



Global reach
Local knowledge

FIDEICOMISO FINANCIERO RIO I
FIDEICOMISO FINANCIERO DE OFERTA PÚBLICA

INFORME TRIMESTRAL N° 19

PERÍODO DE ANÁLISIS
ABRIL 2026 – JUNIO 2026

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

2 de setiembre de 2026



Global reach
Local knowledge

Índice

1. ANTECEDENTES	3
2. DESARROLLO DEL PROYECTO	4
3. ESTADO CONTABLES DISPONIBLES	9
4. PRESUPUESTO ANUAL	9
5. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS	9
6. HONORARIOS ABONADOS AL ADMINISTRADOR	9
7. COORDINACIÓN CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA	10



1. ANTECEDENTES

Con fecha 24 de noviembre de 2020, **TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.** (en adelante el “**Fiduciario**”) y los Suscriptores Iniciales de los Certificados de Participación (en adelante los “**Fideicomitentes**”), celebraron un contrato de Fideicomiso Financiero denominado “**Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I**” (en adelante el “**Fideicomiso**”) en los términos de la ley N° 17.703 su decreto reglamentario N°516/003 y su modificativo N°46/004, así como las demás normas modificativas y concordantes.

El Fideicomiso se integrará con los importes a ser pagados por los Fideicomitentes en su carácter de Suscriptores Iniciales, en las condiciones que se establecen en el Contrato y para ser destinados al cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso, el cual es generar rentabilidad a través de la inversión en:

- (i) Proyectos inmobiliarios terminados (oficinas en edificios Clase A o Clase 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 como fuera) para su venta o arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento económico.
- (iii) Bienes Inmuebles o Proyectos vinculados con tecnología: data centers y torres celulares.
- (iv) Con fecha 17 de noviembre de 2025, la Asamblea de Titulares aprobó una modificación del Contrato de Fideicomiso, ampliando el objeto de inversión para incluir el otorgamiento o adquisición de préstamos hipotecarios, así como la adquisición de derechos de usufructo, superficie, u otros derechos sobre Bienes Inmuebles o Proyectos. Asimismo, el Fideicomiso podrá otorgar créditos en relación con Bienes Inmuebles y/o Proyectos respecto de los cuáles ya haya realizado una Inversión.

Con fecha 13 de agosto de 2021 por resolución N°2021/171 de la Superintendencia de Servicios Financieros, el Banco Central del Uruguay autorizó la oferta pública de los certificados de participación en el marco del Contrato de Fideicomiso, inscribiendo los valores correspondientes en el Registro de Valores que lleva a tales efectos.

La suscripción pública de los Certificados de Participación se llevó a cabo en Bolsa Electrónica de Valores (en adelante “BEVSA”), el 16 y el 17 de agosto de 2021, por un total de US\$ 80.000.000 (dólares americanos, ochenta millones).

Por medio del presente y en cumplimiento de la *cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso*, el Fiduciario eleva a los Beneficiarios, y pone a disposición, el presente Informe de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I, correspondiente al período abril 2026 – junio 2026.

2. DESARROLLO DEL PROYECTO

2.1 Inversiones realizadas

De acuerdo a la *cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso*, las Inversiones en Bienes Inmuebles y Proyectos podrán llevarse a cabo a través de la adquisición de derechos de propiedad o instrumentos que representen indirectamente derechos de propiedad sobre Bienes Inmuebles y/o Proyectos, así como de la adquisición de derechos de usufructo, superficie, u otros derechos o instrumentos que representen de manera indirecta cualquiera de los mencionados derechos sobre Bienes Inmuebles o Proyectos. El Fideicomiso no adquirirá certificados de participación de otros fideicomisos en los que el Fiduciario también revista la calidad de fiduciario.

Con fecha 28 de setiembre de 2021, se realizó la compra de acciones de WTC Free Zone S.A. a Altern Investments LP, adquiriendo el Fideicomiso el representativo de 86.804.671 acciones del capital integrado de la Sociedad, por un monto de US\$ 15.906.000, a consumarse en dos etapas de la siguiente forma:

- a) en fecha 28 de setiembre de 2021 con la firma del contrato, el vendedor transfiere al comprador Acciones en Venta representativas de 84.499.485 acciones del Capital de la Sociedad, contra el pago del precio por la suma de US\$ 15.249.000.
- b) en fecha 14 de diciembre de 2021 se realizó la transferencia restante de las Acciones en Venta representativas de 2.305.186 acciones del capital integrado de la Sociedad, por la suma de US\$ 657.000.

Asimismo, con fecha 24 de junio de 2026 se firmó un contrato de compraventa de acciones correspondiente al 0,35% de dicha sociedad.

Con fecha 14 de diciembre de 2021 el Fideicomiso firmó la compra de acciones de Carwol S.A. a Alvert Investments LP, haciendo uso de la Opción de Compra prevista en la cláusula 9.1 del contrato de Compraventa de Acciones de WTC FZ. La compra fue de 1.044.503 acciones del Capital de la Sociedad por un monto de US\$ 964.000.

Con fecha 22 de febrero de 2022 el Fideicomiso firmó con Manfely S.A. el Acuerdo de aporte de Capital y de Accionistas, por el cual el Fideicomiso se obliga a realizar todos los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto de la Terminal y Shopping de Minas, conforme al Plan de Integración. En ningún caso, el Fideicomiso tendrá obligación de realizar aportes por una suma superior a US\$ 1.196.949,95. Al 30 de junio de 2026 se realizaron aportes por US\$ 1.286.098. Adicionalmente, con fecha 1 de octubre de 2025 se firmó un contrato de compraventa de acciones correspondientes al 1,129% del capital social de Manfely S.A., por la cual se realizó un aporte de US\$ 89.163.



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. Al 30 de junio de 2026, no se registran saldos pendientes: durante este ejercicio se completaron todos los aportes correspondientes y el Fideicomiso pasó a ser propietario de 2 unidades.

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 2026, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 4.875.574.

Con fecha 4 de julio de 2023, mediante asamblea del Comité de Inversiones, se presentó y aprobó por unanimidad avanzar con la compra de acciones de Alugar S.A. por US\$ 4.500.000. Con fecha 6 de noviembre de 2023 se realizó la compra de las acciones.

Con fecha 7 de julio de 2023 por el proyecto Carrasco Valley, se firmó un boleto de reserva por la adquisición de 5 unidades del padrón 63.443, ubicado en el departamento de Montevideo. El precio de la compraventa asciende a US\$ 5.208.572, de los cuales al 31 de diciembre de 2023 se realizó la seña por el 10% del precio. Con fecha 4 de octubre de 2023 se firmó el compromiso de compraventa, pagándose la totalidad del precio.

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.

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.

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. 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 2026 el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 6.456.285.

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 2026 el Fideicomiso ha suscripto el 100% de lo pactado.

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 junio de 2026 el Fideicomiso ha realizado aportes por un total de US\$ 2.260.430.

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 junio de 2026 el Fideicomiso ha realizado aportes por un total de US\$ 391.479.

Con fecha 22 de diciembre de 2025, el Fideicomiso firmó el convenio de adhesión al Fideicomiso de Administración “Cala Torre de Viviendas II”, obligándose a realizar un aporte total de hasta US\$ 1.182.157. Derivado del aporte, el Fideicomiso adquirirá el carácter de beneficiario respecto de los derechos derivados de 50 cocheras y 1 unidad del emprendimiento. Al 30 de junio de 2026, se ha integrado la totalidad del aporte.

Con fecha 18 de marzo de 2026, el Fideicomiso suscribió un acuerdo mediante el cual se compromete a realizar aportes en Arbor Lands S.A.S. por hasta US\$ 1.625.000, a cambio de recibir acciones ordinarias equivalentes al 26% del capital integrado de la Sociedad. Al 30 de junio de 2026, el Fideicomiso ha suscripto el 100% de lo pactado.

2.2 Procedimiento de Integración

El 19 de agosto de 2021 el Fideicomiso recibió su primera integración de Certificados de Participación. Dicha integración correspondió al 21,25% del monto adjudicado, equivalente a US\$ 17.000.000. En esta primera integración los clientes minoristas integraron el total de su participación por un monto de US\$ 4.000.000.

Al 30 de junio de 2026 el saldo de Certificados de Participación integrados es de US\$ 62.087.210 y el saldo de Certificados de Participación suscriptos no integrados asciende a US\$ 17.912.790 que se encuentra sujeto a integración bajo la modalidad de “Capital Call”.

2.3 Cuentas bancarias del Fideicomiso

El Fideicomiso mantiene abiertas en Banque Heritage y Banco Itaú las siguientes cuentas bancarias:

Cuentas de Ingresos

Caja de Ahorro en Pesos Uruguayos N° 1324359/20

Caja de Ahorro en Dólares Americanos N° 1324359/71

Cuenta Corriente en Pesos Uruguayos N° 1890323

Cuenta Corriente en Dólares Americanos N° 1890338

Cuentas de Pagos

Cuenta Corriente en Pesos Uruguayos N° 1324359/1

Cuenta Corriente en Dólares Americanos N° 1324359/70

Los fondos por Integraciones se reciben en la Caja de Ahorro de Dólares Americanos.

2.4 Saldos existentes en las cuentas del Fideicomiso

Al 30 de junio de 2026 las cuentas del Fideicomiso cuentan con los siguientes saldos:

N° de Cuenta	Tipo	Denominación	Saldo en USD	Saldo en UYU
1324359/1	Cuenta Corriente \$	Cuenta de Ingresos	-	196,00
1324359/70	Cuenta Corriente U\$S	Cuenta de Ingresos	5.090,54	-
1890323	Cuenta Corriente \$	Cuenta de Ingresos	-	5.712.541,75
1890338	Cuenta Corriente U\$S	Cuenta de Ingresos	40,00	-
1324359/20	Caja de ahorro \$	Cuenta de Pagos	-	-
1324359/71	Caja de ahorro U\$S	Cuenta de Pagos	227.830,45	

2.5 Ingresos y Egresos del Fideicomiso

2.5.1 Resultado del período

En el período bajo análisis el Fideicomiso recibió los siguientes ingresos:

Mes	Concepto	Importe US\$
Apr-26	Intereses bancarios	999,83
Apr-26	Ingresos por arrendamiento	2.500,00
Apr-26	Intereses ganados Inversión Treasury Bills	2.874,74
May-26	Intereses bancarios	2.394,97
May-26	Ingresos por arrendamiento	1.250,00
Jun-26	Intereses bancarios	1.553,57
Jun-26	Ingresos por arrendamiento	98.789,35
Jun-26	Ingresos por dividendos	401.250,00
Total		511.612,46

En el período bajo análisis los egresos operativos en los cuales incurrió el Fideicomiso fueron los siguientes:

Mes	Concepto	Importe US\$
Apr-26	Honorarios profesionales (*)	113.970,30
Apr-26	Impuestos	5.054,20
Apr-26	Gastos asociados a inversiones (**)	10.171,06
Apr-26	Comisiones bancarias	181,96
Apr-26	Gastos varios	276,90
May-26	Honorarios profesionales (*)	66.984,76
May-26	Impuestos	193,14
May-26	Gastos asociados a inversiones (**)	12.331,30
May-26	Comisiones bancarias	214,82
Jun-26	Honorarios profesionales (*)	85.147,53
Jun-26	Impuestos	303,73
Jun-26	Gastos asociados a inversiones (**)	15.027,82
Jun-26	Comisiones bancarias	180,46
Total		310.037,98

(*) IVA Incluido

(**) El rubro "Gastos asociados a inversiones" incluye gastos de mantenimiento y operativos vinculados a los activos del fideicomiso (UTE, gastos comunes, contribución inmobiliaria, entre otros)

2.5.2 Movimientos de inversión

<i>Mes</i>	<i>Concepto</i>	<i>Importe US\$</i>
Apr-26	Adquisición Inversiones permanentes	356.554,00
May-26	Adquisición Inversiones permanentes	30.079,10
May-26	Costos asociados a inversiones	1.107,72
Jun-26	Adquisición Inversiones permanentes	356.554,00
Jun-26	Préstamo otorgado	389.684,00
Total		1.133.978,82

Los movimientos de inversión corresponden a la aplicación de fondos en activos vinculados al objeto del fideicomiso. Asimismo, los costos asociados a inversiones permanentes han sido activados conforme a su naturaleza.

Adicionalmente, durante junio de 2026 se otorgó un préstamo a una empresa en la que el fideicomiso mantiene una inversión, el cual podrá ser reintegrado o eventualmente capitalizado.

2.5.3 Movimientos patrimoniales

<i>Mes</i>	<i>Concepto</i>	<i>Importe US\$</i>
Jun-26	Distribución de utilidades	698.481,00
Total		698.481,00

2.6 Inversiones en Instrumentos Financieros

De acuerdo a lo establecido en la *Cláusula 3.12 del Contrato de Fideicomiso*, hasta tanto no se identifiquen Bienes Inmuebles o Proyectos en los cuales invertir de acuerdo al Contrato, y/o cuando el Administrador recomiende al Fiduciario, el Fiduciario podrá invertir los Fondos Líquidos en Instrumentos Financieros siguiendo las políticas que formule el Administrador.

De acuerdo a lo que se establece en la *Cláusula 3.14 del Contrato de Fideicomiso*, los Fondos Líquidos podrán ser invertidos por el Fiduciario, previa recomendación del Administrador, únicamente en los siguientes Instrumentos Financieros, que se ajustan a las necesidades de utilización de fondos:

- Valores emitidos por el Estado Uruguayo u otros entes estatales, incluyendo, pero no limitándose a valores emitidos por el BCU.
- Valores de renta fija emitidos por organismos internacionales de crédito o por gobiernos extranjeros de muy alta calificación crediticia, previamente autorizados por el BCU, si fuera necesario.
- Depósitos en instituciones de intermediación financiera locales de Categoría 1 de riesgo crediticio del BCU.
- Instrumentos financieros emitidos por instituciones uruguayas de Categoría 1 de riesgo crediticio del BCU, que tengan por objeto la cobertura de riesgos financieros.



En ningún caso se harán inversiones en Instrumentos Financieros no permitidos a las AFAPs.

En el período bajo análisis no se realizaron inversiones.

3. ESTADOS CONTABLES DISPONIBLES

El Fiduciario presentó al Banco Central del Uruguay el Informe de Revisión Limitada por el período finalizado al 30 de junio de 2026, cumpliendo con el plazo legal establecido para la presentación de dicho informe.

Se adjunta en el **ANEXO I** el Informe de Revisión Limitada al 30 de junio de 2026.

4. PRESUPUESTO ANUAL

El administrador, en cumplimiento del *literal k) de la cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso*, ha enviado al Fiduciario el Presupuesto Anual para el año 2026, el cual se adjunta en el **Anexo II** del presente informe.

5. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS

En el período bajo análisis el Fideicomiso no celebró ninguna Asamblea de Beneficiarios.

6. HONORARIOS ABONADOS AL ADMINISTRADOR

De acuerdo al *literal a) de la cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso*, la Comisión de Administración del Administrador será del 1% con cargo a los Activos del Fideicomiso sobre el monto de CPs efectivamente integrados y emitidos o sobre la valuación de los CPs de conformidad con la valuación razonable, el que fuera mayor, pagadera y calculada en forma mensual al último día hábil del mes y aplicable para el mes siguiente con un tope de 1,5% anual del patrimonio contable durante el Período de Inversión. Concluido el Período de Inversión y hasta la finalización del Período de Liquidación, dicha comisión se calculará como 1/12 del 1% sobre la valuación de los CPs de conformidad con la valuación razonable.

Durante el período bajo análisis el Fideicomiso abonó al Administrador los siguientes montos por concepto de Honorarios:

Año	CPs Emitidos	Remuneración	IVA	Total a pagar
Abr-26	62.087.210	51.739	11.383	63.122
May-26	62.087.210	51.739	11.383	63.122
Jun-26	62.087.210	51.739	11.383	63.122
Total trimestre		155.218	34.148	189.366



Global reach
Local knowledge

7. COORDINACIÓN CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA

En el período bajo análisis el Fideicomiso recibió el Informe del Comité de Vigilancia por el período abril - junio de 2026, el cual se adjunta en el **Anexo III**.



Global reach
Local knowledge

Por medio del presente, y en cumplimiento de la *cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso*, el Fiduciario eleva al Fideicomitente y Beneficiarios el Informe de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Rentas Orientales Inmobiliarias I correspondiente al trimestre abril - junio de 2026.

Quedando a su entera disposición por cualquier consulta o información adicional que considere pertinente, saluda a Ustedes muy atentamente,

Por: TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Rentas Orientales Inmobiliarias I,

Cra. Soledad Jubín

Datos de Contacto:

Cra. Inés Bidegain
Uruguay Operations Director

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

Victor Soliño 349, Piso 21
(CP 11300) Montevideo
T.+598 2713 3500

[E: maria.bidegain@tmf-group.com](mailto:maria.bidegain@tmf-group.com)

Cra. Soledad Jubín
Capital Market Services Manager

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

Victor Soliño 349, Piso 21
(CP 11300) Montevideo
T.+598 2713 3500

[E: soledad.jubin@tmf-group.com](mailto:soledad.jubin@tmf-group.com)



Global reach
Local knowledge

Anexo I: Informes contables

FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I
ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO
POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
CON INFORME SOBRE REVISIÓN DE
ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO

FIDEICOMISO FINANCIERO 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 2026, 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 periodos 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 2026, 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.

Montevideo, 28 de agosto de 2026.



MARTÍN VILLARMARZO
CONTADOR PÚBLICO



FIDEICOMISO FINANCIERO RENTAS INMOBILIARIAS ORIENTALES I

Estado de situación financiera de período intermedio al 30 de junio de 2026

	Notas	30/06/2026 US\$ (No auditado)	31/12/2025 US\$	30/06/2026 \$ (No auditado)	31/12/2025 \$
ACTIVO					
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	375.373	6.591.445	15.058.476	257.336.609
Cuentas por cobrar corrientes	8	114.330	47.648	4.586.464	1.860.242
Otros activos financieros corrientes	6	390.322	2.960.277	15.658.167	115.572.174
Otros activos no financieros corrientes	7	87.968	113.778	3.528.930	4.441.980
		<u>967.993</u>	<u>9.713.148</u>	<u>38.832.037</u>	<u>379.211.005</u>
Activos no corrientes					
Otros activos no financieros no corrientes	7	-	104.105	-	4.064.367
Inversiones	9	57.614.432	49.025.341	2.311.260.534	1.913.998.318
Propiedades de inversión	10	6.909.022	6.907.396	277.162.332	269.671.629
		<u>64.523.454</u>	<u>56.036.842</u>	<u>2.588.422.866</u>	<u>2.187.734.314</u>
Total de activo		<u>65.491.447</u>	<u>65.749.990</u>	<u>2.627.254.903</u>	<u>2.566.945.319</u>
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	800.046	154.659	32.094.703	6.038.027
		<u>800.046</u>	<u>154.659</u>	<u>32.094.703</u>	<u>6.038.027</u>
Total del pasivo		<u>800.046</u>	<u>154.659</u>	<u>32.094.703</u>	<u>6.038.027</u>
Patrimonio					
Certificados de participación	13	62.087.210	62.087.210	2.553.900.234	2.553.900.234
Ajustes al patrimonio		(144.981)	(144.981)	(6.309.734)	(6.309.734)
Reserva por conversión		-	-	(63.627.224)	(134.074.563)
Resultados acumulados		2.749.172	3.653.102	111.196.924	147.391.355
Total de patrimonio		<u>64.691.401</u>	<u>65.595.331</u>	<u>2.595.160.200</u>	<u>2.560.907.292</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>65.491.447</u>	<u>65.749.990</u>	<u>2.627.254.903</u>	<u>2.566.945.319</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 2026

Notas	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el		
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	
	US\$	US\$	US\$	US\$	
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	
Ingresos operativos	14	560.307	692.845	1.152.071	970.273
Utilidad bruta		560.307	692.845	1.152.071	970.273
Gastos de administración y ventas	15	(313.393)	(252.782)	(682.394)	(464.313)
Utilidad de operación		246.914	440.063	469.677	505.960
Ingresos financieros	16	8.254	60.414	36.922	84.444
Costos financieros	17	1.382	43.375	(10.647)	47.433
Utilidad antes de impuestos		256.550	543.852	495.952	637.837
Impuesto a la renta	12	(2.920)	(602.745)	(2.920)	95.197
Utilidad del período		253.630	(58.893)	493.032	733.034

Notas	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el		
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025	
	\$	\$	\$	\$	
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	
Ingresos operativos	14	22.698.048	28.627.931	46.565.086	40.324.709
Utilidad bruta		22.698.048	28.627.931	46.565.086	40.324.709
Gastos de administración y ventas	15	(12.587.242)	(10.423.777)	(27.197.192)	(19.460.918)
Utilidad de operación		10.110.806	18.204.154	19.367.894	20.863.791
Ingresos financieros	16	331.912	2.482.377	1.452.512	3.511.737
Costos financieros	17	49.196	1.824.750	(421.512)	2.000.567
Utilidad antes de impuestos		10.491.914	22.511.281	20.398.894	26.376.095
Impuesto a la renta	12	(117.660)	(23.838.236)	(117.660)	5.552.780
Utilidad del periodo		10.374.254	(1.326.955)	20.281.234	31.928.875

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 2026

	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30/06/2026 US\$ (No auditado)	30/06/2025 US\$ (No auditado)	30/06/2026 US\$ (No auditado)	30/06/2025 US\$ (No auditado)
Utilidad del período	253.630	(58.893)	493.032	733.034
Otros resultado integral del período	-	-	-	-
Total de utilidad integral del período	<u>253.630</u>	<u>(58.893)</u>	<u>493.032</u>	<u>733.034</u>

	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30/06/2026 \$ (No auditado)	30/06/2025 \$ (No auditado)	30/06/2026 \$ (No auditado)	30/06/2025 \$ (No auditado)
Utilidad del período	10.374.254	(1.326.955)	20.281.234	31.928.875
Otros resultado integral del período				
Efecto por conversión a moneda de presentación	<u>(23.900.838)</u>	<u>(136.771.126)</u>	<u>70.447.339</u>	<u>(221.098.613)</u>
	(23.900.838)	(136.771.126)	70.447.339	(221.098.613)
Total de utilidad integral del período	<u>(13.526.584)</u>	<u>(138.098.081)</u>	<u>90.728.573</u>	<u>(189.169.738)</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 2026
US\$

	Notas	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Patrimonio total
Al 1° de enero de 2025		41.385.193	(144.981)	2.351.155	43.591.367
Emisión de certificados de participación	13	9.052.017	-	-	9.052.017
Distribución de utilidades	13	-	-	(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)		50.437.210	(144.981)	2.075.445	52.367.674
Emisión de certificados de participación	13	11.650.000	-	-	11.650.000
Distribución de utilidades	13	-	-	(736.872)	(736.872)
Utilidad del período		-	-	2.314.529	2.314.529
Otro resultado integral del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	2.314.529	2.314.529
Al 31 de diciembre de 2025		62.087.210	(144.981)	3.653.102	65.595.331
Distribución de utilidades	13	-	-	(1.396.962)	(1.396.962)
Utilidad del período		-	-	493.032	493.032
Otro resultado integral del período		-	-	-	-
Total de utilidad integral del período		-	-	493.032	493.032
Al 30 de junio de 2026 (No auditado)		62.087.210	(144.981)	2.749.172	64.691.401

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 2026
\$

	Notas	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Patrimonio total
Al 1° de enero de 2025		1.709.981.486	(6.309.734)	121.333.642	95.891.803	1.920.897.197
Emisión de certificados de participación	13	381.234.749	-	-	-	381.234.749
Distribución de utilidades		-	-	-	(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)		2.091.216.235	(6.309.734)	(99.764.971)	85.895.258	2.071.036.788
Emisión de certificados de participación	13	462.683.999	-	-	-	462.683.999
Distribución de utilidades	13	-	-	-	(29.333.418)	(29.333.418)
Utilidad del período		-	-	-	90.829.515	90.829.515
Otro resultado integral del período		-	-	(34.309.592)	-	(34.309.592)
Total de utilidad integral del período		-	-	(34.309.592)	90.829.515	56.519.923
Al 31 de diciembre de 2025		2.553.900.234	(6.309.734)	(134.074.563)	147.391.355	2.560.907.292
Distribución de utilidades	13	-	-	-	(56.475.665)	(56.475.665)
Utilidad del período		-	-	-	20.281.234	20.281.234
Otro resultado integral del período		-	-	70.447.339	-	70.447.339
Total de utilidad integral del período		-	-	70.447.339	20.281.234	90.728.573
Al 30 de junio de 2026 (No auditado)		2.553.900.234	(6.309.734)	(63.627.224)	111.196.924	2.595.160.200

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 flujos de efectivo de período intermedio por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Notas	30/06/2026 US\$ (No auditado)	30/06/2025 US\$ (No auditado)	30/06/2026 S (No auditado)	30/06/2025 S (No auditado)
Flujo de efectivo de las actividades operativas				
Utilidad antes de impuestos	495.952	637.837	20.398.894	26.376.095
<i>Cambios en activos y pasivos de operación:</i>				
Otros activos no financieros	128.305	(78.123)	4.912.830	(2.044.428)
Cuentas por cobrar	(66.682)	26.873	(2.726.222)	3.163.788
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	24.387	91.529	1.108.001	3.148.697
Otros pasivos no financieros	-	40.000	-	1.159.872
Impuesto a la renta	(1.310)	(292)	(51.918)	(12.441)
Efecto de la conversión	-	(30.804)	75.144.143	(221.098.613)
Fondos netos de actividades operativas	580.652	687.020	98.785.728	(189.307.030)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión				
Aumento de inversiones	(5.007.814)	(10.610.321)	(261.439.326)	(270.242.865)
Altas propiedades de inversión	(1.626)	-	(7.490.703)	29.422.075
Préstamos otorgados	(390.322)	-	(15.658.167)	-
Fondos netos de actividades de inversión	(5.399.762)	(10.610.321)	(284.588.196)	(240.820.790)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiación				
Integración de certificados de participación	13	-	9.052.018	-
Distribución de utilidades	13	(1.396.962)	(1.008.744)	(56.475.665)
		(1.396.962)	(56.475.665)	381.234.749
		8.043.274	(56.475.665)	(41.925.420)
				339.309.329
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(6.216.072)	(1.880.027)	(242.278.133)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		6.591.445	3.644.801	257.336.609
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3.6	375.373	1.764.774	15.058.476
				69.793.288

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 2026
(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, 29 de noviembre de 2023 y 24 de noviembre de 2025 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 13.

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 28 de agosto de 2026.

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).

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

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.

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. 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 2026, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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 19.

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 \$	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Fondo fijo	7	14	275	575
Bancos	375.366	1.764.760	15.058.201	69.792.713
	375.373	1.764.774	15.058.476	69.793.288

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 \$ 40,116 por US\$ 1 al 30 de junio de 2026, \$ 39,041 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2025 y \$ 39,548 por US\$ 1 al 30 de junio de 2025.

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, 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 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

Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones adoptadas por el Fideicomiso

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de período intermedio son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros anuales del Fideicomiso por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, excepto por la adopción de nuevas normas con vigencia a partir del 1° de enero de 2026. El Fideicomiso no ha adoptado de forma anticipada ninguna norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero aún no se encuentre vigente.

Las modificaciones siguientes aplican por primera vez a partir del ejercicio 2026, pero no tienen impacto en los estados financieros de período intermedio del Fideicomiso.

Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7 - Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros

En mayo de 2024, el IASB publicó las modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, relativas a la clasificación y medición de instrumentos financieros. Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de que los pasivos financieros deben darse de baja en la “fecha de liquidación” y la inclusión de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.
- Lineamientos adicionales sobre cómo evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ESG” por sus siglas en inglés) y similares.
- Aclaraciones sobre lo que incluye el término “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.
- La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

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

Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF - Volumen 11

En julio de 2024, el IASB publicó nueve modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas de contabilidad NIIF. Las modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones o cambios para mejorar la congruencia de la NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, la NIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía de implementación relacionada, la NIIF 9, Instrumentos Financieros, la NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y la NIC 7, Estados de Flujos de Efectivo.

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

Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7 - Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza

En diciembre de 2024, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 - Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza. Las modificaciones aplican únicamente a los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza y:

- Aclaran la aplicación de los requisitos de “uso propio” para los contratos incluidos en el alcance.
- Modifican los requisitos de designación para una partida cubierta en una relación de cobertura de flujo de efectivo para los contratos dentro del alcance.
- Agregan nuevos requisitos de revelación para permitir que los inversionistas entiendan el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la empresa.

Las modificaciones no tuvieron impacto 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:

	30/6/2026		31/12/2025	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.713.013	142.412	275	7
Otros activos no financieros corrientes	3.528.929	87.968	8.506.347	217.883
Cuentas por cobrar corrientes	270	7	-	-
	9.242.212	230.387	8.506.622	217.890
Pasivo				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(516.769)	(12.882)	(227.598)	(5.830)
	(516.769)	(12.882)	(227.598)	(5.830)
Posición neta activa	8.725.443	217.505	8.279.024	212.060

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\$
30.06.2026	+5%	(10.875)
	-5%	10.875

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 \$	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Fondo fijo	7	7	275	275
Bancos	375.366	6.591.438	15.058.201	257.336.334
	375.373	6.591.445	15.058.476	257.336.609

Nota 6 - Otros activos financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Préstamos a cobrar	389.684	2.960.277	15.632.564	115.572.174
Intereses a cobrar	638	-	25.603	-
	390.322	2.960.277	15.658.167	115.572.174

Nota 7 - Otros activos no financieros corrientes y no corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Corrientes				
Créditos fiscales	87.373	113.166	3.505.042	4.418.092
Pagos anticipados	595	612	23.888	23.888
	87.968	113.778	3.528.930	4.441.980

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
No Corrientes				
Créditos fiscales	-	104.105	-	4.064.367
	-	104.105	-	4.064.367

Nota 8 - Cuentas por cobrar

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Corrientes				
Arrendamientos a cobrar	91.986	47.221	3.690.104	1.843.571
Créditos a cobrar	22.344	427	896.360	16.671
	114.330	47.648	4.586.464	1.860.242

Nota 9 - Inversiones

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
WTC Free Zone S.A.	19.780.500	19.159.500	711.365.997	748.006.039
Carwol S.A.	1.123.663	1.123.662	41.491.562	43.868.906
Manfely S.A.	1.440.080	1.440.000	55.523.978	56.219.040
WTC PDE Free Zone S.A.	4.885.324	4.445.662	209.477.984	173.563.090
Alugar S.A.	4.580.800	4.580.800	194.966.561	178.839.013
Atis Group Uruguay S.A.	5.451.388	5.451.388	226.752.147	212.827.600
Atis Group Uruguay S.A. Tramo II	2.197.739	2.197.739	97.300.612	85.801.944
Fulpak S.A.S.	6.551.542	1.279.473	276.839.235	49.951.905
Unardol S.A.	6.133.460	6.133.460	262.996.846	239.456.412
Fanlay S.A.	2.261.830	1.631.830	96.985.076	63.708.262
Tovutinuri S.A.	399.670	399.670	17.137.464	15.603.516
Fideicomiso Cala Torre II	1.183.436	1.182.157	50.744.638	46.152.591
Arbor Lands S.A.S.	1.625.000	-	69.678.434	-
	57.614.432	49.025.341	2.311.260.534	1.913.998.318

Con fecha 28 de septiembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones representativas del 12,05% del capital integrado de WTC Free Zone S.A. por un precio de US\$ 15.906.000. Asimismo, con fecha 24 de junio de 2026 se firmó un contrato de compraventa de acciones correspondientes al 0,35% de dicha sociedad. Adicionalmente, al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 3.190.435.

Con fecha 14 de diciembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones representativas del 12,05% del capital integrado de Carwol S.A. por un precio de US\$ 964.000. Adicionalmente, al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 156.020.

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. equivalentes al 18% del capital integrado. Adicionalmente, con fecha 1 de octubre de 2025 se firmó un contrato de compraventa de acciones correspondientes al 1,129% del capital social de Manfely S.A. Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 1.286.098. Adicionalmente, al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende a US\$ 8.800. El valor contable al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 145.182.

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 para recibir una participación del 12,05% es de US\$ 5.168.690. Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 4.875.574 y US\$ 4.435.912 respectivamente. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 que serán equivalentes al 28,63% del capital de Alugar S.A. Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 2026 y 31 de diciembre de 2025 a US\$ 46.897. El valor contable al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 en su totalidad del 15,75% 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 2026 y 31 de diciembre de 2025 a US\$ 188.182. El valor contable al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 163.206.

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 2026 y 31 de diciembre de 2025 US\$ 69.189. El valor contable al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 71.448 (pérdida).

Con fecha 20 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó una inversión adquiriendo un inmueble, cuyo objeto será el arrendamiento, por un precio que asciende a US\$ 3.881.866. La inversión se llevó a cabo a través de una sociedad anónima simplificada (SAS) cuyas 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 2026 el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 6.456.285. El valor contable al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 95.257.

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 2026 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 2026 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 junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 2.260.430 y US\$ 1.630.430 respectivamente. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 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 aportar capital por la suma de hasta US\$ 2.312.902, por el cual recibirá a cambio acciones o certificados provisorios nominativos representativos del 25,98% del capital integrado de la Sociedad. Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma 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 junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 a US\$ 8.191.

Con fecha 22 de diciembre de 2025, el Fideicomiso firmó el convenio de adhesión al Fideicomiso de Administración "Cala Torre de Viviendas II" obligándose a realizar un aporte total de hasta US\$ 1.182.157. Derivado del aporte, el Fideicomiso adquirirá el carácter de beneficiario respecto de los derechos derivados de 50 cocheras y 1 Unidad del emprendimiento. Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 1.182.157. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 30 de junio de 2026 a US\$ 1.279.

Con fecha 17 de marzo de 2026, el Fideicomiso firmó un acuerdo en donde se compromete a realizar aportes en la Sociedad Arbor Lands S.A. por hasta US\$ 1.625.000 de acuerdo con el Plan de Integración, a cambio de recibir acciones ordinarias de la Sociedad equivalentes al 26% del capital integrado de la Sociedad. Al 30 de junio de 2026 el Fideicomiso ha suscripto el 100% de lo pactado.

Nota 10 - Propiedades de inversión

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Carrasco Valley	6.512.190	6.512.190	261.243.016	254.242.412
Cala Torre I	396.832	395.206	15.919.316	15.429.217
	6.909.022	6.907.396	277.162.332	269.671.629

Las propiedades de inversión de Carrasco Valley corresponden a cinco unidades de propiedad horizontal que forman parte del edificio norte o torre 2 del proyecto Carrasco Valley. El valor contable al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluyen un ajuste de valuación que asciende a US\$ 20.769.

Las propiedades de inversión de Cala Torre I corresponden a dos unidades que forman parte del complejo edilicio denominado "Cala del Yacht".

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

El saldo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a proveedores plaza.

Nota 12 - Impuesto a la renta

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

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Impuesto corriente	(2.920)	(292)	(117.660)	(12.441)
Impuesto diferido	-	95.489	-	5.565.221
Resultado por impuesto a la renta	(2.920)	95.197	(117.660)	5.552.780

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

Nota 13 - 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\$ 9.052.017, equivalentes a \$ 381.234.749.

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

Con fecha 23 de diciembre de 2025 se efectuó una integración por un monto de US\$ 4.600.000, equivalentes a \$ 179.721.961.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el total de Certificados de Participación por US\$ 62.087.210 (equivalentes a \$ 2.553.900.234) se encuentra representado por 62.087.210 Certificados de Participación Escriturales respectivamente por un valor de US\$ 1 cada uno y están totalmente integrados.

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

El saldo de ajustes al patrimonio al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 S.A. 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.

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, equivalentes a \$ 23.004.078. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 6 de octubre de 2025.

Con fecha 17 de diciembre 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\$ 162.000, equivalentes a \$ 6.329.340. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 18 de diciembre de 2025.

Con fecha 18 de marzo de 2026, 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 U\$S 698.481, equivalentes a \$ 28.447.020. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 19 de marzo de 2026.

Con fecha 17 de junio de 2026, 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 U\$S 698.481, equivalentes a \$ 28.028.645. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 22 de junio de 2026.

Nota 14 - Ingresos operativos

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Distribución de utilidades	401.250	613.125	991.363	884.250
Ingresos por arrendamiento	159.057	73.417	160.708	73.417
Intereses ganados Cala Torre I	-	6.303	-	12.606
	560.307	692.845	1.152.071	970.273

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Distribución de utilidades	16.288.342	25.284.777	40.089.237	36.712.967
Ingresos por arrendamiento	6.409.706	3.083.443	6.475.849	3.083.443
Intereses ganados Cala Torre I	-	259.711	-	528.299
	22.698.048	28.627.931	46.565.086	40.324.709

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

Nota 15 - Gastos de administración y ventas

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Honorarios profesionales	(209.431)	(195.397)	(429.245)	(359.999)
Tributos	(644)	-	(3.939)	(3.149)
Impuestos	(62.461)	(24.413)	(171.652)	(39.947)
Otros gastos	(40.857)	(32.972)	(77.558)	(61.218)
	(313.393)	(252.782)	(682.394)	(464.313)

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Honorarios profesionales	(8.419.674)	(8.088.066)	(17.047.469)	(15.128.180)
Tributos	(26.051)	-	(159.467)	(133.042)
Impuestos	(2.505.450)	(974.951)	(6.926.422)	(1.629.122)
Otros gastos	(1.636.067)	(1.360.760)	(3.063.834)	(2.570.574)
	(12.587.242)	(10.423.777)	(27.197.192)	(19.460.918)

Nota 16 - Ingresos financieros

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Intereses ganados	8.254	60.414	36.922	84.444
	8.254	60.414	36.922	84.444

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Intereses ganados	331.912	2.482.377	1.452.512	3.511.737
	331.912	2.482.377	1.452.512	3.511.737

Nota 17 - Costos financieros

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Diferencia de cambio neta	1.975	52.090	(9.218)	58.431
Gastos y comisiones bancarias	(593)	(8.715)	(1.429)	(10.998)
	1.382	43.375	(10.647)	47.433

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Diferencia de cambio neta	72.991	2.190.530	(364.719)	2.463.092
Gastos y comisiones bancarias	(23.795)	(365.780)	(56.793)	(462.525)
	49.196	1.824.750	(421.512)	2.000.567

Nota 18 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos con partes vinculadas:

	US\$		Equivalente en \$	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Grelana S.A.				
Honorarios a pagar	51.739	63.128	2.075.575	2.464.584
	51.739	63.128	2.075.575	2.464.584

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	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	25.109	25.102	50.140	50.171
Reembolso de gastos	-	720	567	810
	25.109	25.822	50.707	50.981

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	1.014.126	1.051.439	1.998.447	2.138.528
Reembolso de gastos	-	31.322	21.896	35.262
	1.014.126	1.082.761	2.020.343	2.173.790

	US\$		US\$	
	Por el período de tres meses finalizado el		Por el período de seis meses finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	155.218	126.093	310.436	237.100
Reembolso de gastos	277	116	277	319
	155.495	126.209	310.713	237.419

	Equivalente \$		Equivalente \$	
	Por el período de tres meses		Por el período de seis meses	
	finalizado el		finalizado el	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	6.239.558	5.206.254	12.336.832	9.932.774
Reembolso de gastos	11.134	4.835	11.134	13.425
	6.250.692	5.211.089	12.347.966	9.946.199

Nota 19 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos

19.1 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.

19.2 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\$ = 40,116 al 30 de junio de 2026 y 1 US\$ = \$ 39,041 al 31 de diciembre de 2025), 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".

19.3 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 20 - Hechos posteriores

Con fechas 7, 13 de julio de 2026 y 19 de agosto de 2026 se efectuaron integraciones por un monto total de US\$ 8.157.475, US\$ 126.360, U\$S 9.628.955 equivalentes a \$ 328.175.219, \$ 5.082.957 y \$ 388.213.680 respectivamente.

Excepto por lo comentado en el párrafo anterior, con posterioridad al 30 de junio de 2026 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.

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

Anexo II: Presupuesto anual

PRESUPUESTO FUNCIONAMIENTO FF RIO 2026

En USD	Ene-26	Feb-26	Mar-26	Abr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	Ago-26	set-26	Oct-26	Nov-26	Dic-26	TOTAL
Ingresos operativos													
Ingresos por rentas	82.104	160.438	1.085.810	443.604	209.352	124.751	443.604	209.352	443.604	82.104	209.352	486.251	3.980.324
Total Ingresos	82.104	160.438	1.085.810	443.604	209.352	124.751	443.604	209.352	443.604	82.104	209.352	486.251	3.980.324
Gastos operativos													
Comisión Fiduciario (*1)	8.370	8.370	8.370	8.370	8.370	8.370	8.370	8.370	8.370	8.370	8.370	8.370	100.440
Comisión Organizador	48.110	48.232	56.565	56.688	56.688	56.507	65.897	66.195	66.195	66.492	66.492	66.667	720.726
Entidad Registrante								-	5.000			-	5.000
Entidad Representante								-	9.000			-	9.000
Comisión Mant. BEVSA								-	1.200			-	1.200
Hon. Valuación Cps BEVSA						7.000			-				7.000
Comisión BVM								-	3.500			-	3.500
Asesor legal/notarial	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	9.600
Asesor fiscal	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6.000
Auditor externo			6.096			4.464		2.976		9.144	-		22.680
Calificadora de Riesgo	-	-		11.800	-					-	-	-	11.800
Comité de vigilancia	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	18.000
Gastos bancarios	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	12.000
Valuaciones y tasaciones		45.000							-		-	-	45.000
Perdida IVA (costo)	13.372	23.298	16.573	17.855	15.259	17.741	17.285	18.005	21.464	19.427	17.416	17.454	215.148
Gtos. Varios	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	18.000
Total Gtos operativos	75.152	130.201	92.904	100.012	85.616	99.382	96.852	100.845	120.029	108.733	97.577	97.791	1.205.094
Gastos Carrasco Valley													
Gastos comunes	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	90.757
Contribución inmobiliaria	2.944	-	-	-	-	2.944	-	-	-	-	2.944	-	8.833
Tributos domiciliarios	337	337	337	337	337	337	337	337	337	337	337	337	4.041
Energía eléctrica	1.221	1.221	1.221	1.221	1.221	1.221	1.221	1.221	1.221	1.221	1.221	1.221	14.649
Seguimiento COMAP	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	1.500
Otros gastos	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	539
Total Gastos Carrasco Valley	12.235	9.291	9.291	9.291	9.291	12.235	9.291	9.291	9.291	9.291	12.235	9.291	120.319
Gastos Fulpak SAS													
Contribución inmobiliaria	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	24.000
Impuesto primaria	523	523	523	523	523	523	523	523	523	523	523	523	6.276
Certificación calidad y seguimiento COMAP			1.013	3.438	1.013	1.013	1.013	3.513					11.000
Total Gastos Fulpak SAS	2.523	2.523	3.536	5.961	3.536	3.536	3.536	6.036	2.523	2.523	2.523	2.523	41.276
Total Egresos													
Total Egresos	89.909	142.014	105.730	115.263	98.442	115.153	109.678	116.171	131.842	120.546	112.335	109.604	1.366.690
Rdo Antes de impuestos	-	7.806	18.424	980.079	328.341	110.910	9.598	333.926	93.180	311.762	-	38.443	2.613.635
IRAE (25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rdo Neto	-	7.806	18.424	980.079	328.341	110.910	9.598	333.926	93.180	311.762	-	38.443	2.613.635



Global reach
Local knowledge

Anexo III: Informe Comité de Vigilancia

Montevideo, 17 de agosto de 2026

Señores

TMF Uruguay Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.
en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero
Rentas Inmobiliarias Orientales I
Yaguarón 1407, apartamento 1506
Montevideo
At. Soledad Jubin | Jorge Sodano
C/C: Guillermo García Mansilla / Grelana S.A

Ref.: Informe Trimestral abril - junio 2026 Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias I

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ustedes en mi carácter de único miembro del Comité de Vigilancia del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I (respectivamente, el “Comité de Vigilancia” y el “Fideicomiso”) a los efectos de cumplir con lo dispuesto por el literal e) de la cláusula 14.7 del Contrato de Fideicomiso de referencia.

1. Tareas desarrolladas por el Comité de Vigilancia

Durante el período de referencia, el Comité de Vigilancia tuvo acceso al acta de la reunión del Comité de Inversiones realizada el 17 de junio de 2026 y mantuvo contacto periódico con Guillermo García Mansilla (CEO de Grelana S.A, Administrador del Fideicomiso y miembro del Comité de Inversiones).

De las tareas desarrolladas durante el período, se destacan los siguientes puntos:

- El Administrador estuvo activamente dedicado a la búsqueda, evaluación y negociación de oportunidades de inversión bajo el marco de la Política de Inversiones.
- Durante el período de referencia, el Comité de Inversiones aprobó el aumento de la participación del fideicomiso en WTC FZ Montevideo.
- El equipo de gestión está activamente buscando oportunidades para completar el monto total de inversión del fideicomiso antes de agosto 2026.

2. Marcha de las inversiones y negocios del Fideicomiso

El desarrollo de la etapa de inversión del Fideicomiso ha sido realizado atendiendo las siguientes pautas:

- La búsqueda de una composición del patrimonio del fideicomiso diversificada,
- La inversión en proyectos con diferente maduración de flujo de fondos,
- Alcanzar niveles de distribución de dividendos paulatinamente incrementales de manera de brindar liquidez a los títulos emitidos.

El Administrador ha cumplido con el objetivo del fideicomiso en cuanto:

- Se conformó un portafolio de inversiones inmobiliarios diversificado compuesto por activos localizados en Zonas Francas (a su vez diversifica por localidad entre Montevideo y Punta del Este), oficinas A+ (localizadas a su vez en áreas de mayor expansión y potencial), comercial (centros comerciales con diversidad territorial en Montevideo, Canelones y Lavalleja), vivienda residencial (localizada en zona de expansión consolidada en Canelones), infraestructura (a su vez diversifica logística y comunicaciones), urbanización (en áreas de potencial expansión en Montevideo y Canelones).
- Las inversiones realizadas tienen diferente período de maduración para la generación de flujo de fondos. El 44% del portafolio genera fondos distribuibles en la actualidad, el 15% está en proceso de generarlo y el resto de las inversiones son de mediano plazo de maduración.
- Se ha logrado realizar hasta el presente doce distribuciones de dividendos, lo que permitió dotar de liquidez a los títulos emitidos.

Los desafíos a corto y mediano plazo del administrador se concentran en lograr completar el monto de la emisión total del fideicomiso y gestionar el portafolio de inversiones para acelerar el proceso de generación de rentas de los activos del fondo.

Ambos objetivos parecen realizables a juicio del Comité de Vigilancia en tanto queda menos del 5% del capital comprometido para invertir (con varias opciones que son analizadas) y, de acuerdo con las conversaciones mantenidas con el administrador, existe una estrategia de gestión para los activos existentes que permita generar un flujo estable de distribución de dividendos.

3. Inversion aprobada

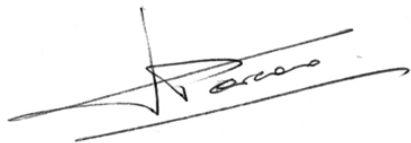
Durante el período de análisis del presente informe, el Comité de Inversiones aprobó incrementar la participación en WTZ FZ Montevideo en 0,34%. La inversión aprobada refuerza la participación en el activo ancla del Fideicomiso que brinda liquidez a la distribución de resultados de los títulos emitidos. El precio de la operación está de acuerdo a las valorizaciones del activo que proporcionó a este Comité el administrador. A su vez, la información recibida respecto de las perspectivas de crecimiento del activo invertido son muy buenas por lo que la inversión no mereció objeciones de este comité.

4. Declaraciones

Para el ejercicio de las funciones el Comité de Vigilancia se declara que:

- Se ejercieron las facultades de inspección, revisión, consulta y aclaraciones respecto de la información presentada por el Administrador con total conformidad,
- Se considera satisfactoria y suficiente la información y documentación provista por el Fiduciario y el Administrador, respecto de aquellos asuntos que fueron necesarios evaluar durante el período del presente informe.
- No se presentaron objeciones respecto a las Inversiones analizadas,
- No se recibieron ni autorizaron solicitudes de endeudamiento del Fideicomiso por parte del Administrador.

Sin otro particular, saluda a Usted muy atentamente.



Daniel Porcaro

Comité de Vigilancia del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I