de las inversiones y propiedades de inversión

El Fideicomiso obtiene de profesionales expertos independientes la determinación del valor razonable de las Inversiones (Nota 9) y de las propiedades de inversión (Nota 10).

Los métodos utilizados para determinar el valor razonable requieren realizar estimaciones y supuestos, basados en información objetiva y conocimiento del negocio. Dichas estimaciones son altamente sensibles, y una variación en las mismas puede determinar una variación significativa en los valores razonables reconocidos en los estados financieros. Es por esta razón que las estimaciones son revisadas periódicamente, ajustándose en consecuencia si es necesario.

3.8 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas e interpretaciones nuevas y modificadas

El Fideicomiso aplicó por primera vez algunas normas e interpretaciones que entran en vigencia para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025 (salvo que se indique lo contrario). El Fideicomiso no ha adoptado de manera anticipada ninguna otra norma, interpretación o modificación que se haya publicado pero que no está todavía vigente.

Falta de intercambiabilidad- Modificaciones a la NIC 21

Las modificaciones a la NIC 21, Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, establecen la forma en que las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable por otra y cómo deben determinar el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren las entidades revelen información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda o cómo se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo. Las modificaciones entrarán en vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Al aplicar las modificaciones, las entidades no podrán reexpresar la información comparativa.

Las modificaciones no tuvieron un impacto material en los estados financieros de período intermedio del Fideicomiso.

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

4.1 Riesgo de crédito

Se define como el riesgo por pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un deudor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

El Fideicomiso se encuentra expuesto en forma acotada a este riesgo al cierre del presente ejercicio/período dado que los activos financieros se mantenían básicamente en reconocidos bancos de plaza o en letras de tesorería de Estados Unidos de América.

4.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la capacidad de una entidad de disponer en cada momento de los fondos necesarios para hacer frente a su operativa normal. La liquidez inicial del Fideicomiso está dada por la emisión de los Certificados de Participación; y luego dependerá de la concreción de su plan de negocios.

4.3 Riesgo de mercado

Es el riesgo que los cambios en los precios de mercado relevantes para la actividad a desarrollar afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantiene.

Los activos expuestos a este riesgo al cierre de los estados financieros son las inversiones y las propiedades de inversión detalladas en la Nota 9 y 10 respectivamente.

4.4 Riesgo de tipo de cambio

Las principales transacciones del Fideicomiso, así como sus principales activos y pasivos, están denominados en su moneda funcional y por lo tanto no se encuentra expuesta a riesgos cambiarios significativos.

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al cierre del ejercicio/período son los siguientes:

	30.06.2025		31.12.2024	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	575	14	575	13
Otros activos no financieros	12.238.181	309.452	10.193.753	231.329
Total activos	12.238.756	309.466	10.194.328	231.342
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	696.809	17.619	288.600	6.549
Impuesto a la renta por pagar	-	-	150.290	3.411
Pasivo por impuesto diferido	-	-	5.565.221	126.293
Total pasivos	696.809	17.619	6.004.111	136.253
Posición neta activa	11.541.947	291.847	4.190.217	95.089

Sensibilidad a las tasas de cambio

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad ante un cambio razonablemente posible en las tasas de cambio del peso uruguayo, considerando que todas las otras variables permanecerán constantes.

	Cambio en la tasa del \$	Efecto sobre el Patrimonio y el resultado antes de impuestos US\$
30.06.2025	+5%	(14.592)
	-5%	14.592

4.5 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a este riesgo de tasa de interés dado que no posee pasivos financieros con tasa de interés al cierre de los presentes estados financieros y los activos financieros relevantes se mantienen a tasas fijas a corto plazo (Nota 6).

Nota 5 - Efectivo y equivalente de efectivo

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Fondo fijo	14	13	575	575
Bancos	1.764.760	238.558	69.792.713	10.512.290
	1.764.774	238.571	69.793.288	10.512.865

Nota 6 - Otros activos financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Letras de tesorería	-	3.419.000	-	150.661.654
Intereses a vencer	-	(12.770)	-	(562.740)
	-	3.406.230	-	150.098.914

El saldo al 31 de diciembre de 2024 se componía según el siguiente detalle:

Fecha de adquisición	Fecha de vencimiento	Valor nominal US\$	Intereses a vencer
12/12/2024	04/02/2025	3.419.000	(12.770)
		3.419.000	(12.770)

Nota 7 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Corrientes				
Créditos fiscales	143.432	57.063	5.672.463	2.514.551
Pagos anticipados	2.636	529	104.212	23.315
	146.068	57.592	5.776.675	2.537.866

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
No corrientes				
Créditos fiscales	163.384	173.737	6.461.506	7.655.887
	163.384	173.737	6.461.506	7.655.887

Nota 8 - Cuentas por cobrar

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Corrientes				
Arrendamientos a cobrar	-	40.334	-	1.777.341
Créditos a cobrar	441.256	-	17.450.791	-
Intereses a vencer	(3.956)	-	(156.491)	-
Otras cuentas por cobrar	854	-	33.774	-
	438.154	40.334	17.328.074	1.777.341

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
No corrientes				
Créditos a cobrar	-	441.256	-	19.444.386
Intereses a vencer	-	(16.563)	-	(729.865)
	-	424.693	-	18.714.521

Las cuentas por cobrar corresponden a los compromisos de compraventa firmados del proyecto Cala del Yacht, en donde el Fideicomiso recibe como utilidad la diferencia entre el precio de la operación y el valor del precio de adjudicación. Al 30 de junio de 2025 se firmaron quince compromisos de compraventa.

Nota 9 - Inversiones

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
WTC Free Zone S.A.	17.834.000	17.834.000	705.299.032	785.873.044
Carwol S.A.	1.165.001	1.165.001	46.073.478	51.336.955
Manfely S.A.	1.170.000	1.170.000	46.271.160	51.557.220
Fideicomiso Cala Torre 1	114.255	114.255	4.518.557	5.034.761
WTC PDE Free Zone S.A.	3.832.363	2.909.757	151.562.292	128.221.352
Alugar S.A.	4.580.800	4.580.800	181.161.478	201.857.533
Atis Group Uruguay S.A.	5.288.182	5.288.182	209.137.022	233.029.027
Atis Group Uruguay S.A. Tramo II	2.269.189	-	89.741.863	-
Fulpak S.A.S.	1.285.066	-	50.821.805	-
Unardol S.A.	6.133.460	-	242.566.070	-
	43.672.316	33.061.995	1.727.152.757	1.456.909.892

Con fecha 28 de septiembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones de WTC Free Zone S.A. por un precio de US\$ 15.906.000. Adicionalmente, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende a US\$ 63.065. El valor contable al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 1.864.935.

Con fecha 14 de diciembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones de Carwol S.A. por un precio de US\$ 964.000. Adicionalmente, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende a US\$ 3.642. El valor contable al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 197.359.

Con fecha 22 de febrero de 2022, el Fideicomiso firmó el acuerdo de aporte de capital y de accionistas de Manfely S.A., mediante el cual se obliga a realizar todos los aportes de capital necesarios para financiar el proyecto, conforme al plan de integración. En ningún caso tendrá la obligación de realizar aportes por una suma superior a US\$ 1.196.949,95, recibiendo a cambio, las acciones de Manfely S.A. Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 1.196.935. Adicionalmente, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende a US\$ 8.720. El valor contable al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 35.655 (pérdida).

Con fecha 21 de julio de 2022, el Fideicomiso firmó el convenio de adhesión al Fideicomiso de Administración "Cala Torre I" obligándose a realizar un aporte total de hasta US\$ 4.100.000. Derivado del aporte, el Fideicomiso adquirirá el carácter de beneficiario respecto de los derechos derivados de 20 unidades del emprendimiento. Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 100.000. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 a US\$ 14.255.

Con fecha 8 de marzo de 2023, el Fideicomiso firmó el acuerdo de aporte de capital de WTC Punta del Este Free Zone S.A., mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el proyecto, conforme al plan de integración. El monto proyectado como aporte de capital integrado es de US\$ 5.168.690. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 3.822.613 y US\$ 2.900.007 respectivamente. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 a US\$ 9.750.

Con fecha 5 de octubre de 2023, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones de Alugar S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones por un monto de US\$ 4.500.000. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 4.500.000. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 a US\$ 46.897. El valor contable al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 33.903.

Con fecha 5 de julio de 2024, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones preferidas de Atis Group Uruguay S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones preferidas Serie B.2 representativas del capital integrado de Atis Group Uruguay S.A. El precio total de las acciones suscriptas es de US\$ 5.100.000 y las mismas han sido integradas por el Fideicomiso el 1° de agosto de 2024. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 a US\$ 188.182.

Con fecha 14 de marzo de 2025, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones preferidas de Atis Group Uruguay S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones preferidas Serie B.2 de Atis Group Uruguay S.A. El precio total de acciones suscriptas es de US\$ 2.200.000 y las mismas han sido integradas el 17 de marzo 2025. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2025 a US\$ 69.189.

Con fecha 20 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó una inversión en una sociedad anónima simplificada (SAS) que tiene un inmueble, cuyo objeto será el arrendamiento, por un precio que asciende a US\$ 3.881.866. Dichas acciones le fueron endosadas al Fideicomiso en el mes de febrero de 2025, convirtiéndose el Fideicomiso en fiador solidario de todas y cada una de las obligaciones que contraiga la sociedad por esta compraventa. Al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 1.184.215. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2025 a US\$ 100.851.

Con fecha 27 de mayo de 2025, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones de Unardol S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones por un monto de US\$ 6.105.300. Al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso ha suscripto el 100% de lo pactado. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2025 a US\$ 28.160.

Nota 10 - Propiedades de inversión

Con fecha 4 de octubre de 2023, el Fideicomiso firmó el compromiso de compraventa correspondiente a la adquisición de cinco unidades de propiedad horizontal que forman parte del edificio norte o torre 2 del proyecto Carrasco Valley cuyo precio pactado es de US\$ 5.208.572. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el precio ha sido abonado y adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la adquisición y construcción por un monto que asciende a US\$ 1.282.849. El valor contable al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 20.769.

Nota 11 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 corresponde a proveedores plaza.

Nota 12 - Impuesto a la renta

El sado de impuesto a la renta por pagar al 30 de junio de 2025 resulta coincidente con el impuesto a la renta devengado en el período.

A continuación, se detalla el gasto por impuesto a la renta reconocido en el estado de resultado:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Impuesto corriente	(292)	(3.552)	(12.441)	(156.510)
Impuesto diferido	95.489	(126.293)	5.565.221	(5.565.221)
Resultado por impuesto a la renta	95.197	(129.845)	5.552.780	(5.721.731)

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el resultado por impuesto a la renta era cero debido a que el resultado fiscal estaba dando pérdida.

Nota 13 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Anticipo de clientes	133.415	93.415	5.276.289	4.116.417
	133.415	93.415	5.276.289	4.116.417

El 23 y 27 de marzo de 2023, el Fideicomiso firmo dos promesas de cesión de calidad de beneficiario de derechos correspondientes a dos unidades del edificio "Cala Torre I" recibiendo dos señas por parte de los cesionarios las cuales ascienden a US\$ 83.415. Asimismo, por la promesa firmada el 27 de marzo de 2023, se han realizado aportes adicionales que ascienden al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 a US\$ 50.000 y US\$ 10.000 respectivamente.

Nota 14 - Patrimonio neto fiduciario

El 16 y 17 de agosto de 2021, se llevó a cabo en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A., la colocación de 80.000.000 Certificados de Participación a ser emitidos por el Fideicomiso por un valor nominal de US\$ 1 cada uno. De la totalidad de dichos certificados, 74.840.706 fueron adjudicados a beneficiarios institucionales, 1.159.294 fueron adjudicados a Grelana S.A., con quienes se celebraron los correspondientes compromisos de integración, en los cuales se establecen los montos, plazos y condiciones para la integración de los mismos. Por otra parte, 4.000.000 fueron adjudicados a clientes minoristas representados por la Bolsa de Valores de Montevideo.

Con fecha 19 de agosto de 2021 se efectuó la integración de certificados de participación por un monto de US\$ 17.000.000, equivalentes a \$ 733.193.004. El saldo restante de los certificados de participación suscriptos se encuentra sujetos a integración bajo la modalidad de Capital Calls.

Con fecha 6 de octubre de 2021 se efectuó una integración por un monto de US\$ 1.172.865, equivalentes a \$ 51.488.774.

Con fecha 26 de enero de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 1.050.000, equivalentes a \$ 41.074.950.

Con fecha 6 de julio de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 5.620.000, equivalentes a \$ 212.964.318.

Con fecha 31 de octubre de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 4.500.000, equivalentes a \$ 179.788.559.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 1.500.000, equivalentes a \$ 59.181.039.

Con fecha 25 de junio de 2024 se efectuó una integración por un monto de US\$ 6.500.000, equivalentes a \$ 255.536.008.

Con fecha 10 de diciembre de 2024 se efectuó una integración por un monto de US\$ 4.042.328, equivalentes a \$ 176.754.834.

Con fecha 25 de marzo de 2025 se efectuó una integración por un monto de US\$ 9.052.018, equivalentes a \$ 381.234.749.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el total de Certificados de Participación por US\$ 50.437.211 y US\$ 41.385.193 respectivamente (equivalentes a \$ 2.091.216.235 y \$ 1.709.981.486 respectivamente) se encuentra representado por 50.437.211 y 41.385.193 Certificados de Participaciones Escriturales respectivamente por un valor de US\$ 1 cada uno y están totalmente integrados.

El saldo de ajustes al patrimonio al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 contiene los costos directos asociados a la emisión de los Certificados de Participación según el siguiente detalle:

	US\$	Equivalente en \$
Honorarios y servicios profesionales por estructuración	109.800	4.812.235
Comisión por colocación de Certificados de Participación	4.270	182.192
Honorarios jurídicos para calificación de riesgo	1.631	70.028
Publicaciones en diarios de plaza por emisión de certificados	29.280	1.245.279
	144.981	6.309.734

Con fecha 29 de junio de 2023, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 192.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 24 de julio de 2023.

Con fecha 10 de octubre de 2023, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 248.000. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 11 de octubre de 2023.

Con fecha 19 de marzo de 2024, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 300.000, equivalente a \$ 11.766.900. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 21 de marzo de 2024.

Con fecha 29 de agosto de 2024, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 300.000, equivalentes a \$ 12.321.300. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 3 de setiembre de 2024.

Con fecha 12 de noviembre de 2024, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 270.458, equivalentes a \$ 11.672.174. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 14 de noviembre de 2024.

Con fecha 31 de marzo de 2025, Grelana SA en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 504.372, equivalentes a \$ 21.654.708. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 02 de abril 2025.

Con fecha 20 de junio de 2025, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 504.372, equivalentes a \$ 20.270.712. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 23 de junio de 2025.

Nota 15 - Ingresos operativos

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Distribución de utilidades	613.125	641.550	884.250	641.550
Venta unidades Cala Torre I	-	25.782	-	84.628
Intereses ganados Cala Torre I	6.303	5.431	12.606	9.412
Ingresos por arrendamiento	73.417	-	73.417	-
	692.845	672.763	970.273	735.590
	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Distribución de utilidades	25.284.777	25.031.552	36.712.967	25.031.552
Venta unidades Cala Torre I	-	987.399	-	3.269.043
Intereses ganados Cala Torre I	259.711	211.896	528.299	365.102
Ingresos por arrendamiento	3.083.443	-	3.083.443	-
	28.627.931	26.230.847	40.324.709	28.665.697

El saldo del concepto "Distribución de utilidades" corresponde en su mayoría a distribuciones de dividendos efectuados por WTC Free Zone S.A.

Nota 16 - Gastos de administración y ventas

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Honorarios profesionales	(195.397)	(151.962)	(359.999)	(268.124)
Tributos	-	(4.256)	(3.149)	(4.256)
Impuestos	(24.413)	19.345	(39.947)	(5.864)
Otros gastos	(32.972)	(13.288)	(61.218)	(18.796)
	(252.782)	(150.161)	(464.313)	(297.040)

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Honorarios profesionales	(8.088.066)	(5.903.209)	(15.128.180)	(10.402.125)
Tributos	-	(163.984)	(133.042)	(163.984)
Impuestos	(974.951)	715.226	(1.629.122)	(231.418)
Otros gastos	(1.360.760)	(515.050)	(2.570.574)	(727.937)
	(10.423.777)	(5.867.017)	(19.460.918)	(11.525.464)

Nota 17 - Ingresos financieros

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Intereses ganados	60.414	8.693	84.444	24.027
	60.414	8.693	84.444	24.027

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Intereses ganados	2.482.377	336.960	3.511.737	929.083
	2.482.377	336.960	3.511.737	929.083

Nota 18 - Costos financieros

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Diferencia de cambio	52.090	(5.629)	58.431	(4.645)
Gastos y comisiones bancarias	(8.715)	(895)	(10.998)	(2.921)
	43.375	(6.524)	47.433	(7.566)

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Diferencia de cambio	2.190.530	(218.545)	2.463.092	(180.437)
Gastos y comisiones bancarias	(365.780)	(34.822)	(462.525)	(111.848)
	1.824.750	(253.367)	2.000.567	(292.285)

Nota 19 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos con partes vinculadas:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Grelana S.A.				
Honorarios a pagar	51.278	42.075	2.027.935	1.854.093
	51.278	42.075	2.027.935	1.854.093

A continuación, se exponen las transacciones con partes vinculadas:

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	25.102	25.809	50.171	51.618
Reembolso de gastos	720	56	810	563
	25.822	25.865	50.981	52.181

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	1.051.439	993.860	2.138.528	2.002.329
Reembolso de gastos	31.322	6.990	35.262	21.959
	1.082.761	1.000.850	2.173.790	2.024.288

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	126.093	82.523	237.100	159.629
Reembolso de gastos	116	-	319	-
	126.209	82.523	237.419	159.629

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	5.206.254	3.199.743	9.932.774	6.177.372
Reembolso de gastos	4.835	-	13.425	-
	5.211.089	3.199.743	9.946.199	6.177.372

Nota 20 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos**20.1 Generalidades**

Tal como se expresa en la Nota 3.4, la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense. La presentación de los estados financieros en pesos uruguayos ha sido realizada solamente para cumplir con requisitos legales en Uruguay.

20.2 Procedimiento utilizado

Los estados financieros formulados originalmente en dólares estadounidenses fueron convertidos a pesos uruguayos utilizando el método de conversión propuesto por la NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

Dicho método consiste en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre de cada ejercicio/período (1 US\$ = 39,548 al 30 de junio de 2025 y 1 US\$ = \$ 40,066 al 31 de diciembre de 2024), los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción y los rubros patrimoniales con excepción del resultado del ejercicio/período se convierten al tipo de cambio de cierre del ejercicio/período.

Las diferencias resultantes de la conversión anterior se reconocen en el estado de resultado integral en pesos uruguayos como "Otro resultado integral" y se acumulan en el patrimonio bajo la denominación "Reserva por conversión".

20.3 Exposición

Los importes correspondientes a Certificados de Participación se muestran en el Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario expresados en dólares estadounidenses y su reexpresión para llevarlos a su valor en pesos uruguayos se realiza por el tipo de cambio del momento de la transacción.

Nota 21 - Compromisos asumidos

Con fecha 21 de julio de 2022, el Fideicomiso firmó un Convenio de Adhesión con el Fideicomiso de Administración "Cala Torre I", por el cual el Fideicomiso se adhiere e incorpora al Contrato con carácter de Fideicomiso Adherente, y se obliga a realizar un aporte total de US\$ 4.100.000. Del mencionado aporte, al 30 de junio de 2025 se deben descontar US\$ 3.018.182, por aquellas unidades que fueron vendidas directamente por la desarrolladora, contando con compromiso firmado. Esto totaliza un compromiso de aporte de US\$ 981.818 considerando que el Fideicomiso ya ha realizado un aporte de US\$ 100.000.

Nota 22 - Hechos posteriores

Con fecha 7 de julio de 2025 se efectuó una integración por un monto de US\$ 7.050.000, equivalentes a \$ 282.962.038.

Excepto por lo comentado en el párrafo anterior, con posterioridad al 30 de junio de 2025 no se han producido otros hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso.