

**Fideicomiso Financiero
Rentas Inmobiliarias Orientales I**

**Estados Financieros Intermedios por el
período de nueve meses finalizado el
30 de septiembre de 2025**

TMF Uruguay S.R.L
22 de octubre de 2025
Este informe contiene 28 páginas

Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 30 de septiembre de 2025	3
Estado de resultados intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	6
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	7
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	9
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025	10



Global reach
Local knowledge

Informe de Compilación

Señores
Directores de
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.

Hemos compilado el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y las notas explicativas por el período comprendido entre el 1° de enero y el 30 de septiembre de 2025, aplicando las normas contables adecuadas en Uruguay en materia de exposición, especialmente las contenidas en el Decreto 408/16. La compilación fue realizada de acuerdo con los Pronunciamientos N° 15 y 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

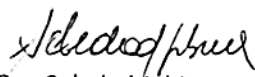
La compilación de estados financieros es el trabajo profesional destinado a presentar en forma de estados financieros la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información indicada en los referidos estados financieros representa las afirmaciones del Fiduciario del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I.

No hemos auditado ni revisado los estados financieros que se acompañan, por consiguiente, no expresamos opinión alguna ni ningún otro tipo de seguridad sobre los mismos.

Dejo constancia que mi relación con TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., fiduciaria del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I, es de profesional independiente.

El presente informe es emitido para su presentación ante el Banco Central de Uruguay y no está destinado a otro propósito.

Montevideo, 22 de octubre de 2025


Cra. Soledad Jubin
C.J.P.P.U. N° 92.257



Estado de situación financiera intermedio al 30 de setiembre de 2025

Activo	Nota	30/09/2025 US\$	31/12/2024 US\$	30/09/2025 \$	31/12/2024 \$
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1.058.825	238.571	42.188.894	10.512.865
Cuentas por cobrar corrientes	6	427	40.334	17.014	1.777.341
Otros activos financieros corrientes	6	3.010.151	3.406.230	119.939.464	150.098.914
Otros activos no financieros corrientes	7	182.671	57.592	7.278.465	2.537.866
Total activo corriente		4.252.074	3.742.727	169.423.837	164.926.986
Activo no corriente					
Cuentas por cobrar no corrientes	8	-	424.693	-	18.714.521
Otros activos no financieros no corrientes		162.165	173.737	6.461.506	7.655.887
Inversiones	9	48.822.757	33.061.995	1.945.342.743	1.456.909.892
Propiedades de inversión	10	6.512.190	6.512.190	259.478.213	286.966.167
Total de activo no corriente		55.497.112	40.172.615	2.211.282.462	1.770.246.467
Total de activo		59.749.186	43.915.342	2.380.706.299	1.935.173.453
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	11	150.402	100.856	5.992.786	4.444.328
Impuesto a la renta por pagar	12	-	3.411	-	150.290
Otros pasivos no financieros corrientes	13	-	93.415	-	4.116.417
Total de pasivo corriente		150.402	197.682	5.992.786	8.711.035
Pasivo no corriente					
Pasivo por impuesto diferido	10	-	126.293	-	5.565.221
Total de pasivo no corriente		-	126.293	-	5.565.221
Total de pasivo		150.402	323.975	5.992.786	14.276.256
Patrimonio neto fiduciario					
Certificados de participación	14	57.487.211	41.385.193	2.374.178.273	1.709.981.486
Ajustes al patrimonio	14	(144.981)	(144.981)	(6.309.734)	(6.309.734)
Reservas por conversión	21	-	-	(86.262.280)	121.333.642
Resultados acumulados		2.256.554	2.351.155	93.107.254	95.891.803
Total de patrimonio neto fiduciario		59.598.784	43.591.367	2.374.713.513	1.920.897.197
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		59.749.186	43.915.342	2.380.706.299	1.935.173.453

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

Estado de resultados por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2025

(en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2025 US\$	30/09/2024 US\$	30/09/2025 US\$	30/09/2024 US\$
<i>Ingresos operativos</i>	15	406.418	221.697	1.376.691	957.287
Utilidad bruta		406.418	221.697	1.376.691	957.287
<i>Gastos de administración y ventas</i>	16	(254.156)	(253.464)	(718.469)	(550.504)
<i>Amortizaciones</i>		-	(4.843)	-	(4.843)
Utilidad de operación		152.263	(36.609)	658.223	401.941
<i>Ingresos financieros</i>	17	31.049	14.509	115.493	38.536
<i>Costos financieros</i>	18	(2.204)	(13.301)	45.229	(20.867)
Utilidad antes de impuestos		181.108	(35.402)	818.945	419.609
<i>Impuesto a la renta</i>	12	0	(10.105)	95.197	(10.832)
Utilidad del período		181.109	(45.507)	914.143	408.777

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 22 de octubre de 2025

Estado de resultados por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2025

(en pesos uruguayos)

	Nota	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
		\$	\$	\$	\$
<i>Ingresos operativos</i>	15	16.263.475	8.954.702	56.588.184	37.620.399
Utilidad bruta		16.263.475	8.954.702	56.588.184	37.620.399
<i>Gastos de administración y ventas</i>	16	(10.165.437)	(10.265.836)	(29.626.355)	(21.791.300)
<i>Amortizaciones</i>		-	(201.227)	-	(201.227)
Utilidad de operación		6.098.038	(1.512.361)	26.961.829	15.627.872
<i>Ingresos financieros</i>	17	1.241.996	560.090	4.753.733	1.489.173
<i>Costos financieros</i>	18	(128.039)	(525.704)	1.872.528	(817.989)
Utilidad antes de impuestos		7.211.994	(1.477.974)	33.588.089	16.299.057
<i>Impuesto a la renta</i>	12	-	(421.984)	5.552.780	(451.043)
Utilidad del período		7.211.994	(1.899.958)	39.140.869	15.848.014

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros intermedios

M

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

Estado de resultados integral por el período de nueve meses
finalizado el 30 de setiembre de 2025

(en dólares estadounidenses)

<u>Nota</u>	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025 US\$	30/09/2024 US\$	30/09/2025 US\$	30/09/2024 US\$
Resultado del período	181.109	(45.507)	914.143	408.777
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado integral del período	<u>181.109</u>	<u>(45.507)</u>	<u>914.143</u>	<u>408.777</u>

Estado de resultados integral por el período de nueve meses
finalizado el 30 de setiembre de 2025

(en pesos uruguayos)

<u>Nota</u>	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025 \$	30/09/2024 \$	30/09/2025 \$	30/09/2024 \$
Resultado del período	7.211.994	(1.899.958)	39.140.869	15.848.014
Otros resultados integrales				
Efecto por conversión a moneda de presentación	13.502.691	64.554.831	(207.595.922)	100.608.325
Resultado integral del período	<u>20.714.685</u>	<u>62.654.873</u>	<u>(168.455.053)</u>	<u>#####</u>



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2025
(en dólares estadounidenses)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
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				(600.000)	(600.000)
Utilidad del período		-	-	408.777	408.777
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	408.777	408.777
Al 30 de setiembre de 2024		37.342.865	(144.981)	1.657.367	38.855.251
Emisión de certificados de participación	14	4.042.328	-	-	4.042.328
Distribución de utilidades		-	-	(270.458)	(270.458)
Utilidad del período		-	-	964.246	964.246
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	964.246	964.246
Al 31 de diciembre de 2024		41.385.193	(144.981)	2.351.155	43.591.367
Emisión de certificados de participación	14	16.102.018	-	-	16.102.018
Distribución de utilidades		-	-	-1.008.744,00	(1.008.744)
Utilidad del período		-	-	914.143	914.143
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	914.143	914.143
Al 30 de setiembre de 2025		57.487.211	(144.981)	2.256.554	59.598.784


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio
por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2025
(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
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	255.536.009	-	-	-	255.536.009
Distribución de utilidades		-	-	-	(24.088.200)	(24.088.200)
Utilidad del período		-	-	-	15.848.014	15.848.014
Otros resultados integrales del período		-	-	100.608.325	-	100.608.325
Total de utilidad integral del período		-	-	100.608.325	15.848.014	116.456.339
Al 30 de setiembre de 2024		1.533.226.653	(6.309.734)	25.277.841	65.737.923	1.617.932.683
Emisión de certificados de participación	14	176.754.833	-	-	-	176.754.833
Distribución de utilidades		-	-	-	(11.672.174)	(11.672.174)
Utilidad del período		-	-	-	41.826.054	41.826.054
Otros resultados integrales del período		-	-	96.055.801	-	96.055.801
Total de utilidad integral del período		-	-	96.055.801	41.826.054	137.881.855
Al 31 de diciembre de 2024		1.709.981.486	(6.309.734)	121.333.642	95.891.803	1.920.897.197
Emisión de certificados de participación	14	664.196.787	-	-	-	664.196.787
Distribución de utilidades		-	-	-	(41.925.418)	(41.925.418)
Utilidad del período		-	-	-	39.140.869	39.140.869
Otros resultados integrales del período		-	-	(207.595.922)	-	(207.595.922)
Total de utilidad integral del período		-	-	(207.595.922)	39.140.869	(168.455.053)
Al 30 de setiembre de 2025		2.374.178.273	(6.309.734)	(86.262.280)	93.107.254	2.374.713.513

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

Estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses
finalizado el 30 de setiembre de 2025

	Nota	30/09/2025 US\$	30/09/2024 US\$	30/09/2025 \$	30/09/2024 \$
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Utilidad antes de impuestos		818.945	419.609	33.588.089	16.299.057
Variaciones en rubros operativos:					
Otros activos no financieros		-	(329.875)	-	(13.735.991)
Otros activos financieros		(113.507)	1.369.259	(3.546.218)	52.908.982
Cuentas por cobrar		464.600	(121.143)	20.474.848	(5.752.372)
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		49.546	34.626	1.548.458	1.645.150
Otros pasivos no financieros corrientes		(93.415)	-	(4.116.417)	218.380
Impuesto a la renta		(34.507)	-	(162.732)	-
Efecto de la conversión		-	-	(207.595.922)	100.608.325
Fondos netos de actividades operativas		1.091.663	1.372.476	(159.809.894)	152.191.530
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Aumento de inversiones		(15.760.762)	(7.298.928)	(460.944.897)	(384.396.372)
Efectivo proveniente de actividades de inversión		(15.760.762)	(7.298.928)	(460.944.897)	(384.396.372)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento					
Distribución de dividendos	14	(1.008.744)	(600.000)	(41.925.418)	(24.088.200)
Integración de certificados de participación	14	16.102.018	6.500.000	664.196.787	255.536.009
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		15.093.274	5.900.000	622.271.369	231.447.809
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo		424.175	(26.452)	1.516.579	(757.033)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		3.644.801	131.570	160.611.779	5.134.132
Efectivo y equivalente al final del período		4.068.976	105.118	162.128.358	4.377.099


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 22 de octubre de 2025

Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

Notas explicativas de los estados financieros de período intermedio
correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2025

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 15.

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 22 de octubre 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).


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

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 nueve meses finalizado el 30 de setiembre 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.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

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 \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Bancos	1.058.825	238.571	42.188.894	10.512.865
Letras tesorería	3.010.151	3.406.230	119.939.464	150.098.914
	4.068.976	3.644.801	162.128.358	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 \$ 39,845 por US\$ 1 al 30 de setiembre de 2025, \$ 44,066 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2024 y \$ 41,640 por US\$ 1 al 30 de setiembre 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.


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 22 de octubre de 2025

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 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, 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 período en que tenga lugar el retiro o la baja. Al determinar el importe

Inicialado con  de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

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/periodo 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.

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

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.


Iniciado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

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.


Iniciado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

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:

	30.09.2025		31.12.2024	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.999.737	75.285	575	13
Otros activos no financieros	13.739.972	344.836	10.193.753	231.329
Total activos	16.739.709	420.121	10.194.328	231.342
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	381.000	9.562	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	381.000	9.562	6.004.111	136.253
Posición neta activa	16.358.709	410.559	4.190.217	95.089

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

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\$
30.09.2025	+5%	(20.528)
	-5%	20.528

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 \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Fondo fijo	7	13	275	575
Bancos	1.058.818	238.558	42.188.619	10.512.290
	<u>1.058.825</u>	<u>238.571</u>	<u>42.188.894</u>	<u>10.512.865</u>

Nota 6 - Otros activos financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Letras de tesorería	3.014.000	3.419.000	120.092.830	150.661.654
Intereses a vencer	(3.849)	(12.770)	(153.366)	(562.740)
	<u>3.010.151</u>	<u>3.406.230</u>	<u>119.939.464</u>	<u>150.098.914</u>

El saldo al 30 de setiembre de 2025 se componía según el siguiente detalle:

Fecha de adquisición	Fecha de vencimiento	Valor nominal US\$	Intereses a vencer
09/09/2025	07/10/2025	2.012.000	(2.391)
26/09/2025	23/10/2025	1.002.000	(1.458)
		<u>3.014.000</u>	<u>(3.849)</u>

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	04/02/2024	3.419.000	(12.770)
		<u>3.419.000</u>	<u>(12.770)</u>


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

Nota 7 - Otros activos no financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Corrientes				
Créditos fiscales	179.413	57.063	7.148.635	2.514.551
Pagos anticipados	3.258	529	129.830	23.315
	<u>182.671</u>	<u>57.592</u>	<u>7.278.465</u>	<u>2.537.866</u>
	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
No corrientes				
Créditos fiscales	162.165	173.737	6.461.506	7.655.887
	<u>161.165</u>	<u>173.737</u>	<u>6.461.506</u>	<u>7.655.887</u>

Nota 8 - Cuentas por cobrar no corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Corrientes				
Arrendamientos a cobrar	-	40.334	-	1.777.341
Otras cuentas por cobrar	427	-	17.014	-
	<u>427</u>	<u>40.334</u>	<u>17.014</u>	<u>1.777.341</u>
	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
No corrientes				
Créditos a cobrar	-	441.256	-	19.444.386
Intereses a vencer	-	(16.563)	-	(729.865)
	<u>-</u>	<u>424.693</u>	<u>-</u>	<u>18.714.521</u>

Las cuentas por cobrar no corrientes 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.

Nota 9 - Inversiones

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
WTC Free Zone S.A.	17.834.000	17.834.000	664.324.927	785.873.044
Carwol S.A.	1.165.001	1.165.001	40.254.629	51.336.955
Manfely S.A.	1.170.000	1.170.000	50.156.141	51.557.220
Fideicomiso Cala Torre 1	572.813	114.255	23.829.445	5.034.761
WTC Punta del Este Free Zone S.A.	4.016.884	2.909.757	167.105.348	128.221.352
Alugar S.A.	4.580.800	4.580.800	189.154.282	201.857.533
Torres Celulares	5.288.182	5.288.182	219.992.287	233.029.027
Torres Celulares Tramo II	2.269.189	-	94.399.918	-
Fulpak S.A.S.	4.180.928	-	173.929.716	-
Undarol S.A.	6.133.460	-	255.156.471	-
Fanlay SA	1.211.830	-	50.413.011	-
Tovutinzuri S.A.	399.670	-	16.626.568	-
	<u>48.822.757</u>	<u>33.061.995</u>	<u>1.945.342.743</u>	<u>1.456.909.892</u>


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 22 de octubre de 2025

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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 558.558 y US\$ 100.000 respectivamente. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de setiembre 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 setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 4.007.134 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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 a US\$ 46.897. El valor contable al 30 de setiembre 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 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 setiembre 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 setiembre de 2025 a US\$ 69.189.


Iniciado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

Con fecha 20 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó una inversión en una sociedad anónima simplificada (SAS) propietaria de 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 setiembre de 2025 el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 4.080.077. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de setiembre 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 setiembre de 2025 el Fideicomiso ha suscrito 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 setiembre de 2025 a US\$ 28.160

Con fecha 5 de agosto de 2025, el Fideicomiso firmó un convenio de sindicación de acciones de Fanlay S.A. mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital que se requieran para cumplir con las obligaciones de la Sociedad. Al 30 de setiembre de 2025 el Fideicomiso ha realizado aportes por un total de US\$ 1.210.430. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de setiembre de 2025 a US\$ 1.400.

Con fecha 19 de setiembre de 2025, el Fideicomiso firmó un acuerdo de aporte de capital de Tovutinzuri S.A., mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el proyecto. Al 30 de setiembre de 2025 el Fideicomiso ha realizado aportes por un total de US\$ 391.479. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de setiembre de 2025 a US\$ 8.191.

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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	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 setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el resultado por impuesto a la renta era cero debido a que el resultado fiscal arrojaba un resultado negativo.


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 22 de octubre de 2025

Nota 13 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Anticipo de clientes	-	93.415	-	4.116.417
	-	93.415	-	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 ascendían al 31 de diciembre de 2024 a US\$ 10.000.

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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 25 de marzo de 2025 se efectuó una integración por un monto de US\$ 7.050.000.

Al 30 de setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el total de Certificados de Participación por US\$ 57.487.211 y US\$ 41.385.193 respectivamente (equivalentes a \$ 2.374.178.273 y \$ 1.709.981.486 respectivamente) se encuentra representado por 57.487.211 y 41.385.193 Certificados de Participaciones Escriturales respectivamente por un valor de US\$ 1 cada uno y están totalmente integrados.


Iniciado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

El saldo de ajustes al patrimonio al 30 de setiembre 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. 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. 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 2 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 nueve meses finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Distribución de utilidades	257.803	194.592	1.142.053	836.142
Venta unidades Cala Torre I	83.414	21.213	83.414	105.841
Intereses ganados Cala Torre I	3.956	5.892	16.562	15.304
Ingresos por arrendamiento	61.245	-	134.662	-
	406.418	221.697	1.376.691	957.287


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 22 de octubre de 2025

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Distribución de utilidades	10.309.021	7.834.252	47.021.988	32.865.804
Venta unidades Cala Torre I	3.336.159	854.502	3.336.159	4.123.545
Intereses ganados Cala Torre I	158.571	265.948	686.870	631.050
Ingresos por arrendamiento	2.459.724	-	5.543.167	-
	16.263.475	8.954.702	56.588.184	37.620.399

Nota 16 - Gastos de administración y ventas

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Honorarios profesionales	(190.420)	(141.346)	(550.419)	(409.470)
Tributos	(3.302)	(3.621)	(6.451)	(7.877)
Impuestos	(2.112)	(32.619)	(42.059)	(38.483)
Otros gastos	(58.322)	(75.878)	(119.540)	(94.674)
	(254.156)	(253.464)	(718.469)	(550.504)

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Honorarios profesionales	(7.619.672)	(5.742.832)	(22.747.852)	(16.144.957)
Tributos	(132.216)	(144.944)	(265.258)	(308.928)
Impuestos	(84.159)	(1.355.454)	(1.713.281)	(1.586.872)
Otros gastos	(2.329.390)	(3.022.605)	(4.899.964)	(3.750.542)
	(10.165.437)	(10.265.836)	(29.626.355)	(21.791.300)

Nota 17 - Ingresos financieros

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Diferencia de cambio	-	-	-	-
Intereses ganados	31.049	14.509	115.493	38.536
	31.049	14.509	115.493	38.536

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Diferencia de cambio	-	-	-	-
Intereses ganados	1.241.996	560.090	4.753.733	1.489.173
	1.241.996	560.090	4.753.733	1.489.173

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

Nota 18 - Costos financieros

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Diferencia de cambio	(1.566)	(12.683)	56.865	(17.328)
Gastos y comisiones bancarias	(638)	(618)	(11.636)	(3.539)
	<u>(2.204)</u>	<u>(13.301)</u>	<u>45.229</u>	<u>(20.867)</u>

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Diferencia de cambio	(102.582)	(500.555)	2.360.510	(680.992)
Gastos y comisiones bancarias	(25.457)	(25.149)	(487.982)	(136.997)
	<u>(128.039)</u>	<u>(525.704)</u>	<u>1.872.528</u>	<u>(817.989)</u>

Nota 19 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos con partes vinculadas:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Grelana S.A.				
Honorarios a pagar	58.445	42.075	2.328.754	1.854.093
	<u>58.445</u>	<u>42.075</u>	<u>2.328.754</u>	<u>1.854.093</u>

A continuación, se exponen las transacciones con partes vinculadas:

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	25.135	25.809	75.306	77.427
Reembolso de gastos	124	-	934	563
	<u>25.259</u>	<u>25.809</u>	<u>76.240</u>	<u>77.990</u>

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de nueve meses finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	1.007.842	1.039.740	3.146.370	3.042.069
Reembolso de gastos	5.198	-	40.460	21.959
	<u>1.013.040</u>	<u>1.039.740</u>	<u>3.186.830</u>	<u>3.064.028</u>

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses		Por el período de nueve meses	
	finalizado el		finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	143.718	93.357	380.818	252.986
Reembolso de gastos	-	-	319	-
	143.718	93.357	381.137	252.986
	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses		Por el período de nueve meses	
	finalizado el		finalizado el	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	5.748.673	3.802.181	15.681.447	9.979.553
Reembolso de gastos	-	-	13.425	-
	5.748.673	3.802.181	15.694.872	9.979.553

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\$ = 39,845 al 30 de setiembre 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 setiembre de 2025 se deben descontar US\$ 3.018.182, por aquellas unidades que fueron vendidas directamente

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025

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 3 de octubre 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\$ 574.872. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 6 de octubre de 2025.

Excepto por lo comentado en el párrafo anterior, con posterioridad al 30 de setiembre 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.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 22 de octubre de 2025