



**SUPLEMENTO PROSPECTO INFORMATIVO**  
**PROGRAMA DE EMISION**  
**OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN**  
**ACCIONES DE OFERTA PÚBLICA**  
**por hasta el equivalente en UI 100.000.000**  
**SERIE 2 por UI 58.273.880**



**Organizador / Agente Distribuidor**



**Asesor Legal de la emisión**



**Fiduciario del Fideicomiso de Garantía**



**Cotización / Entidad Registrante/  
Entidad Representante/ Agente  
de Pago**

**FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A.**  
**CALIFICADORA DE RIESGO**

**DICIEMBRE 2025**

## **ÍNDICE**

<b>I. AVISO IMPORTANTE .....</b>	<b>2</b>
<b>II. RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA DE EMISION Y LA SERIE 2. ....</b>	<b>8</b>
<b>III. RESUMEN EJECUTIVO DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS .....</b>	<b>26</b>
<b>IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR .....</b>	<b>30</b>
<b>V. EVALUACIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS Y SUS MITIGANTES ..</b>	<b>41</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>45</b>
ANEXO 1. DOCUMENTO DE EMISIÓN .....	45
ANEXO 2: CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II.....	65
ANEXO 3: CONTRATO DE UNDERWRITING, ENTIDAD REPRESENTANTE, ENTIDAD REGISTRANTE Y AGENTE DE PAGO.....	116
ANEXO 4: ACTA DE DIRECTORIO Y ACTA DE ASAMBLEA DEL EMISOR .....	175
ANEXO 5: ESTADOS CONTABLES DEL EMISOR DONDE SE INCLUYE LA ÚLTIMA INFORMACIÓN AUDITADA Y LOS ESTADOS CONTABLES INDIVIDUALES AL 31/03/2025.....	217
ANEXO 6: INFORME DE JUICIOS ACTUALIZADO	
ANEXO 7: CALIFICACIÓN DE RIESGO OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE 2	

## **I. AVISO IMPORTANTE**

**VALOR INSCRIPTO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DEL BANCO CENTRAL DEL URUGUAY POR RESOLUCIÓN RR-SSF-2025-656 DE FECHA 04/12/2025.**

**ESTA INSCRIPCIÓN SÓLO ACREDITA QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS LEGAL Y REGLAMENTARIAMENTE, NO SIGNIFICANDO QUE EL BANCO CENTRAL DEL URUGUAY EXPRESE UN JUICIO DE VALOR ACERCA DE LA EMISIÓN, NI SOBRE EL FUTURO DESENVOLVIMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EMISORA.**

**LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTABLE, FINANCIERA Y ECONÓMICA, ASÍ COMO DE TODA OTRA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PRESENTE PROSPECTO, ES DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO/ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE (NOMBRE DE LA EMPRESA) Y SU (ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN SI CORRESPONDIERE) Y EN LO QUE ES DE SU COMPETENCIA, DE LOS AUDITORES EXTERNOS QUE SUSCRIBEN LOS INFORMES SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES QUE SE ACOMPAÑAN.**

**EL DIRECTORIO DE LA INSTITUCIÓN EMISORA MANIFIESTA, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PRESENTE PROSPECTO CONTIENE, A LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN, INFORMACIÓN VERAZ Y SUFICIENTE SOBRE TODO HECHO RELEVANTE QUE PUEDA AFECTAR LA SITUACIÓN PATRIMONIAL, ECONÓMICA Y FINANCIERA DE (NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN EMISORA), Y DE TODA AQUELLA QUE DEBA SER DE CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSOR CON RELACIÓN A LA PRESENTE EMISIÓN, CONFORME A LAS NORMAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS VIGENTES.**

Firma:

Aclaración: Sergio Lamorte

Presidente del Directorio EBITAL S.A.

ASIMISMO, EL EMISOR DECLARA Y GARANTIZA QUE LOS ACTIVOS INCLUIDOS O QUE SE INCLUYAN EN EL "FIDEICOMISO GARANTÍA NUEVO AMANECER II" SON CIERTOS Y LEGÍTIMOS Y FACULTAN AL FIDUCIARIO A EJERCER TODOS LOS DERECHOS QUE SE DESCRIBEN EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA Y EL PRESENTE PROSPECTO.

**AL ADOPTAR UNA DECISIÓN DE INVERTIR, LOS INVERSORES DEBEN BASARSE EXCLUSIVAMENTE EN SU PROPIO ANÁLISIS DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES QUE SE LES OFRECEN, DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS MISMAS, DE LOS DERECHOS CONFERIDOS POR LA LEY 17.703 RESPECTO DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II Y POR LOS DOCUMENTOS REFERIDOS EN EL SUPLEMENTO DE PROSPECTO, ASÍ COMO EN SU PROPIO ANÁLISIS DE LOS RIESGOS INVOLUCRADOS Y HACIENDO SUS PROPIAS PROYECCIONES DE LOS SUPUESTOS TOMADOS COMO BASE PARA INVERTIR EN ESTE INSTRUMENTO.**

LOS INVERSORES DEBERÁN TENER EN CUENTA QUE NI LA ENTIDAD REPRESENTANTE, NI EL AGENTE COLOCADOR, NI LA CALIFICADORA DE RIESGO, NI LAS BOLSA DE VALORES EN LAS QUE LOS VALORES COTICEN, ASUMEN RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL ALGUNA, PRINCIPAL NI DE GARANTÍA, POR EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES, NI POR LOS ACTIVOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II; Y QUE LOS BIENES DEL FIDUCIARIO NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO. ESTAS OBLIGACIONES SERÁN SATISFECHAS EXCLUSIVAMENTE CON LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 8, DE LA LEY N° 17.703 DEL 27/10/2003.

ASÍ, LOS TITULARES RENUNCIAN IRREVOCABLEMENTE A RECLAMAR AL FIDUCIARIO CUALQUIER IMPORTE QUE SE ADEUDE BAJO LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES, SIENDO EL PATRIMONIO DE EBITAL S.A. Y LOS BIENES FIDEICOMITIDOS DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II SU ÚNICA FUENTE DE REPAGO.

LA SUSCRIPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES SIGNIFICA LA RATIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II, DEL DOCUMENTO DE EMISIÓN, DEL CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE Y CONTRATO DE ENTIDAD REGISTRANTE, ASÍ COMO DE TODAS LAS ESTIPULACIONES Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN.

SE ADVIERTER QUE BAJO LOS TÉRMINOS DEL DOCUMENTO DE EMISIÓN SE HABILITA -EN UN TODO DE ACUERDO CON LA LEY- A QUE LA ASAMBLEA DE TITULARES PUEDA, POR DETERMINADAS MAYORÍAS, PUEDA RESOLVER DISTINTAS MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES.

EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 122 DE LA RECOPIACIÓN DE NORMAS DE MERCADO DE VALORES (en adelante, la "RNMV") SE DECLARA QUE NO SE ADMITE LA POSIBILIDAD DE QUE ENTIDADES VINCULADAS AL EMISOR -EN TANTO TENEDORES DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES - PARTICIPEN CON VOZ Y VOTO EN LAS ASAMBLEAS DE TITULARES.

Por EBITAL S.A.

Firma: 

Aclaración Sergio Lamorte  
Presidente del Directorio

---0-0-0---

EL CONTENIDO DEL SUPLEMENTO DE PROSPECTO NO REPRESENTA NI DEBE SER INTERPRETADO COMO UN ASESORAMIENTO COMERCIAL, FINANCIERO, LEGAL, IMPOSITIVO O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA. EL SUPLEMENTO DE PROSPECTO ES DISTRIBUIDO AL SÓLO EFECTO INFORMATIVO Y NO CONSTITUYE RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA EL INVERSOR, QUIEN TOMARÁ



LA DECISIÓN DE INVERTIR A SU SOLO RIESGO, SEGÚN SUS PROPIAS AVERIGUACIONES Y EVALUACIONES.

LA OFERTA PÚBLICA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES SE REALIZARÁ EXCLUSIVAMENTE A TRAVÉS DE LA BOLSA DE VALORES MONTEVIDEO S.A. (en adelante la “Bolsa”).

LA INSCRIPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES EN EL REGISTRO DE EMISORES Y VALORES DE LA BOLSA NO REPRESENTA UNA RECOMENDACIÓN DE ÉSTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS MISMOS DE CONFORMIDAD CON LO EXIGIDO EN EL ARTÍCULO 73 DE LA LEY No. 18.627.

EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO SE ENCUENTRA ENMARcado DENTRO DE LA LEY URUGUAYA, POR LO QUE CUALQUIER INTERESADO QUE PUDIERA ESTAR SUJETO A OTRA LEGISLACIÓN, DEBERÁ INFORMARSE SOBRE EL ALCANCE DE LAS LEYES QUE LE RESULTEN APLICABLES, BAJO SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD. EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO NO PODRÁ SER DISTRIBUIDO EN CUALQUIER OTRA JURISDICCión DONDE ESTÉ PROHIBIDA O RESTRINGIDA SU DIVULGACIÓN.

#### **DECLARACIÓN SOBRE HECHOS FUTUROS**

EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO SE HAN INCLUIDO DECLARACIONES A FUTURO QUE SE BASAN FUNDAMENTALMENTE EN OPINIONES, EXPECTATIVAS Y PROYECCIONES ACTUALES RESPECTO DE LOS ACONTECIMIENTOS Y LAS TENDENCIAS QUE INCIDIRÁN EN EL FUTURO EN LOS NEGOCIOS. LOS TÉRMINOS “SE CONSIDERA”, “PODRÍA”, “SERÍA”, “SE ESTIMA”, “CONTINUARÍA”, “SE PREVÉ”, “SE PRETENDE”, “SE ESPERA”, “SE PRONOSTICA”, “SE CREE” Y OTROS SIMILARES SE PUEDEN UTILIZAR PARA IDENTIFICAR DECLARACIONES A FUTURO.

ESTAS DECLARACIONES TIENEN VALIDEZ ÚNICAMENTE EN LA FECHA EN QUE FUERON REALIZADAS Y NO SE ASUME OBLIGACIÓN ALGUNA DE ACTUALIZARLAS EN FORMA PÚBLICA, O DE REVISARLAS DESPUÉS DE LA DISTRIBUCIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO, DEBIDO A NUEVA INFORMACIÓN, HECHOS FUTUROS U OTROS FACTORES.

LOS HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS FUTUROS QUE SE ANALIZAN EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO NO CONSTITUYEN UNA GARANTÍA DEL DESEMPEÑO FUTURO Y PODRÍAN NO OCURRIR O CAMBIAR PUDIENDO AFECTAR LOS RENDIMIENTOS FUTUROS. EL EMISOR NO ASUME OBLIGACIÓN ALGUNA DE DIFUNDIR PÚBLICAMENTE LOS CAMBIOS EN LAS MANIFESTACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS CON POSTERIORIDAD A LA PRESENTACIÓN DE ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO A FIN DE REFLEJAR EVENTOS O CIRCUNSTANCIAS POSTERIORES O EL ACONTECIMIENTO DE HECHOS NO PREVISTOS, **SIN PERJUICIO DE CUMPLIR CON INFORMAR LOS HECHOS RELEVANTES DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA VIGENTE.**

A LA LUZ DE LOS RIESGOS DESCRIPTOS ARRIBA, LAS MANIFESTACIONES DE EVENTOS Y CIRCUNSTANCIAS MENCIONADAS

EN ESTE PROSPECTO PODRÍAN NO OCURRIR Y NO CONSTITUYEN GARANTÍAS DE RENDIMIENTOS FUTUROS.

LA FECHA DE ELABORACIÓN DE ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO ES DEL  
27 DE NOVIEMBRE DE 2025

p/ **EBITAL S.A.**

Firma:

  
Sergio Lamorte

Presidente del Directorio

## **II.RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA DE EMISION Y LA SERIE 2.**

La estructura operativa – financiera – jurídica diseñada busca contemplar un instrumento que permita a EBITAL S.A. obtener fondos para capital de trabajo a ser destinado a ciertos proyectos u obras que se describen en el presente Prospecto en el Capítulo IV. Asimismo, se busca brindarle al inversor las mayores certezas en cuanto a la estructura de repago y garantías que le otorguen una mayor calidad crediticia al instrumento y garanticen el propio repago de la emisión de las obligaciones negociables.

En tal sentido, los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Serie 2 a ser emitidas bajo el Programa en cuanto al plazo y a las amortizaciones de capital que la misma prevé, han sido diseñados para que los ingresos de los proyectos incorporados al Fideicomiso de Garantía y los que se incorporen en el futuro en dicho Fideicomiso, por sí mismos puedan cubrir de forma sostenida el repago de todas las Obligaciones Negociables y a su vez, le permita al Emisor seguir generando nuevos negocios y con ello incrementar su negocio y generación de fondos.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y condiciones principales de la Emisión, en forma adicional a la presentada en el Prospecto informativo originalmente elaborado. Cualquier término en mayúscula utilizado en este Suplemento de Prospecto y que no haya sido específicamente aquí definido, tendrá el significado y alcance a él atribuido en el Documento de Emisión, Contrato de Entidad Representante o Contrato de Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II.

Finalmente, si bien en el procedimiento de oferta pública simplificada no es necesario contar con una calificación de riesgo, el Emisor entendió conviene incorporar el análisis de la emisión de la Serie 2 por parte de una entidad calificadora de riesgo. En función de ello, como Anexo 7 se adjunta el informe de calificación efectuado por FIX SCR URUGUAY Calificadora de Riesgo S.A.

## CONDICIONES GENERALES DEL PROGRAMA

<b>Emisor</b>	Ebital S.A.
<b>Instrumento</b>	Obligaciones Negociables No convertibles en acciones emitidas bajo la Ley N° 18.627 y normas complementarias. (en adelante las "ON")
<b>Oferta y Cotización</b>	Las ON serán ofrecidas bajo oferta pública y registradas en el Banco Central del Uruguay de acuerdo con el régimen de oferta pública simplificada prevista en la Recopilación de Normas de Mercado de Valores y cotizarán en la Bolsa de Valores Montevideo S.A.
<b>Monto</b>	Por hasta el equivalente a UI 100.000.000. Se podrán emitir Series en diferentes monedas o en UI hasta alcanzar el tope del Programa.
<b>Moneda de Emisión</b>	Podrán ser denominadas en Dólares Americanos ("USD"), Pesos Uruguayos y/o Unidades Indexadas ("UI"), para lo cual se tomará para la determinación del valor de las UI, el valor del día previo a la suscripción de cada Serie y considerando el dólar billete BCU del día anterior a la fecha de suscripción.
<b>Valor nominal de cada ON</b>	Cada ON tendrá un valor nominal de USD 1 (un dólar estadounidense) o una 1 UI (una unidad indexada) o U\$ 1 (un peso uruguayo) para cada serie que se determine.
<b>Rango de las ON</b>	<p>Las ON constituirán obligaciones directas y no subordinadas del Emisor y tendrán como garantía, las descriptas en el Capítulo referido a "<b>Garantías</b>".</p> <p>Dado que los títulos constituyen una obligación directa del Emisor, complementariamente a las Garantías específicas que cuenta la Emisión, el Emisor también responderá con todo su patrimonio menos aquellos bienes y derechos dados en garantía especial de cualquier otra deuda del Emisor por hasta el monto garantizado con dichos bienes y derechos.</p>

<b>Utilización de los fondos</b>	<p>Los fondos serán destinados a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cancelar pasivos financieros</li> <li>• Capital de trabajo</li> </ul>
<b>Plazo del programa</b>	5 años a contar a partir de la inscripción del Programa de Emisión en el Banco Central del Uruguay.
<b>Rescate anticipado</b>	<p>El Emisor tiene la opción de rescatar anticipadamente la totalidad o parte de las Obligaciones Negociables, incluyendo capital e intereses devengados hasta la fecha de rescate. En caso de ejercer esta opción, deberá pagar a los titulares un 102% del capital adeudado, más los intereses acumulados hasta el día del rescate.</p> <p>A su vez, en situaciones de Cambio Tributario, puede realizar un rescate anticipado sin penalidades, abonando el saldo impago y los intereses devengados. Si decide hacer uso de esta opción, debe notificar al Agente de Pago, al Fiduciario y a la Entidad Representante con al menos 60 días de anticipación antes de la fecha efectiva del rescate.</p>
<b>Obligaciones y restricciones</b>	<p>Mientras las ON emitidas se encuentren pendientes de pago (capital y/o intereses), el Emisor se obliga a cumplir con las obligaciones y a respetar las restricciones que se indican a continuación (las “<b>Obligaciones y Restricciones</b>”):</p> <p><b>a. Ratio de Cobertura de Deuda:</b> El Emisor deberá mantener un Ratio de Cobertura de Deuda (<math>\text{EBITDA } t / (\text{Servicio de Deuda financiera del año } t)</math>) mayor a <math>[1.1x]</math> hasta el vencimiento de las Obligaciones Negociables.</p> <p><i>El Servicio de Deuda se calculará de la siguiente manera: Amortización de capital (porción corriente de la deuda de largo plazo) e intereses de la deuda financiera del año t. Este ratio será medido sobre el balance anual auditado al 30 de marzo de cada año.</i></p> <p>El ratio mencionado en el literal a. será controlados anualmente, dentro del plazo que se indica a continuación</p>

	<p>por la Entidad Representante, exclusivamente sobre la base de información que surja del balance anual auditado por el Emisor presentado al BCU. La Entidad Representante tendrá 30 días hábiles, después de entregado el balance anual auditado presentado al BCU, para monitorear el cumplimiento de dicho ratio. La Entidad Representante no asume ni asumirá responsabilidad de especie alguna frente al Emisor, Titulares o terceros por el retardo en el envío de la información establecida precedentemente, ni tampoco sobre la corrección o veracidad de la información suministrada, y en base a la cual se realizará el control de los ratios establecidos en los literales indicados.</p> <p><b>b. Ratio de Garantía:</b> El Emisor deberá asegurar que el Fideicomiso de Garantía cumpla en todo momento un Ratio de Garantía no inferior a 1.75x.</p> <p>A los efectos del cálculo del ratio, los créditos cedidos provenientes de contratos con entidades privadas serán computados al 75% de su valor nominal y los derivados de contratos con entidades públicas, o entidades pertenecientes 100% al Estado Uruguayo al 100% de su valor nominal.</p> <p>Se define como “<b>Ratio de Garantía</b>” el resultado de: (i) sumar los importes de los saldos de los Créditos Cedidos y (ii) dicho resultante, dividirlo por el total de la deuda financiera garantizada por el Fideicomiso. En la medida que este Ratio esté en cumplimiento también habilitará al Emisor a solicitar la integración de los montos suscritos pendientes de integración.</p> <p>A los efectos del cálculo inicial del Ratio de Garantía, el emisor suministra al Fiduciario importes de los Créditos Cedidos a ser cobrados en los siguientes doce (12) meses.</p>
--	--

	<p>El cumplimiento del Ratio de Garantía será monitoreado anualmente por el Fiduciario e informado a la Entidad Representante (sobre el balance anual auditado al 30 de marzo de cada año). Los datos sobre los Créditos Cedidos al Fideicomiso bajo el Fideicomiso de Garantía serán suministrados por el Emisor al Fiduciario cada vez que corresponda medir el Ratio de Garantía. En caso de que el Ratio de Garantía no sea suficiente el Fiduciario deberá informarlo al Emisor y a la Entidad Representante para que proceda a incorporar nuevos Créditos en un plazo de 15 días desde la comunicación. En caso que no se cumpla por el Emisor el Fiduciario automáticamente y sin necesidad de solicitar autorización de la Entidad Representante, procederá a retener todos los importes que sean percibidos por el Fideicomiso Financiero Nuevo Amanecer II a los efectos de mantener fondos suficientes para amortizar las ON (Capital, intereses y Gastos del Fideicomiso). Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Titulares en relación con eventos de incumplimiento allí detallados.</p> <p><b>c. Pari Passu:</b> Las obligaciones asumidas por el Emisor bajo el Programa estarán en todo momento, cuando menos en un mismo grado de preferencia que cualquiera de las otras series de las Obligaciones Negociables que pueda emitir en el futuro.</p> <p><b>d. Prohibición para la enajenación o gravamen de activos materiales:</b> El Emisor no podrá disponer, gravar, afectar, enajenar, o realizar cualquier otro negocio jurídico sobre bienes muebles e inmuebles por un monto superior a US\$ 5.000.000 (dólares americanos cinco millones).</p> <p>Queda excluido de la prohibición antes mencionada, y por tanto permitido, que el Emisor disponga y/o enajene y/o grave bienes muebles e inmuebles dentro del giro habitual de sus negocios, siempre que el producido de dichas</p>
--	---

	<p>ventas o gravámenes sea reinvertido o aplicado en el negocio.</p> <p><b>e. Pagos Restringidos:</b> Mientras las Obligaciones Negociables se encuentren impagas (capital y/o intereses), el Emisor podrá distribuir dividendos siempre que el Emisor se encuentre en cumplimiento de la totalidad de sus Obligaciones y Restricciones establecidas en los numerales anteriores.</p> <p><b>f. Cambio de Control:</b> Mientras las Obligaciones Negociables se encuentren impagas (capital y/o intereses) y ocurra un cambio de control en el capital accionario de Ebital en virtud del cual el actual accionista y/o el Director dejen de detentar al menos el 60% del capital de Ebital en forma directa o indirectamente como parte del actual accionista de la Sociedad.</p>
<b>Eventos de Incumplimiento</b>	<p>Se producirá la caducidad anticipada de todos los plazos bajo las ON emitidas bajo el Programa, volviéndose exigibles todos los importes vencidos y no vencidos bajo las Obligaciones Negociables, ya sea por concepto de Capital y/o intereses, en los siguientes casos ("<b>Eventos de Incumplimiento</b>"):</p> <p>a. <u>Falta de Pago</u>: La falta de pago en la fecha de pago correspondiente (ya sea a su vencimiento o anticipadamente en caso de corresponder) por parte del Emisor de cualquier suma por concepto de capital y/o intereses bajo las ON, o bajo cualquier otra obligación garantizada bajo el Fideicomiso de Garantía, que no sea subsanada en un plazo de 5 días hábiles.</p> <p>b. <u>Embargo o similar</u>: En caso que se trabe o disponga sobre los bienes, activos o ingresos del Emisor, embargo específico y/o secuestro, como consecuencia de uno o más reclamos iniciados</p>



	<p>contra el Emisor que superen conjuntamente la suma de US\$ 2.000.000 (o su equivalente en otras monedas) y tal medida no se levante dentro de los 60 días corridos siguientes de haber sido legalmente notificada al Emisor.</p> <p>c. <u>Declaraciones Falsas</u>: Que cualquier declaración efectuada o documento presentado por el Emisor contuviese falsedades materiales, información distorsionada u ocultaciones relevantes, que razonablemente hubieren podido determinar la decisión de un inversor diligente y afectar su capacidad de repago de modo material.</p> <p>d. <u>Incumplimiento de Obligaciones y Restricciones</u>: El Emisor no cumpla una o más de las Obligaciones y Restricciones establecidas en el documento de emisión.</p> <p>e. <u>Incumplimiento Cruzado</u>: Que el Emisor hubiera incumplido con el pago, ya sea como obligada principal o como garante (excepto bajo las Obligaciones Negociables), de cualquier deuda financiera (incluyendo capital, intereses y comisiones) cuyo monto sea superior, (en conjunto) a US\$ 2.000.000 o su equivalente en la moneda relevante más allá de cualquier período de gracia que resulte aplicable y no lo remedie en un período de 30 días hábiles.</p>
<b>Garantías</b>	<p><b>En garantía del fiel cumplimiento de las ON a ser emitidas</b></p> <p><b>bajo el Programa, el Emisor constituyó con el Fiduciario</b></p> <p><b>un Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de</b></p> <p><b>Garantía Nuevo Amanecer II” que tiene por función administrar los activos que a este se le transfieren en garantía de la ON.</b></p>

	<p><b>El Patrimonio Fiduciario está constituido por los siguientes bienes y derechos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>i. Los importes provenientes de la suscripción y emisión de la ON para que el Fiduciario los aplique conforme se indica en el contrato de fideicomiso a la cancelación de los pasivos financieros que allí se determinan. El saldo será transferido al Emisor para aplicarlos a capital de giro.</b></li> <li><b>ii. Los derechos y garantías emergentes de las cesiones de crédito que el Emisor realizó al Fideicomiso de Garantía y aquellas que se incorporarán una vez sean canceladas los pasivos financieros que cuentan con garantías sobre dichos créditos respecto de los contratos de obra y servicios que se determinen.</b></li> <li><b>iii. Adicionalmente se deberán incorporar nuevos créditos provenientes de contratos de obra y servicios celebrados por Ebital para mantener en todo momento una relación de 175% créditos transferidos – deuda. A medida que se mantenga en cumplimiento de dicho ratio, el Emisor podrá solicitar la emisión de nuevas Series de ON bajo el Programa que estuviera pendiente de integración y durante un plazo de 2 años contados desde la fecha de suscripción de la ON.</b></li> </ul> <p><b>En caso que dicha relación no se mantenga el Emisor deberá transferir nuevos créditos al Fideicomiso y de no hacerlo, el Fiduciario retendrá de los créditos cedidos vigentes los importes necesarios a fin de mantener fondos en cuenta necesarios para el</b></p>
--	--

	<p><b>cumplimiento de las amortizaciones (capital e intereses) pendientes de todas las ON emitidas.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>iv. las Inversiones Permitidas y el Resultado de las Inversiones Permitidas;</b></li> <li><b>v. la Cuenta de Reserva de Servicios de Deuda, en la cual con los fondos que ingresen por los créditos cedidos, el Fiduciario irá reteniendo un porcentaje de los pagos que deban efectuarse por intereses o capital de acuerdo con los términos de la ON;</b></li> <li><b>vi. los derechos emergentes de las garantías constituidas a favor del Fideicomiso, respecto de aquellas cesiones de crédito que pudieran tener algún tipo de garantía de pago de parte del deudor cedido, y</b></li> <li><b>vii. las indemnizaciones que se perciban bajo los bienes fideicomitidos previamente identificados de existir.</b></li> </ul> <p><b>Se deberá tener en cuenta que: a) el eventual concurso del emisor alcanza a todos los créditos contra el emisor así como sus resultancias; b) los obligacionistas deberán verificar sus créditos en el concurso del emisor, y que conforme los parámetros establecidos por la Ley n° 18.387 sus créditos podrían ser calificados como quirografarios; c) en tanto sus créditos se encuentran garantizados por un fideicomiso de garantía podrían considerarse como especialmente garantizados; lo que implica que podrán participar en la Junta de Acreedores pero no tendrían derecho a voto en las decisiones que en su ámbito se adopten; d) sus créditos serán satisfechos en etapa de liquidación con los bienes existentes en la propiedad fiduciaria; e) en definitiva sobre este punto se impondrá la posición que adopte el juez</b></p>
--	--

	<p>competente en el concurso del deudor, y por lo tanto la posición sobre la eventual existencia de analogía entre el fideicomiso de garantía y las previsiones relativas a las acciones de los acreedores del concursado contra los obligados solidarios y contra los fiadores o avalistas del deudor (artículo 160 de la Ley n° 18.387), será decisión del juez del concurso.</p>
<b>Asambleas de Titulares</b>	<p><u>Quórum de asistencia:</u> El quórum de asistencia requerido para que la asamblea sesione válidamente será de Titulares que representen un porcentaje del capital adeudado al día de la asamblea o al día de cierre de registro, si lo hubiere, que sea igual o mayor al porcentaje del capital adeudado que corresponda a las mayorías que se requieran para adoptar las decisiones que se proponen.</p> <p><u>Mayorías:</u> Salvo que otras disposiciones del Documento de Emisión respectivo, o el Fideicomiso de Garantía requieran una mayoría distinta, las resoluciones se adoptarán por el voto conforme de Titulares que representen un valor nominal superior al 50% del capital adeudado al momento de la decisión (“Mayoría Absoluta de Titulares”). En todo caso, se deducirán las Obligaciones Negociables propiedad del Emisor, sus accionistas, empresas o personas vinculadas, controlantes o controladas (según lo definen los arts. 48 y 49 de la Ley N° 16.060 y la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del BCU). <b>Se deja expresa constancia de que el Emisor o sus accionistas, empresas vinculadas, controlantes o controladas pueden tener participación en las asambleas por las ON de las que sean sus titulares pero sus decisiones no serán computadas a los efectos del voto.</b></p> <p>No obstante lo anterior, para la sustitución de la Entidad Representante será necesario contar con el consentimiento del 75% del total del capital adeudado</p>

	<p>bajo todas las series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa al momento de la decisión.</p> <p><u>Derecho a voto:</u> Tendrán derecho a voto aquellos Titulares presentes en la Asamblea que estén debidamente registrados como titulares de Obligaciones Negociables según el Registro llevado por la Entidad Registrante. En el caso de las Bolsas o Sistemas de Compensación registrados como Titulares, podrán comparecer directamente o podrán autorizar a sus participantes mediante poder otorgado a tales efectos. Cada Obligación Negociable dará derecho a un voto. A fin de determinar los quórum para sesionar en las Asambleas y las mayorías correspondientes para resolver, no se tendrán en cuenta ni tendrán derecho a voto aquellas Obligaciones Negociables que hubieran sido adquiridas por el Emisor o por personas vinculadas a la misma, es decir, tratándose de personas físicas: los accionistas, socios, directores, gerentes, administradores, representantes, síndicos o integrantes de la Comisión Fiscal, y en general todo integrante del personal superior del Emisor; y tratándose de personas jurídicas: se tendrán en cuenta los vínculos de control de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 16.060. Tampoco estarán habilitados para votar aquellas sociedades comerciales en las cuáles el Emisor eventualmente participe en su capital integrado con una participación superior al 50%.</p> <p><u>Obligatoriedad de las resoluciones de las Asambleas:</u> Toda decisión adoptada en una Asamblea regularmente celebrada por el voto de Titulares que representen el capital requerido para dicha decisión, será obligatoria para todos los Titulares de la o las series respectivas, aún para los ausentes o disidentes.</p> <p>Las resoluciones que pretendan acordar con el Emisor modificaciones de las condiciones de emisión que impliquen: (i) el otorgamiento de quitas de capital o</p>
--	--

	<p>intereses o de cualquier otro monto adeudado por las Obligaciones Negociables; (ii) cambios en la moneda de pago; (iii) modificaciones en las tasas de interés; (iv) modificaciones en las garantías; (v) concesión de mayores plazos o esperas; (vi) reducción del porcentaje requerido para conformar una mayoría o reducción de los quórum para sesionar requeridos o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier decisión en cualquier Asamblea; (vii) saneamiento de Eventos de Incumplimiento con carácter retroactivo, requerirán mayoría especial de Titulares cuyas Obligaciones Negociables representen en conjunto un valor nominal superior al 75% (setenta y cinco por ciento) del saldo de capital adeudado con derecho de voto.</p>
<b>Suscripción - Integración</b>	<p>De acuerdo a lo que se indique en cada Serie. Se deja constancia que cada Serie podrá emitirse con reserva de tramo de acuerdo a lo previsto en el artículo 215.7 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores sujeto a la reglamentación interna de la Bolsa de Valores de Montevideo.</p>
<b>Tributos</b>	<p>El Emisor no reembolsará a los titulares de las Obligaciones Negociables por cualquier tributo que recaiga sobre los pagos a efectuarse bajo las Obligaciones Negociables, ni que graven la tenencia o venta de los mismos. En consecuencia, los tributos correspondientes serán soportados por la parte que corresponda (Emisor y/u Obligacionistas) de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.</p>
<b>Entidad Registrante:</b>	Bolsa de Valores Montevideo S.A
<b>Entidad Representante:</b>	Bolsa de Valores de Montevideo S.A

<b>Agente Organizador Distribuidor</b>	Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A.
<b>Fiduciario del Fideicomiso de Garantía:</b>	Management Fiduciario y Profesional S.A.
<b>Ley Aplicable:</b>	Ley de la República Oriental del Uruguay
<b>Sector de Actividad del que proviene el riesgo</b>	Sector F, División 41-42, Construcción de obras e Ingeniería civil.

#### CONDICIONES DE LA SERIE 2 DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES.

<b>Emisor</b>	Ebital S.A.
<b>Instrumento</b>	Obligaciones Negociables No convertibles en acciones Serie 2 (en adelante las "ON")
<b>Oferta y Cotización</b>	Las ON Serie 2 serán ofrecidas bajo oferta pública y registradas en el Banco Central del Uruguay de acuerdo con el régimen de oferta pública simplificada prevista en la Recopilación de Normas de Mercado de Valores y cotizarán en la Bolsa de Valores Montevideo S.A.
<b>Monto</b>	Por hasta el equivalente a UI 58.273.880.
<b>Valor nominal de cada ON</b>	Cada ON Serie 2 tendrá un valor nominal de UI 1 (una Unidad Indexada).  Se tomará como fecha para determinar el valor equivalente en pesos uruguayos de la UI que surja de la web del Banco Central del Uruguay vigente al día anterior a la fecha en que deba efectuarse la conversión.
<b>Amortización</b>	El Capital se amortizará en las Fechas de Pago en un porcentaje del 20% del monto total, venciendo la primera a la finalización del Período de Gracia y, las restantes en

	forma anual en cuotas iguales de 20% hasta completar los seis años de plazo total.
<b>Interés</b>	<p>La ON pagará un interés compensatorio del 6,00% efectivo anual calculado sobre el monto de capital utilizando como base de cálculo un año de 360 días y pagaderos en cada Fecha de Pago.</p> <p>En caso de no pago en la fecha indicada, sin perjuicio de otras condiciones, dará derecho a aplicar un interés moratorio del 15% hasta la: fecha de efectivo pago.</p>
<b>Fecha de Pago</b>	El interés se pagará en forma trimestral dentro de los 5 días hábiles siguientes de finalizado cada trimestre, contado desde la Fecha de Emisión.
<b>Rango de las ON</b>	<p>Las ON Serie 2 constituirán obligaciones directas y no subordinadas del Emisor y tendrán como garantía, las descritas en el Capítulo referido a “<b>Garantías</b>”.</p> <p>Dado que los títulos constituyen una obligación directa del Emisor, complementariamente a las Garantías específicas que cuenta la Emisión, el Emisor también responderá con todo su patrimonio menos aquellos bienes y derechos dados en garantía especial de cualquier otra deuda del Emisor por hasta el monto garantizado con dichos bienes y derechos.</p>
<b>Utilización de los fondos</b>	<p>Los fondos serán destinados a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fondos para aplicarlos al desarrollo de nuevos proyectos de la empresa que se describen en el presente Suplemento de Prospecto.</li> </ul>
<b>Plazo</b>	El plazo de repago de la ON será de 6 años contados desde la Fecha de Emisión de la Serie 2.



<b>Obligaciones y restricciones</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión.
<b>Eventos de Incumplimiento</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión
<b>Garantías</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión.
<b>Asambleas de Titulares</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión
<b>Inversión Mínima</b>	Se aceptarán suscripciones por un importe mínimo de UI 5.000.
<b>Precio:</b>	El que surja del procedimiento de suscripción.
<b>Modalidades admitidas para efectuar la suscripción e integración</b>	Se podrá admitir suscripciones con \$ al valor de la UI del día previo a la suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y/o Dólares de los Estados Unidos considerando el dólar billete BCU del día anterior a la fecha de suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y para que este las transfiera directamente al Emisor al no existir pasivos financieros a ser cancelados con la presente Emisión.
<b>Suscripción e integración</b>	<p>De conformidad con el Contrato de Colocación celebrado entre el Emisor y Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A., las ON serán suscriptas bajo el procedimiento de licitación previsto en el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>A estos efectos se aclara que la participación por los inversores en el pocedimiento de suscripción implicará reconocer y aceptar expresamente las condiciones por las cuales se podrá invertir en las referidas Obligaciones Negociables Serie 2, siendo así responsabilidad de cada inversor informarse previamente de las obligaciones y derechos asumidos como suscriptor de las presentes Obligaciones Negociables.</p>

	<p>El Emisor se reserva la facultad de adjudicar total o parcialmente el monto suscrito así como a rechazar todas las ofertas sin que ello implique asunción de responsabilidad de tipo alguno por el hecho de no aceptar suscripciones presentadas.</p> <p>El Emisor ha suscrito con el Agente de Distribución un contrato de underwriter por el cual Gastón Bengochea se obliga a adquirir hasta el 100% del monto total de las ON al precio que resulte adjudicado en la licitación de las ON y que no resulten adjudicadas bajo el procedimiento de suscripción en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. En el marco de dicho contrato, el Agente de Distribución se ha reservado un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resuelva emitido,</p> <p><b>La suscripción de las ON tendrá un período de suscripción de 1 día hábil y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Comenzará a las 10 horas del día 15 de Diciembre de 2025 y terminará a las 14 horas, momento en el cual cerrará el período de suscripción y se procederá a la adjudicación en función de las ofertas presentadas. A estos efectos, la adjudicación de las ON se realizará bajo el procedimiento de corte bajo modalidad holandesa, es decir, a precio único y según el precio de corte que determine el Emisor.</b></p> <p>Finalizado el período de suscripción y ocurrida la adjudicación en la modalidad holandesa, se realizará la divulgación de las ofertas y en virtud de ello se solicitará la integración de las ON dentro del segundo día hábil bancario posterior al cierre del período de suscripción, debiendo en tal caso, integrarse los fondos en la cuenta N° 549 en el Banco Central del Uruguay del Agente de</p>
--	---

	<p>Pago por cuenta del Emisor. Se considerará Fecha de Emisión el día de la integración de los fondos o valores.</p> <p>No existirá límite máximo para presentar solicitudes de suscripción.</p> <p>Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>Ocurrida la adjudicación deberá efectuarse la integración de los fondos en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Pago en un plazo máximo de 48 horas hábiles. Contra la integración el Emisor efectuará la Emisión de las ON Serie 2 a los efectos de su registro de la tenencia en la Entidad Registrante de acuerdo con lo que informe el Agente de Pago, momento a partir del cual se considerara como la "Fecha de Emisión".</p> <p>Al cierre del período de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso de que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la emisión, se prorratearán las solicitudes de suscripción.</p> <p>El Emisor reconocerá y pagará a los intermediarios que participen una comisión de colocación del 0,5% del monto colocado.</p>
<b>Tributos</b>	<p>El Emisor no reembolsará a los titulares de las Obligaciones Negociables por cualquier tributo que recaiga sobre los pagos a efectuarse bajo las Obligaciones Negociables, ni que graven la tenencia o venta de los mismos. En consecuencia, los tributos correspondientes serán soportados por la parte que corresponda (Emisor y/u Obligacionistas) de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.</p>

<b>Entidad Registrante:</b>	Bolsa de Valores Montevideo S.A
<b>Entidad Representante:</b>	Bolsa de Valores de Montevideo S.A
<b>Agente Distribuidor y Underwriter</b>	Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A..
<b>Fiduciario del Fideicomiso de Garantía:</b>	Management Fiduciario y Profesional S.A.
<b>Asesor Legal</b>	NC Legal & Consulting Services SAS
<b>Ley Aplicable:</b>	Ley de la República Oriental del Uruguay
<b>Período de Gracia</b>	Existirá un período de gracia para el pago del Capital de un año contado desde la Fecha de la Emisión.
<b>Calificadora de Riesgo</b>	FX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A.
<b>Calificación de Riesgo</b>	BBB (uy)

### III. **RESUMEN EJECUTIVO DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS**

Los aspectos más relevantes de la Emisión fueron reseñados en los Términos y Condiciones incluidos en el Capítulo II del presente Suplemento de Prospecto. Asimismo, se adjunta el Documento de Emisión como Anexo I y el Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II como Anexo II al presente Suplemento de Prospecto.

#### A) **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II.**

El Emisor, el Fiduciario y la Entidad Representante en representación de los Titulares de las ON, en su calidad de tal, constituyeron el Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II. Por medio del Fideicomiso, el Fideicomitente transfiere en propiedad fiduciaria al Fiduciario, quien adquiere, libre de obligaciones y gravámenes, los Créditos Cedidos colocando al Fiduciario en su mismo lugar y prelación respecto de los mismos.

Los Créditos Cedidos constituyen créditos presentes y futuros, y los mismos son transferidos al Fideicomiso al amparo del artículo 5° de la Ley de Fideicomiso. A los efectos de acreditar el perfeccionamiento y transferencia definitiva de tales Bienes Fideicomitados, del patrimonio del Fideicomitente al del Fideicomiso en el Anexo II se incluye el certificado contable con los créditos vigentes y los nuevos créditos incorporados. Asimismo, luce incorporada la nota del Fiduciario por la cual se declara el cumplimiento del ratio establecido en los términos de la emisión para proceder a emitir nuevas series de ON bajo el Programa.

**Cumplimiento del Ratio de Garantía.** El Fideicomitente se obliga a mantener en todo momento un ratio de garantía no inferior a  $[1.75]x$ . A los efectos del cálculo del ratio, los créditos cedidos provenientes de contratos con entidades privadas serán computados al 75% de su valor nominal y los derivados de contratos con entidades públicas, o entidades pertenecientes 100% al Estado Uruguayo al 100% de su valor nominal.

Se define como “**Ratio de Garantía**” el resultado de: (i) sumar los importes de los saldos de los Créditos Cedidos y (ii) dicho resultante, dividirlo por el total de la deuda financiera garantizada por el Fideicomiso. En la medida que este Ratio esté en cumplimiento también habilitará al Emisor a solicitar la integración de los montos suscritos pendientes de integración.

A los efectos del cálculo inicial del Ratio de Garantía, el emisor suministra al Fiduciario importes de los Créditos Cedidos a ser cobrados en los siguientes doce (12) meses.

En la medida que este Ratio esté en cumplimiento también habilitará al Emisor a solicitar la emisión de nuevas series de Obligaciones Negociables bajo el Programa descripto en la cláusula 1.3 anterior.

Sustitución de los Créditos Cedidos: En caso de que el Ratio de Garantía no sea suficiente, o por si alguna cuestión los Créditos Cedidos se vuelven incobrables o no se continúa ejecutando la obra, el Fiduciario deberá informarlo al Fideicomitente y a la Entidad Representante y proceder a incorporar nuevos Créditos en un plazo de 15 días corridos desde la comunicación.

En caso que no se cumpla por esto por el Fideicomitente, el Fiduciario automáticamente y sin necesidad de solicitar autorización de la Entidad Representante, procederá a retener todos los importes que sean percibidos por el presente Contrato a los efectos de mantener fondos suficientes para amortizar las Obligaciones Negociables (capital, intereses y Gastos del Fideicomiso). Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Titulares en relación con los eventos de incumplimiento detallados en el Documento de Emisión.

A estos efectos, las Partes y el Beneficiario consienten anticipadamente que el Fideicomiso podrá incorporar nuevos bienes o derechos en garantía del repago de la o las Obligaciones Negociables que se emitan. En tal caso, Fideicomitente y Beneficiarios se obligan de ser necesario a celebrar y firmar todos los documentos que sean necesarios a los efectos de cumplir con la referida instrucción de incorporación de nuevos activos.

Se considerará que existe incobrabilidad de los Créditos Cedidos en caso de que no ingresen fondos a la Cuenta Fiduciaria por pagos debidos del Deudor dentro de los siguientes 30 días corridos de la fecha que debía ocurrir el efectivo pago según informe mensual detallado en la cláusula 4.2 más adelante.

En caso de que ello ocurra, y con independencia de las gestiones de cobro que deberá realizar el Fiduciario, éste comunicará la situación al Fideicomitente y Beneficiario. El Fideicomitente podrá en tal caso ofrecer la sustitución o incorporación de nuevos créditos al Fideicomiso para mantener la cobertura de las obligaciones asumidas.

Cuentas. El Fideicomitente y los deudores cedidos se obligan, en lo que a cada uno de ellos respecta, a integrar en la Cuenta Fiduciaria el importe correspondiente a los fondos que correspondan a los Créditos Cedidos.

Finalidad de Garantía. El objeto y razón de existencia de este Contrato es la constitución del Fideicomiso con fines de garantía, y por tanto, la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitados que el Fideicomitente transfiere, aseguran y asegurarán el fiel cumplimiento y pago puntual de todos los importes (capital, intereses, penalidades, costos, gastos, honorarios, adelantos, tributos así como cualquier otra suma) que se adeuden bajo las Obligaciones Negociables (tributos, gastos, honorarios comisiones, intereses, capital) incluso en virtud de exigibilidad anticipada.

Fondos en Cuenta. En virtud de lo anterior en la Cuenta Bancaria también se recibirán los importes correspondientes a los Créditos Cedidos y mantendrá los fondos en la Cuenta de Reserva de aquellos importes que correspondan para realizar los pagos de las Obligaciones Negociables de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.

Para las sucesivas suscripciones o emisiones de Obligaciones Negociables las Partes acuerdan que el Fiduciario estará habilitado para recibir en la Cuenta Bancaria del Fideicomiso los fondos pendientes de integración de las Obligaciones Negociables en caso que sean aplicables para cancelar deudas financieras.

Designación del Fiduciario. El Fideicomitente designa a Management Fiduciario y Profesional S.A., quien acepta el encargo como Fiduciario del Fideicomiso para que se desempeñe como fiduciario del mismo, siguiendo para ello las instrucciones establecidas en el presente Contrato.

Plazo del Fideicomiso. La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la cancelación de los Gastos del Fideicomiso y el pago de la totalidad de los importes que se adeuden bajo las Obligaciones Negociables, pero en ningún caso superará el plazo de 30 años previsto en la Ley de Fideicomiso.

Lo dispuesto en esta cláusula es sin perjuicio de lo dispuesto en los Términos y Condiciones de la Emisión de las Obligaciones Negociables, respecto de las potestades

que tienen los Titulares de las Obligaciones Negociables reunidos en Asamblea de modificar los términos de la emisión.

El texto íntegro del Contrato de Fideicomiso se encuentra en el Anexo II del presente Prospecto.

#### **B) CONTRATO CON ENTIDAD REPRESENTANTE**

Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (en adelante “BVM”) actuará como representante de los Titulares siendo aplicable a la misma lo establecido por el Documento de Emisión, el Contrato de Entidad Representante, el Contrato de Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II y la Ley N° 18.627 y su Decreto Reglamentario N° 322/011, así como demás normas complementarias y concordantes.

BVM asume la representación legal de los Titulares, en su calidad de tenedores de las ON, y en los términos establecidos por el Contrato de Entidad Representante y el Documento de Emisión. Asimismo defenderá los derechos de los Titulares durante la vigencia del Contrato de Entidad Representante, controlará las suscripciones e integraciones realizadas por los Titulares y en general cumplirá con las restantes obligaciones que se establecen en el Documento de Emisión y en el Contrato de Entidad Representante en su calidad de tal.

Los Titulares exoneran de responsabilidad a la Entidad Representante por los resultados de su gestión, así como por la realización de cualquier medida tendiente a proteger los derechos de los Titulares, salvo los casos de dolo o culpa grave.

#### **C) CONTRATO DE ENTIDAD REGISTRANTE**

El Emisor ha contratado a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (en adelante “BVM”) para que asuma la calidad de entidad registrante de las ON, de acuerdo con lo previsto en el Documento de Emisión, Contrato de Entidad Registrante y la Ley N° 18.627 y su Decreto Reglamentario N° 322/011, así como demás normas complementarias y concordantes.



#### **D) CONTRATO DE UNDERWRITING**

El Emisor ha contratado a Gastón Bengochea y Compañía Corredor de Bolsa S.A (en adelante “Gastón Bengochea”) para que asuman la calidad de underwriter de las ON Serie 2, asumiendo el riesgo exclusivo de colocar estas obligaciones entre el público inversor en la Bolsa de Valores de Montevideo, conforme a los términos detallados en el contrato. Este contrato refleja la confianza del Emisor en la capacidad de Gastón Bengochea para llevar a cabo la colocación exitosa de las Obligaciones Negociables y establece claramente los términos y responsabilidades de ambas partes en este acuerdo financiero.

#### **E) CONTRATO DE AGENTE DE PAGO**

El Emisor ha contratado a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (BVM) para que asuma la calidad de agente de pago de las ON. Dicho contrato establece el papel crucial de la BVM en la gestión de los pagos asociados a las Obligaciones Negociables emitidas por Ebital S.A. La BVM actúa como el Agente de Pago de estas obligaciones, aceptando la encomienda del Emisor para abonar por cuenta y orden de este último las sumas adeudadas a los titulares de las Obligaciones Negociables.

Las funciones del Agente de Pago incluyen la realización de pagos por capital e intereses a los titulares registrados en las fechas de vencimiento correspondientes, así como la gestión de la provisión de fondos necesaria para garantizar estos pagos

#### IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

Ebital S.A. es una sociedad anónima constituida en el año 2005 cuyo capital accionario se encuentra representado en acciones al portador siendo el actual y único titular del 100% del capital accionario la sociedad Bythis LLC, cuyo único director es el Sr. Sergio Lamorte.

Su domicilio es Blanes Viale 5817, Montevideo, Uruguay

Su teléfono de contacto es: +598 26051940

El correo electrónico es: [finanzas@ebital.com.uy](mailto:finanzas@ebital.com.uy)

Nómina de los integrantes del conjunto económico al que pertenece la sociedad	
Proyat S.A	Ebital S.A es propietaria del 99,8% del paquete accionario de dicha sociedad anónima. Dicha sociedad anónima posee el 99% del paquete accionario de Proyecto Atlantis S.R.L, sociedad propietaria de inmueble ubicado en el Departamento de Canelones en el que se plantea desarrollar un proyecto inmobiliario de centro comercial y edificios de vivienda en la zona de Atlántida, Canelones, Uruguay. A la fecha dicho proyecto se encuentra en fase de aprobaciones municipales y técnicas.
Gentak S.A	Es una sociedad anónima de la cual Ebital S.A es propietaria del 50% del paquete accionario de dicha entidad y el restante 50% pertenece un grupo inversor de Chile, que gira bajo el nombre comercial de Patagonland. Gentak se encuentra desarrollando un loteo de padrones sobre inmueble propiedad de Gentak para su comercialización posterior. El inmueble se ubica en la zona de Camino de los Horneros, Canelones, Uruguay.
Jardines de Rosedal S.A.S	Ebital S.A es actualmente propietaria del 50% del paquete accionario de dicha sociedad la cual tiene como objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario de edificio para viviendas a ser comercializadas posteriormente en la zona del Prado, Montevideo, Uruguay.
EBT Proyecto 1 SAS	Ebital es actualmente propietaria del 99% del capital integrado de esta sociedad en la cual se ha adquirido el padrón N° 432.576 de la ciudad de Montevideo para llevar adelante un desarrollo inmobiliario en el mismo.
EBT Proyecto 2 SAS	Ebital es actualmente propietaria del 99% del capital integrado de esta sociedad en la cual se ha adquirido el padrón N° 432.577 de

	la ciudad de Montevideo para llevar adelante un desarrollo inmobiliario en el mismo.
--	--

La actividad principal de la sociedad es la realización de proyectos de construcción e ingeniería de obra civil, tanto en el ámbito público como privado.

En lo que respecta al accionista de EBITAL S.A, es decir, Bythis LLC, así como del actual Director de Ebital, la nómina de integrantes del conjunto económico se integra de la siguiente manera:

Loselem S.A.	Compañía dedicada a la realización de diferentes proyectos de inversión tanto en el sector de minería como en el sector inmobiliario.
Perwil S.A.	Es una Sociedad Anónima constituida para brindar diversos servicios relacionados a la estructuración de negocios.
Mishop S.A.S.	Accionista principal de Minas Shopping Terminal, operador concesionario de la Terminal de Ómnibus Departamentales e Interdepartamentales.
Dolcorpo S.A.	Accionista de la sociedad propietaria del complejo Florida Shopping, en el Departamento de Florida

En forma resumida las áreas de actividad de Ebital son las siguientes:

## Servicios



**Arquitectura**



**Ingeniería**



**Energía**



**Urbanizaciones**



**Desarrollo de Proyectos**



**Telecomunicaciones**

Los principales hitos de Ebital a lo largo de estos años pueden sintetizarse en el siguiente cuadro:





Hormigón

**+230.000m<sup>3</sup>**

Luminarias LED colocadas

**+85.000**

Superficie construida

**+1.100.000m<sup>2</sup>**

Empleados (Técnicos, administrativos y personal de obra permanente)

**+130**

Contratos ejecutados + en ejecución

**+135 CONTRATOS**

Empleados en obra (a término)

**+250**

Estructuras para antenas de Telecomunicaciones

**+120 ANTEL**

A su vez, en la actualidad EBITAL se encuentra ejecutando y proyecta ejecutar nuevos emprendimientos los cuales se pueden sintetizar por áreas de interés en la siguiente forma, con el impacto en cuando a montos de facturación:

\*cifras en USD.

Categoría de obra	Probabilidad de ocurrencia (%)	Facturación	Facturación por Categorías			
			Arquitectura	Grandes Superficies	Alumbrado	Ingeniería
Obras en ejecución (saldos desde Abril-25)	100	66.111.222	58.670.898	2.467.882	1.910.636	3.061.806
Obras por comenzar o en etapa de cierre/firma (fecha de inicio menor a un año calendario)	75	81.053.120	51.403.120	26.275.000	3.375.000	-
Obras en negociación final o desarrollos propios (fecha de inicio entre uno y dos años)	50	41.700.000	31.000.500	4.900.000	-	5.799.500
Cotizaciones Presentadas (sin fecha de inicio pactada)	50	82.366.590	45.644.000	23.038.000	13.684.590	-
Iniciativas Privadas (IP) Presentadas Probables	20	85.000.000	-	-	-	-
Iniciativas Privadas (IP) Presentadas Potenciales (pipeline)	a definir	1.050.000.000	-	-	-	-
Cotizaciones Generales Potenciales (pipeline)	a definir	101.350.505	-	-	-	-

## Resultados financieros y Proyección de ingresos.

En función de las obras y proyectos indicados precedentemente, se proyectan ingresos por parte de EBITAL en la forma que se indican a continuación:

EBITAL CASH FLOW Proyeccion 04/2025-03/2026  
actualizado 8/24  
en USD 000.000 promedio



	Abr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25	set-25	Oct-25	Nov-25	Dic-25	Ene-26	Feb-26	Mar-26	Total
Ingresos operativos netos	5.239.097	5.543.930	5.675.930	6.437.368	6.933.140	6.861.981	6.861.981	6.601.437	5.740.526	5.534.276	7.771.776	7.696.776	76.898.219
Costo de ventas	- 4.735.997	- 5.011.558	- 5.130.882	- 5.819.201	- 6.267.366	- 6.203.040	- 6.203.040	- 5.967.515	- 5.189.276	- 5.002.832	- 7.025.469	- 6.957.671	- 69.513.847
<b>Margen Bruto</b>	<b>503.099</b>	<b>532.372</b>	<b>545.047</b>	<b>618.167</b>	<b>665.775</b>	<b>658.941</b>	<b>658.941</b>	<b>633.922</b>	<b>551.250</b>	<b>531.445</b>	<b>746.307</b>	<b>739.105</b>	<b>7.384.372</b>
	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Gastos de administracion y ventas	- 222.037	- 222.037	- 222.037	- 222.037	- 222.037	- 222.037	- 222.037	- 222.037	- 222.037	- 222.037	- 222.037	- 222.037	- 2.664.444
Resultados diversos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
<b>EBITDA</b>	<b>281.062</b>	<b>310.335</b>	<b>323.010</b>	<b>396.130</b>	<b>443.738</b>	<b>436.904</b>	<b>436.904</b>	<b>411.885</b>	<b>329.213</b>	<b>309.408</b>	<b>524.270</b>	<b>517.068</b>	<b>4.719.928</b>
Variacion de capital de trabajo (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IRAE (-)	- 16.198	- 16.198	- 16.198	- 16.198	- 16.198	- 16.198	- 16.198	- 16.198	- 16.198	- 16.198	- 16.198	- 16.198	- 194.376
<b>Cash flow operativo</b>	<b>264.864</b>	<b>294.137</b>	<b>306.812</b>	<b>379.932</b>	<b>427.540</b>	<b>420.706</b>	<b>420.706</b>	<b>395.687</b>	<b>313.015</b>	<b>293.210</b>	<b>508.072</b>	<b>500.870</b>	<b>4.525.551</b>
CAPEX (+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Free Cash Flow</b>	<b>264.864</b>	<b>294.137</b>	<b>306.812</b>	<b>379.932</b>	<b>427.540</b>	<b>420.706</b>	<b>420.706</b>	<b>395.687</b>	<b>313.015</b>	<b>293.210</b>	<b>508.072</b>	<b>500.870</b>	<b>4.525.551</b>
<b>Ingresos Financieros &amp; Servicio de deuda</b>													
Intereses deuda CP	-45.366	-45.126	-44.884	-44.642	-44.399	-44.154	-43.908	-43.662	-43.414	-43.165	-42.921	-42.848	-528.488
Amortizacion Deuda CP (Amortizable BROU)	-7.682	-7.682	-7.722	-7.762	-7.802	-7.843	-7.884	-7.924	-7.965	-8.007	-8.048	-8.132	-94.454
Amortizacion Deuda CP (Amortizable Santa)	-29.631	-29.800	-29.970	-30.140	-30.312	-30.485	-30.658	-30.833	-31.008	-31.185	0	0	-304.022
Amortizacion Deuda CP (Amortizable HSBC)	-26.786	-26.786	-26.786	-26.786	-26.786	-26.786	-26.786	-26.786	-26.786	-26.786	-26.786	-26.786	-321.429
ON - Ingresos / Inversiones Temporarias	0	0	0	2.095.531	0	0	0	0	0	0	0	0	2.095.531
ON - Intereses	0	-130.000	0	0	-130.000	0	-42.255	-130.000	0	-42.255	-130.000	0	-604.510
ON - Amortizaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Financieros (estructuracion, etc)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda LP Bancos - Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda LP Bancos - Amortizaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Fondos disponibles luego pago deuda</b>	<b>155.399</b>	<b>54.743</b>	<b>197.450</b>	<b>2.366.132</b>	<b>188.241</b>	<b>311.439</b>	<b>269.216</b>	<b>156.482</b>	<b>203.842</b>	<b>141.812</b>	<b>300.318</b>	<b>423.104</b>	<b>4.768.179</b>
	Abr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25	set-25	Oct-25	Nov-25	Dic-25	Ene-26	Feb-26	Mar-26	



**EBITAL CASH FLOW Proyeccion al 2030**

actualizado 04/25

en USD



	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30
Ingresos operativos netos	76.898.219	73.468.785	66.156.042	65.000.000	65.000.000
Costo de ventas	- 69.513.847	- 65.886.810	- 57.886.537	- 56.875.000	- 56.875.000
<b>Margen Bruto USD</b>	<b>7.384.372</b>	<b>7.581.975</b>	<b>8.269.505</b>	<b>8.125.000</b>	<b>8.125.000</b>
<b>Margen Bruto %</b>	<b>9,6%</b>	<b>10,3%</b>	<b>12,5%</b>	<b>12,5%</b>	<b>12,5%</b>
Gastos de administracion y ventas	- 2.664.444	- 2.704.172	- 2.760.711	- 2.760.711	- 2.760.711
<b>EBITDA</b>	<b>4.719.928</b>	<b>4.877.803</b>	<b>5.508.794</b>	<b>5.364.289</b>	<b>5.364.289</b>
<b>Margen de EBITDA</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,6%</b>	<b>8,3%</b>	<b>8,3%</b>	<b>8,3%</b>
Variacion de capital de trabajo (+-)	-	-	-	-	-
IRAE (-)	- 194.376	- 200.532	- 951.132	- 955.835	- 959.609
<b>Cash flow operativo</b>	<b>4.525.551</b>	<b>4.677.271</b>	<b>4.557.663</b>	<b>4.408.454</b>	<b>4.404.680</b>
CAPEX (+-)	-	-	-	-	-
<b>Free Cash Flow</b>	<b>4.525.551</b>	<b>4.677.271</b>	<b>4.557.663</b>	<b>4.408.454</b>	<b>4.404.680</b>
<i>Ingresos Financieros &amp; Servicio de deuda</i>					
Intereses deuda CP	- 528.488	- 528.488	- 528.488	- 528.488	- 528.488
Bancos - Amortizables - Amort.	- 719.905	- 346.104	- 321.429	- 321.429	- 53.571
ON - Ingresos / Inversiones Temporarias	2.095.531	-	-	-	-
ON - Intereses	- 604.510	- 604.510	- 661.358	- 520.000	- 520.000
ON - Amortizaciones	-	- 2.637.478	- 2.708.054	- 1.625.000	- 1.625.000
Gastos Financieros (estructuracion, etc)	-	-	-	-	-
Bancos - Amortizables - Intereses	-	- 59.386	- 37.515	- 15.555	- 457
<b>Fondos disponibles luego pago deuda</b>	<b>4.768.179</b>	<b>501.306</b>	<b>300.819</b>	<b>1.397.983</b>	<b>1.677.163</b>

actualizado 4/25


**EBITAL Estado de Situación Patrimonial - Proyecciones**  
 en USD

T/C: 42,127

		Real*					
		2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30
<b>Activos</b>		<b>48.750.923</b>	<b>49.568.424</b>	<b>46.324.057</b>	<b>42.157.774</b>	<b>40.628.715</b>	<b>39.427.138</b>
<b>Activos Corrientes</b>		<b>33.568.597</b>	<b>34.863.004</b>	<b>32.095.545</b>	<b>28.406.168</b>	<b>27.354.016</b>	<b>26.629.346</b>
	Disponibilidades	704.840	11.757.569	11.582.950	9.874.691	9.449.971	8.850.787
	Deudores y Cuentas por Cob.	31.143.021	21.608.248	19.015.407	17.034.290	16.406.858	16.281.372
	Inventarios	1.720.737	1.497.188	1.497.188	1.497.188	1.497.188	1.497.188
<b>Activos No Corrientes</b>		<b>15.182.326</b>	<b>14.705.419</b>	<b>14.228.513</b>	<b>13.751.606</b>	<b>13.274.699</b>	<b>12.797.792</b>
	Propiedad, Planta y Equipos	10.853.756	10.853.756	10.853.756	10.853.756	10.853.756	10.853.756
	Am. Ac.	-6.622.989	-7.099.896	-7.576.803	-8.053.709	-8.530.616	-9.007.523
	Inversiones	9.621.047	9.621.047	9.621.047	9.621.047	9.621.047	9.621.047
	Otras Cuentas a Cob	1.330.512	1.330.512	1.330.512	1.330.512	1.330.512	1.330.512
<b>Pasivos</b>		<b>32.840.440</b>	<b>33.396.446</b>	<b>29.144.099</b>	<b>24.124.421</b>	<b>21.727.858</b>	<b>19.647.454</b>
<b>Pasivo Corriente</b>		<b>25.386.873</b>	<b>27.438.392</b>	<b>25.894.099</b>	<b>22.499.421</b>	<b>21.727.858</b>	<b>19.647.454</b>
	Comerciales	13.376.900	13.902.769	13.177.362	11.577.307	11.375.000	11.375.000
	Financieros - Bancarios	6.450.835	6.450.835	6.450.835	6.450.835	6.450.835	6.450.835
	Financieros - Ons	0	2.637.478	2.708.054	1.625.000	1.625.000	0
	Otras Cuentas a Pag.	5.559.137	4.447.310	3.557.848	2.846.278	2.277.023	1.821.618
<b>Pasivo No Corriente</b>		<b>9.549.098</b>	<b>5.958.054</b>	<b>3.250.000</b>	<b>1.625.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Comerciales	823.065	0	0	0	0	0
	Financieros - Bancarios	67.032	0	0	0	0	0
	Financieros - Ons	8.595.531	5.958.054	3.250.000	1.625.000	0	0
	Otras Cuentas a Pag.	63.470	0	0	0	0	0
<b>Patrimonio</b>		<b>15.891.895</b>	<b>16.153.390</b>	<b>17.161.370</b>	<b>18.014.764</b>	<b>18.882.269</b>	<b>19.761.096</b>
	Capital	2.914.870	2.914.870	2.914.870	2.914.870	2.914.870	2.914.870
	Ajustes al Pat y Reservas	1.793.789	1.793.789	1.793.789	1.793.789	1.793.789	1.793.789
	Resultados Acumulados	7.101.655	8.529.084	9.444.731	10.452.711	11.306.105	12.173.610
	Resultados del Ejercicio (ER 1-5Y)	4.081.581	2.915.646	3.007.980	2.853.395	2.867.504	2.878.827
	Control - Interés minoritario	18.588	18.588	18.588	18.588	18.588	18.588
	Dividendos		2.654.152	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000

\*Auditado 2024-2025



**EBITAL Estado de Resultados - Proyeccion al 2025-2026**  
*en USD promedio*

	<b>2025-26</b>	<b>2026-27</b>	<b>2027-28</b>	<b>2028-29</b>	<b>2029-30</b>
Ingresos operativos netos	76.898.219	73.468.785	66.156.042	65.000.000	65.000.000
Costo de ventas	- 69.513.847	- 65.886.810	- 57.886.537	- 56.875.000	- 56.875.000
<b>Resultado Bruto</b>	<b>7.384.372</b>	<b>7.581.975</b>	<b>8.269.505</b>	<b>8.125.000</b>	<b>8.125.000</b>
Gastos de administracion y ventas	- 2.664.444	- 2.704.172	- 2.760.711	- 2.760.711	- 2.760.711
<b>Resultado Operativo</b>	<b>4.719.928</b>	<b>4.877.803</b>	<b>5.508.794</b>	<b>5.364.289</b>	<b>5.364.289</b>
<b>Otros Resultados</b>					
Amortizaciones	- 476.907	- 476.907	- 476.907	- 476.907	- 476.907
Intereses Perdidos	- 1.132.998	- 1.192.384	- 1.227.361	- 1.064.043	- 1.048.945
Gastos Financieros	-	-	-	-	-
	- 1.609.905	- 1.669.291	- 1.704.268	- 1.540.950	- 1.525.852
<b>IRAE *</b>	- 194.376	- 200.532	- 951.132	- 955.835	- 959.609
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>2.915.646</b>	<b>3.007.980</b>	<b>2.853.395</b>	<b>2.867.504</b>	<b>2.878.827</b>

## CARTERA DE OBRAS ACTUAL y PROYECTADA



PROYECTO	INICIO	PLAZO	Prob.	APORTE GLOBAL	PRECIO Y SALDO DE CONTRATOS	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30
<b>CONTRATOS FIRMADOS</b>										
<b>INFRAESTRUCTURA</b>										
Acres (contrato 2)	Ene-25	18	100%	11,0%	2.593.484	2.382.852	85.030			
ESCO Maldonado	May-24	12	22%	22,0%	2.520.639	450.303				
Antel Estructuras 23 - Amp.	Nov-24	12	100%	10,0%	3.479.324	3.061.805				
ESCO San José	Mar-25	8	100%	20,0%	704.244	678.641				
ESCO ANI Amp. Canelones	Mar-25	12	100%	25,0%	787.312	781.692				
					<b>10.085.003</b>	<b>7.355.293</b>	<b>85.030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ARQUITECTURA</b>										
Nostrum Malvin II	Jul-22	22	100%	6,5%	396.163	41.483	0			
Shopping Florida	Oct-22	18	100%	6,8%	223.219	207.735	0			
Aitius Flow	Abr-23	18	100%	7,2%	411.264	364.947	0			
Q1Vila	Jun-23	18	100%	11,0%	995.431	749.242	0			
O2 Tower	Ene-24	28	100%	8,0%	10.382.768	7.468.200	2.548.604			
BROU - Cubierta 19 de Junio	Ene-24	18	100%	25,0%	1.723.012	1.565.170	0			
Carrasco Hub	Dic-23	18	100%	10,0%	4.319.925	3.825.479	0			
Edif. Iconica	Nov-24	18	100%	14,0%	5.216.276	4.245.598	845.030			
Fisu 39 - Los Corderos	Oct-24	16	100%	8%	6.748.483	6.436.892				
Terrazas del Polo	Dic-24	20	100%	7%	4.379.116	4.164.053				
Risco	Oct-24	20	100%	10%	7.306.077	6.352.058	680.350			
Katará	Mar-25	18	100%	10%	6.874.000	5.503.390	1.235.010			
La Guadalupe	Ene-25	26	100%	7%	8.980.963	5.689.530	3.106.831			
					<b>57.956.697</b>	<b>46.613.778</b>	<b>8.415.825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALES</b>					<b>68.041.700</b>	<b>53.969.071</b>	<b>8.500.855</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
					<b>9,0%</b>	<b>8,9%</b>	<b>8,6%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
<b>PIPELINE - INICIO 2025/2026</b>										
<b>INFRAESTRUCTURA</b>										
Ampliación Maldonado	Jun-25	12		25%	3.000.000	1.045.060	1.954.940			
Obra Punta de Rieles	Jul-25	6		15%	225.000	225.000				
Obra Neptunia	Jul-25	12		15%	900.000	450.000	450.000			
Obra Bella Vista	Ago-25	6		8%	450.000	450.000				
ESCO Palacio	Ago-25	4		30%	375.000	375.000				
<b>ARQUITECTURA</b>										
Q1 Vista	May-25	27		8%	12.857.000	3.809.481	7.618.963	1.428.556		
RIMET 1930	Jun-25	18		8%	2.970.000	1.320.000	1.650.000			
Le Lac	Jul-25	22		11%	6.694.215	2.434.260	4.079.655	180.300		
Arenal Grande	Jul-25	18		11%	2.970.000	1.650.000	1.320.000			
Terminal Florida	Jul-25	7		12%	1.700.000	1.700.000				
Jardines del Rosedal	Ago-25	24		11%	3.500.000	729.167	2.479.167	291.667		
Casa Spazio	Ago-25	22		9%	7.261.905	1.320.346	3.961.039	1.980.520		
Mariano Uriarte	Ago-25	18		8%	2.625.000	729.167	1.895.833			
Cavia	Ago-25	18		8%	4.125.000	916.667	3.208.333			
Ampliación Minas	Ago-25	8		12%	1.000.000	1.000.000				
UDELAR Humanidades	Nov-25	16		8%	600.000	300.000	300.000			
RAS Puerto	Feb-26	16		12%	20.000.000	3.500.000	16.500.000			
Blue Sky	Feb-26	24		9%	7.800.000	975.000	4.550.000	2.275.000		
Cotizaciones a realizar				10%			15.000.000	60.000.000	65.000.000	65.000.000
					<b>79.053.120</b>	<b>22.929.148</b>	<b>64.967.930</b>	<b>66.156.042</b>	<b>65.000.000</b>	<b>65.000.000</b>
					<b>10,7%</b>	<b>11,2%</b>	<b>10,5%</b>	<b>12,5%</b>	<b>12,5%</b>	<b>12,5%</b>
<b>CARTERA ACTUAL DE OBRAS</b>										
Contratos Firmados						53.969.071	8.500.855	0	0	0
Pipeline						22.929.148	49.967.930	6.156.042	0	0
Cotizaciones a realizar							15.000.000	60.000.000	65.000.000	65.000.000
<b>TOTAL</b>						<b>76.898.219</b>	<b>73.468.785</b>	<b>66.156.042</b>	<b>65.000.000</b>	<b>65.000.000</b>

**Cuadro de situación de cumplimiento Serie 1 Obligaciones Negociables emitidas por Ebital S.A.**

FECHA INICIO	31/05/2024
FECHA FINAL	31/05/2029
TASA ANUAL	8%
CAPITAL INICIAL USD	6.500.000,00
CUOTA DE AMORTIZACION	1.625.000,00

MES	INTERESES	AMORTIZACIÓN	PAGOS	SALDO CAPITAL
Jun-24	-	-	-	6.500.000
Jul-24	-	-	-	6.500.000
Ago-24	130.000	-	130.000	6.500.000
set-24	-	-	-	6.500.000
Oct-24	-	-	-	6.500.000
Nov-24	130.000	-	130.000	6.500.000
Dic-24	-	-	-	6.500.000
Ene-25	-	-	-	6.500.000
Feb-25	130.000	-	130.000	6.500.000
Mar-25	-	-	-	6.500.000
Abr-25	-	-	-	6.500.000
May-25	130.000	-	130.000	6.500.000
Jun-25	-	-	-	6.500.000
Jul-25	-	-	-	6.500.000
Ago-25	130.000	-	130.000	6.500.000
set-25	-	-	-	6.500.000
Oct-25	-	-	-	6.500.000
Nov-25	130.000	-	130.000	6.500.000
Dic-25	-	-	-	6.500.000
Ene-26	-	-	-	6.500.000
Feb-26	130.000	-	130.000	6.500.000
Mar-26	-	-	-	6.500.000
Abr-26	-	-	-	6.500.000
May-26	130.000	1.625.000	1.755.000	4.875.000
Jun-26	-	-	-	4.875.000
Jul-26	-	-	-	4.875.000
Ago-26	97.500	-	97.500	4.875.000
set-26	-	-	-	4.875.000
Oct-26	-	-	-	4.875.000
Nov-26	97.500	-	97.500	4.875.000
Dic-26	-	-	-	4.875.000
Ene-27	-	-	-	4.875.000
Feb-27	97.500	-	97.500	4.875.000
Mar-27	-	-	-	4.875.000
Abr-27	-	-	-	4.875.000
May-27	97.500	1.625.000	1.722.500	3.250.000
Jun-27	-	-	-	3.250.000
Jul-27	-	-	-	3.250.000
Ago-27	65.000	-	65.000	3.250.000
set-27	-	-	-	3.250.000
Oct-27	-	-	-	3.250.000
Nov-27	65.000	-	65.000	3.250.000
Dic-27	-	-	-	3.250.000
Ene-28	-	-	-	3.250.000
Feb-28	65.000	-	65.000	3.250.000
Mar-28	-	-	-	3.250.000
Abr-28	-	-	-	3.250.000
May-28	65.000	1.625.000	1.690.000	1.625.000
Jun-28	-	-	-	1.625.000
Jul-28	-	-	-	1.625.000
Ago-28	32.500	-	32.500	1.625.000
set-28	-	-	-	1.625.000
Oct-28	-	-	-	1.625.000
Nov-28	32.500	-	32.500	1.625.000
Dic-28	-	-	-	1.625.000
Ene-29	-	-	-	1.625.000
Feb-29	32.500	-	32.500	1.625.000
Mar-29	-	-	-	1.625.000
Abr-29	-	-	-	1.625.000
May-29	32.500	1.625.000	1.657.500	-

TOTALES	1.820.000	6.500.000	8.320.000	
---------	-----------	-----------	-----------	--

Los fondos que se reciban por la colocación de la ON Serie 2 se aplicarán básicamente a desarrollo de nuevos proyectos de la Sociedad. En particular para impulsar ciertos proyectos de desarrollo inmobiliario que conjuntamente con terceros serán ejecutados en el devenir del presente ejercicio y de los próximos años.

A continuación se presentan algunos de ellos:



## DESARROLLOS PROPIOS 2025-2026



## PROYECTOS 2025-2026



### TORRE ICONICA

Luis A. de Herrera y Bauzá

- 51 Apartamentos
- 3 Locales comerciales
- 28 Garajes

5.100 Mts2 de construcción

Proyecto: Arq. Sebastián Martínez

Inicio construcción: Nov-24

## PROYECTOS 2025-2026



### EPIC SOHO

Arenal Grande y Rivera

- 29 Apartamentos
- 15 Garajes

2.700 Mts2 de construcción

Proyecto: Arq. Fabrizio Devoto

Inicio construcción: Jul-25



## PROYECTOS 2025-2026



### JARDINES DEL ROSEDAL

Aguir y Medina - Prado

MASTERPLAN: 220 apartamentos

Etapas 1

94 Apartamentos

49 Garajes

Proyecto: Flores Gallinal

Inicio construcción: Ago-25

## PROYECTOS 2025-2026



### EDIF. CAVIA

Cavia y Pedro Berro

23 Apartamentos

16 Garajes

3.540 Mts2 de construcción

Proyecto: Gomez Platero

Arquitectura y Urbanismo

Inicio construcción: Oct-25



## PROYECTOS 2025-2026



### MARIANO URIARTE

Mariano Uriarte 6568

9 Apartamentos  
22 Garajes

1.800 Mts2 de construcción

Proyecto: Flores Gallinal

Inicio construcción: Oct-25

## PROYECTOS 2025-2026



### ACRES

Camino de los Horneros

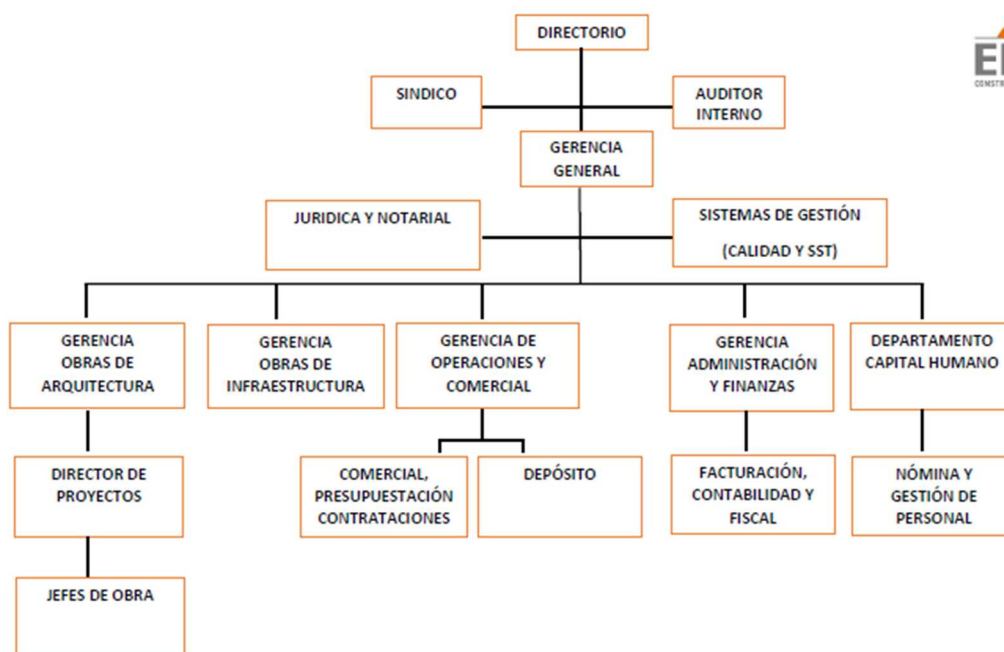
80 Lotes de 800 mt2.  
22 Garajes

Proyecto: Sitio Arquitectura

Codesarrollo: Patagonland

Inicio construcción: Dic-24

## Organigrama del Emisor



## ANTECEDENTES CURRICULARES DEL DIRECTORIO Y EQUIPO GERENCIAL

### Director. Cr. Sergio Lamorte

Contador recibido por la UDELAR, cuenta con gran trayectoria en desarrollos inmobiliarios y más de 10 años de experiencia en estructuración y financiamiento de diversos instrumentos de inversión.

### **EXPERIENCIA LABORAL**

**Lamorte Construcciones (1961-2022)** Empresa familiar, dedicada a la promoción y construcción de viviendas, así como proyectos de arquitectura y negocios inmobiliarios, propios y para terceros.

### **Asociación Uruguaya de Escuelas Familiares Agrarias – AUEFA (1996-2015)**

Administración y gestión de proyectos de cooperación económica internacional con diversos organismos públicos y privados (Ministerio de Economía y Finanzas,



Comunidad Europea, Gobiernos de Canadá, Belga, Japón, España, Estados Unidos, Fundación Popularium Progressio etc.).

#### **Best Western Palladium Hotel - Complejo Turístico (1997-2009)**

Hotel de categoría internacional en la zona de implantación del World Trade Center Montevideo, afiliado a la cadena internacional de hoteles Best Western.

Gerencia financiera, tributaria y administración: Solicitud y ejecución de beneficios fiscales en el marco de la declaratoria de Interés Nacional. (Ley de promoción de Inversiones); Emisión y comercialización de acciones. Inscripción de la sociedad en el Registro de Emisores de Valores del Banco Central del Uruguay; Solicitud y ejecución de Crédito Promocional (BROU).

#### **Loselem S.A. (2005-2019)**

Compañía minera dedicada a la prospección de áreas con potencial minero, obtención de títulos mineros y posterior comercialización a compañías exploradoras internacionales.

Principales emprendimientos:

- Proyecto Valentines
- Proyecto Cebollatí

#### **ASOCIACIÓN CIVIL UNIVERSIDAD DE MONTEVIDEO (2019 - a la fecha)**

Miembro del Directorio.

#### **MISHOP SAS (2020 - a la fecha)**

Director y Accionista principal de Minas Shopping Terminal, operador concesionario de la Terminal de Ómnibus Departamentales e Interdepartamentales.

#### **FIANANZAS**

Estructuración y financiamiento de diversos instrumentos de inversión

Nombre	Año	Millones UI	Tipo
Fideicomiso Financiero Reestructuración de Pasivos Intendencia de Canelones, Serie 1	2011	225	Fideicomiso Financiero de Oferta Pública
Fideicomiso Financiero Reestructuración de Pasivos Intendencia de Canelones, Serie 2	2012	54	Fideicomiso Financiero de Oferta Pública

Iniciativa Privada y estructuración de Fideicomiso Financiero Eficiencia Energética Alumbrado Público Canelones. Serie 1	2018	300	Fideicomiso Financiero de Oferta Pública
Iniciativa Privada y estructuración de Fideicomiso Financiero Eficiencia Energética Alumbrado Público Canelones. Serie 2	2022	150	Descuento factoring a entidades de intermediación financiera local

Integrante de la **Comisión Auditora**, creada por el **Art. 30° Ley 17.613**. El Poder Ejecutivo a constituye una Comisión *“integrada por personas de notorio prestigio y experiencia en materia bancaria y financiera, con el cometido de auditar todas las gestiones y operaciones referidas a la liquidación”* de los Bancos La Caja Obrera, Comercial y de Montevideo. (2003)

Integrante de la **Comisión Fiscal del Nuevo Banco Comercial S.A.** (2003- 2009)

**Agente Fiduciario** de la emisión de Certificados de Depósito del Nuevo Banco Comercial S.A. Emisión que comprende a más de 30.000 titulares por un monto de U\$S 825.000.000. (2003-2006)

## OTROS ESTUDIOS

- **Evaluación de Proyectos y Análisis de Riesgo**, Harvard University (Harvard Institute for International Developement) / Universidad Católica del Uruguay (IGE), 1998
- **Formulación, Evaluación, y Gestión de Proyectos de Inversión Pública en el Área Social**, Oficina de Planeamiento y Presupuesto (FAS-OPP) / Organización de Estados Americanos (CITAF-OEA), 1995
- **Gestión de proyectos de inversión**, Universidad de Montevideo, 2002
- **Incentivos tributarios a la inversión**, Universidad de Montevideo, 2004

## Gerente General Cr. Nicolás Presno

Contador Público, MBA. Gerente General de Ebital – Ingeniería y Construcción.

Trayectoria profesional de 15 años en reestructuras de empresas de gran porte, estructuraciones financieras y fideicomisos. Vasta experiencia en gerenciamiento corporativo, principalmente en desarrollo de proyectos inmobiliarios y gestión en construcción.

Estudios de Postgrado Máster en Administración y Dirección de Empresas (MBA), 2010-2011

IEEM, Escuela de Negocios, Universidad de Montevideo.

Estudios Terciarios Contador Público, 2001-2005

Universidad de Montevideo

London Chamber of Commerce and Industry Exam

Oxford Exam, Trinity College London Exam, Merit

### **Gerente de Finanzas. Cr. Pablo Caiafa**

Formado en Dirección de Empresas (MBA) en el IEEM – Universidad de Montevideo, en Economía (Economista) en la UDELAR y en Contabilidad/Administración (Contador Público) en la UDELAR.

Como Gerente de Administración y Finanzas tiene a su cargo los procesos administrativos y financieros. Presupuestación, reporte de gestión al CEO/Directorio, auditoría externa, relación con Bancos, consultoras y CFO de principales clientes, socios y proveedores.

### **Gerente de obras. Arq. Diego Pomoli**

1995-2005 Universidad de la República, Facultad de Arquitectura.

Agosto 2017 MBA especializado en dirección de proyectos de construcción.

Cerem International Business School

Postgrado en Gestión de Proyectos

ENEB Escuela de Negocios

Encargado de la dirección de proyectos de construcción de gran porte. Las tareas desarrolladas implican ser el responsable de supervisar la planificación y ejecución de los Proyectos asignados. Encargado de supervisar la gestión económica como así los recursos humanos, técnicos y materiales de los Proyectos.

**Gerente de Obra de Infraestructura. Ing. Valentina Tigero**

Ingeniera Civil - opción Construcción, egresada de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de la

República en el 2003.

Certificación PMP (Project Management Professional) #1880736 desde Dic 2015.

2do Congreso Nacional SYSO en la Construcción

Integrante del equipo de inspección en Fábrica VALMONT – EEUU (100m Towers – ISO 2859-1

S3 Inspection Level Double Sampling Plan for Normal Inspection)

Taller teórico - práctico sobre Sistema de Encofrado Easy Set (Ebital)

Integrante del equipo de inspección en Fábrica MITAS TELECOM SYSTEMS INC en Ankara –

Turkey (40m, 50m, 80m Towers – ISO 2859-1 S3 Inspection Level Double Sampling Plan for

Normal Inspection)

**Gerente de Presupuestación. Ing. Gabriel Silveira.**

Ingeniero Civil - opción Estructural, egresado de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de la

República en 2009.

Los 3 Pactos de un Equipo Ganador. Xn Consultores

Diploma en Formación en Logística. ISEDE Escuela de Negocios. Universidad Católica.

Gestión de Abastecimientos. ISEDE Escuela de Negocios, Universidad Católica.

Visita a fábrica Premecol (revoques premezclados) y obras - Acher/Premecol

Feria Internacional de la Construcción Bauma. Cámara de Comercio e Industria Uruguayo-

Alemana.

**Auditor interno:** Gastón Fabbini

**Síndico:** Mariano Aramberri

## **PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO DE EBITAL S.A.**

Ebital S.A. ha implementado prácticas de Gobierno Corporativo, las cuales se ven reflejadas en las diferentes certificaciones de calidad que tiene. Asimismo, se ha definido la estructura y gobierno de Ebital de acuerdo con el organigrama presentado buscando una clara separación de roles y la creación del órgano de Auditoría Interna a través del cual se reforzarán las prácticas en esta materia. En materia de gobernanza y a la luz de las certificaciones de calidad podemos señalar como rasgos más relevantes, entre otros aspectos:

- La visión, misión y valores de Ebital, destacándose la confianza, transparencia, calidad y trato justo e igualitario para contrapartes y accionistas.
- La competencia ética y profesional del personal superior la cual está dada por la amplia experiencia de dichas personas, que hace que Ebital tenga una estructura de gobierno corporativo equilibrada en sus roles y responsabilidades, mediante la designación de gerentes específicos para cada área.
- El establecimiento de un plan de negocios con objetivos, presupuestos y flujos financieros anuales para ello el flujo financiero es elaborado por el área financiera, analizado por el Gerente General y luego sometido a aprobación por los órganos competentes societarios. Esto se acompaña de una estructura de control con reportes periódicos a las autoridades del más alto nivel los cuales han sido diseñados de acuerdo con las características de su negocio y objetivos fijados por la sociedad. Estos sistemas son responsabilidad de cada gerencia de área los cuales serán evaluados y mejorados en función de las recomendaciones realizadas por el sector de Auditoría Interna de la sociedad.
- Verificación del cumplimiento de todos los requisitos legales y reglamentarios frente a la Auditoría Interna de la Nación y la Superintendencia de Servicios Financieros.
- La divulgación al mercado y en especial a su accionista, en forma completa, puntual y exacta, de los estados contables con la periodicidad que establezca la Superintendencia de Servicios Financieros, la memoria anual con informe de gestión, el informe anual de la sindicatura, en los casos que corresponda y demás información relevante para los inversores.

- Una estructura interna con roles de ejecución y operativos separados de los de control, con independencia funcional, y capacitación permanente al personal de cada área.
- La adopción de un Código de Ética el cual se encuentra debidamente comunicado y aplicado por todo el personal de la sociedad y, publicado en la página web de la misma.
- UHY GUBBA & ASOCIADOS S.A.S. es el Auditor Externo de Ebital S.A.
- Ebital S.A cumple con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) como surge de sus estados contables. Asimismo, EBITAL cumple con las normas UNIT- ISO 9000 en relación con la Gestión de la Calidad conforme con las normas que resultan aplicables manteniendo a las fechas las certificaciones correspondientes en dicha materia.
- Una vez emitido el Programa de Obligaciones Negociables se atenderá a la Implementación de mecanismos y principios para el cumplimiento de las normas sobre información privilegiada a que refieren los artículos 246.1 y siguientes de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.





Adicionalmente, en el Prospecto originario del Programa de Emisión de las ON se ha incorporado como Anexo 7 el Código de Ética que ha sido aprobado por Ebital para el desarrollo de sus actividades.

## **V. EVALUACIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS Y SUS MITIGANTES**

La inversión en las ON se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características.

La enumeración de los riesgos aquí detallados no es taxativa ni exhaustiva, sino que es realizada a título ilustrativo. Los potenciales adquirentes de las ON deben leer cuidadosamente este Prospecto analizando cuidadosamente los riesgos asociados a la inversión en los valores y requerir en cada caso, por su cuenta y cargo, el correspondiente asesoramiento por parte de asesores idóneos en cada uno de los temas que se tratan.

**Riesgos de Cambios Macroeconómicos Adversos:** Los resultados de las operaciones y la situación patrimonial de EBITAL dependen de condiciones políticas, regulatorias, económicas y sociales prevalecientes en el mercado donde desarrolla sus actividades.

Entre dichas condiciones se incluyen el crecimiento, las tasas de inflación, los tipos de cambio, las tasas de interés, las políticas gubernamentales, las condiciones sociales y laborales y otros sucesos locales, regionales e internacionales que pueden afectar directa o indirectamente a la compañía.

**Riesgos de una aceleración de la inflación:** Dado que los ingresos de EBITAL en muchos casos están denominados en pesos, un mayor aumento de la inflación que no vaya acompañado de un incremento de sus precios reduciría ingresos en términos reales y afectaría adversamente los resultados de las operaciones.

**Riesgos de tipo de cambio:** El riesgo de tipo de cambio se encuentra determinado por la exposición de EBITAL a la variación de la moneda extranjera en parte de los costos que tiene en sus proyectos.

**Riesgos de Mercado:** La rentabilidad de la empresa podría verse afectada por variaciones de precios respecto de sus valores actuales que podrían impactar adversamente su negocio. Asimismo, la demanda por nuevos proyectos, la contracción de la industria de la construcción o del sector inmobiliaria pueden impactar en el futuro en los ingresos de la compañía.



**Riesgo Crediticio:** Los principales ingresos de la empresa se encuentran en créditos por ventas, los cuales implica en muchos casos asumir un riesgo crediticio de contraparte para el repago de los proyectos.

**Riesgo Regulatorio:** El sector de la construcción e infraestructura es considerado un sector regulado. La empresa podrá verse afectada por futuros cambios en la normativa vigente que afecten negativamente su negocio.

Asimismo, queda comprendido dentro de este riesgo eventuales criterios o interpretaciones que puedan plantearse en caso de concurso del Emisor en relación con los efectos de ello sobre el Fideicomiso de Garantía. A tales efectos, el Emisor ha declarado en dicho Fideicomiso que el mismo se considera como un fiador solidario a los efectos de la ley de concursos en relación con las obligaciones negociables emitidas por Ebital S.A. y por tanto, los Titulares podrán requerirle a este el pago íntegro de sus obligaciones negociables, con independencia de lo que ocurra en el procedimiento concursal. Sin perjuicio de ello, los inversores deben tener presente la declaración formulada en los Términos y condiciones de la Emisión del presente Prospecto en relación con el impacto de un eventual proceso concursal del emisor.

**Riesgo de management:** El Emisor puede estar expuesto a mala gestión por parte del management. Cualquier cambio en la estructura gerencial de la empresa puede afectar los negocios del Emisor y su rentabilidad.

**Riesgos asociados a reclamos judiciales:** A la fecha se adjunta el informe legal sobre reclamos que mantiene el Emisor en relación con sus actividades como Anexo 6.

Adicionalmente, y en relación con la presentación de la información contenida en esta sección con motivo de la elaboración del Prospecto informativo de mayo de 2024, relativo con otros reclamos vinculado a un conflicto interno de socios se declara lo siguiente: Con fecha 6 de agosto de 2025 se informó como hecho relevante el fin de todos los litigios existentes entre dichas partes. El 5 de agosto de 2025 Ebital, junto con su actual accionista y otras entidades vinculadas, arribaron a un acuerdo transaccional para poner fin a todos los litigios judiciales y arbitrales que se mantenían con el ex accionista y ex director de la sociedad. En mérito a lo anterior, todas las partes firmantes del acuerdo (incluido Ebital) haciéndose recíprocas concesiones, acordaron homologar el acuerdo transaccional ante las sedes judiciales correspondientes, desistiendo de las

pretensiones objeto de los litigios y solicitando el archivo de los expedientes correspondientes.

El Acuerdo transaccional alcanzado no representa ningún costo para Ebital y el único impacto para la sociedad es que desiste de los reclamos económicos realizados al ex accionista y director.

## ANEXOS

### ANEXO 1. DOCUMENTO DE EMISIÓN

#### DOCUMENTO DE EMISIÓN

#### OBLIGACIONES NEGOCIABLES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES SERIE 2 POR UNIDADES INDEXADAS DE HASTA 58.273.881 CON VTO. 20[\*]

En Montevideo, el [\*] de [\*] de 2025, Ebital S.A. (“Ebital”) con domicilio en la calle [\*], Montevideo, República Oriental del Uruguay (“Uruguay”), otorga este documento de emisión correspondiente a las Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones escriturales de oferta pública que se emitirán, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos a continuación:

#### 1. ANTECEDENTES

1.1 Por resolución de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de Ebital de fecha [\*], Ebital resolvió proceder a emitir un Programa de Obligaciones Negociables escriturales de oferta pública simplificada a la luz de lo dispuesto en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay (en adelante, el “Programa de ON”) por un valor nominal total de hasta UI 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones) o su equivalente dolares americanos o en pesos uruguayos reajustables en función de la variación en el valor de la Unidad Indexada (Ley N° 17.761 de 12 de mayo de 2004), al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 18.627 (en adelante, “**Ley de Mercado de Valores**”) así como demás normas reglamentarias complementarias vigentes o que se dicten en el futuro (en adelante, la “**Emisión**”).

1.2 Con fecha 11 de noviembre de 2025, se resolvió emitir Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones Serie 2 (en adelante las “ON”) bajo el Programa aprobado en los términos que se indican en el presente.

1.3 Este documento constituye el documento de emisión (artículo 21 y 22 de la Ley de Mercado de Valores) de la ON (el “**Documento de Emisión**”).

1.4 Las ON han sido inscriptas en el Registro de Valores del Banco Central del Uruguay para ser ofrecidas públicamente en Uruguay según Resolución [\*] con fecha [\*], las que a su vez han sido autorizadas para cotizar en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (“**BVM**”).

1.5 En la medida que las Obligaciones Negociables son escriturales, se otorga el presente documento (artículo 14 y siguientes de la Ley de Mercado de Valores) a los

efectos de su emisión, el que quedará depositado en la Entidad Registrante de la emisión, es decir en Bolsa de Valores de Montevideo S.A..

## 2. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

### 2.1 Naturaleza jurídica

2.1.1 Las Obligaciones Negociables reguladas por este Documento de Emisión constituyen obligaciones negociables regidas por la ley 18.627 y normas reglamentarias y complementarias, siendo obligaciones directas y no subordinadas del Emisor, no convertibles en acciones.

2.1.2 Las Obligaciones Negociables reguladas por este Documento de Emisión están alcanzadas por: (i) el contrato de fideicomiso de garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II de fecha [\*] celebrado entre Ebital y Management Fiduciario y Profesional S.A. (el “**Fideicomiso**”); (ii) el contrato de entidad registrante de fecha [\*] celebrado entre Ebital y Bolsa de Valores Montevideo S.A. (el “**Contrato de Entidad Registrante**”); (iii) por el contrato de agente de pago de fecha [\*] celebrado entre Ebital y Bolsa de Valores Montevideo S.A. (el “**Contrato de Agente de Pago**”), (iv) el contrato de entidad representante, de fecha [\*] celebrado entre Ebital y Bolsa de Valores Montevideo S.A. (el “**Contrato de Entidad Representante**”) y; (v) por el contrato de agente distribuidor y underwriter de fecha [\*] celebrado entre Ebital y Gastón Bengochea Corredores de Bolsa S.A. (el “**Contrato de Agente Colocador**”). En adelante, los contratos mencionados en los numerales (i) a (iv) precedentes serán denominados como los “**Contratos de la Emisión**”.

2.1.3 La adquisición de las ON supone la ratificación y aceptación del presente Documento de Emisión, del Prospecto Informativo (en adelante, el “**Prospecto**”) y el Suplemento de Prospecto Informativo para la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 2 (en adelante el “**Suplemento de Prospecto**”) y de los Contratos de la Emisión.

2.1.4 Se deja constancia que se encuentra a disposición de los titulares de las ON (en adelante, los “**Obligacionistas**”) en el domicilio de la Entidad Representante en Misiones 1400 Montevideo, los Contratos de la Emisión, el Prospecto, Suplemento de Prospecto, y testimonio notarial de la resolución del Directorio del Emisor que resuelve la Emisión, constancia de la autorización para cotizar en BVM y de la inscripción en el Registro de Valores del Banco Central del Uruguay que habilita su oferta pública bajo la Ley de Mercado de Valores.

2.1.5 Los términos utilizados en este Documento de Emisión con mayúscula que no se encuentren definidos en el presente, tendrán el significado y alcance establecidos en el Fideicomiso.

## 2.2 Monto de la emisión. Moneda. Características.

El monto total de la emisión de estas Obligaciones Negociables que se emiten en Unidades Indexadas por parte del Emisor, es de UI [\*] (Unidades Indexadas [\*]), representadas por [\*] Obligaciones Negociables por un valor nominal UI 1. Las Obligaciones Negociables no son convertibles en acciones. No se admitirán transferencias, gravámenes o afectaciones fraccionadas o parciales.

Las Obligaciones Negociables constituyen obligaciones directas y no subordinadas del Emisor, y tendrán como garantía las descritas en la cláusula 12 del presente Contrato.

## 2.3 Plazo. Repago. Rescate Anticipado.

2.3.1 El Emisor se obliga a repagar el capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables, en un plazo máximo de 6 años, venciendo indefectiblemente el día [\*] de [\*] de 20[\*] (en adelante, **"Vencimiento Final"**), en las condiciones que se indican a continuación, sin perjuicio de la exigibilidad anticipada prevista en este Documento de Emisión:

El capital (en adelante, **"Capital"**) adeudado bajo las Obligaciones Negociables será pagadero en un porcentaje equivalente al 20% del monto total emitido en forma anual a partir del segundo año contado desde la Fecha de Emisión (en adelante, **"Período de Gracia"**). El primer pago vencerá a los [\*] días siguientes de la Fecha de Emisión, es decir el [\*] de [\*] de [\*] y los sucesivos pagos de Capital en la misma fecha de cada año subsiguiente (en adelante, cada día un **"Día de Pago de Capital"**). Durante el Período de Gracia se abonarán únicamente los intereses compensatorios.

2.3.2 Rescate Anticipado: Sin perjuicio del Vencimiento Final, el Emisor podrá optar por rescatar anticipadamente la totalidad o parte de las Obligaciones Negociables (Capital e intereses devengados hasta el día del rescate), de acuerdo con lo indicado en el presente literal. El Emisor podrá rescatar la totalidad o parte de las Obligaciones Negociables (capital e intereses devengados hasta el día del rescate), en cualquier momento a partir del [\*] de [\*]. En caso de que el Emisor opte por ejercer este rescate, deberá abonar a los Titulares de Obligaciones Negociables: (i) el precio del rescate, el cual se estipula en [102]% (ciento dos por ciento) del capital adeudado independientemente de los intereses devengados; y (ii) los intereses devengados hasta el día de rescate.

Adicionalmente a lo anterior, podrá optar por rescatar anticipadamente la totalidad o parte de las Obligaciones Negociables (capital e Intereses devengados hasta el día del rescate) en cualquier momento y sin penalidad abonando la totalidad o parte del saldo impago de Capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables más los Intereses devengados hasta el día de rescate en caso de ocurrir un Cambio Tributario. Se entiende por Cambio Tributario cualquier norma dictada por una autoridad competente

que incremente la carga tributaria sobre el Emisor o sobre las Obligaciones Negociables o que hiciere más gravoso para el Emisor financiarse mediante las Obligaciones Negociables, incluyendo pero no limitado a normas relativas a exoneraciones vigentes para los Titulares de las Obligaciones Negociables, al régimen de deducibilidad de los intereses pagados a efectos del cálculo del impuesto a las rentas, al régimen de deducibilidad de pasivos a efectos del cálculo de la imposición al patrimonio, al incremento de las retenciones a efectuar a los Titulares de las Obligaciones Negociables (por las que el Emisor deba compensar a los Titulares) o a cualquier tributo general o específico a crearse que afecte el costo del financiamiento del Emisor.

Si el Emisor optara por ejercer los derechos previstos en esta cláusula 2.3.2 deberá enviar una comunicación escrita al Agente de Pago, al Fiduciario del Fideicomiso y a la Entidad Representante con una anticipación mínima de 60 días corridos respecto del Día Hábil que se efectuará el rescate.

## 2.4 Intereses

2.4.1 Las Obligaciones Negociables devengarán intereses compensatorios sobre el capital no amortizado, pagaderos trimestralmente los días [\*] de [\*] y [\*] de [\*] de cada año (cada uno de ellos, un **“Día de Pago de Intereses”**, y conjuntamente con un **“Día de Pago de Capital”**, una **“Fecha de Pago”**), calculados a una tasa de interés fija del [\*]% ([\*] por Ciento) lineal anual (la **“Tasa de Interés Compensatorio”**) desde la Fecha de Emisión hasta el Vencimiento Final.

2.4.2 El interés será calculado sobre el valor nominal no amortizado ajustado de las Obligaciones Negociables al momento de pagar los intereses. La Tasa de Interés Compensatorio se aplicará sobre el monto de Capital adeudado.

2.4.3 El interés será calculado en base a un año de 360 (trescientos sesenta) días sobre el Capital no amortizado.

2.4.4 La falta de pago de Capital o los intereses compensatorios a su vencimiento hará aplicables intereses moratorios calculados a una tasa de interés moratorio de un valor equivalente al 15%, la que se calculará sobre los saldos de Capital o intereses compensatorios impagos al momento que corresponda.

## 2.5 Pagos

Los pagos de Capital e intereses se harán efectivos en pesos uruguayos al valor de la UI del día anterior a cada Fecha de Pago mediante crédito en la cuenta de cada Titular, realizado por el Agente de Pago, según lo establecido en el Contrato de Agente de Pago.

En caso que el vencimiento para el pago de cuotas de Capital o intereses no sea en día hábil bancario, los pagos se realizarán el día hábil bancario siguiente, debiendo los Intereses calcularse hasta el día del efectivo pago. Se entiende por día hábil bancario

los días en que se lleven a cabo normalmente operaciones bancarias, financieras y cambiarias en la República Oriental del Uruguay (en adelante “**Día Hábil**”).

#### 2.6 Tributos.

El Emisor no reembolsará a los titulares de las Obligaciones Negociables por cualquier tributo que recaiga sobre los pagos a efectuarse bajo las Obligaciones Negociables, ni que graven la tenencia o venta de las mismas. En consecuencia, los tributos correspondientes serán soportados por la parte que corresponda (Emisor y/u Obligacionistas) de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.

#### 2.7 Orden de Imputación de la Paga.

El orden de imputación de la paga respecto de cualquier importe que se reciba para el pago de las Obligaciones Negociables será el siguiente (en el orden indicado): tributos de acuerdo a lo establecido en la cláusula 2.6 anterior, gastos, comisiones, intereses y finalmente Capital. En caso de recibirse pagos parciales, el pago recibido se distribuirá a prorrata entre todas las Obligaciones Negociables emitidas hasta ese momento, vencidas e impagas, salvo por lo establecido en la cláusula 4 literal e.

#### 2.8 Obligaciones Negociables no convertibles en acciones

Las Obligaciones Negociables no otorgan derecho a sus titulares para solicitar al Emisor su conversión en acciones.

### 3. FALTA DE PAGO

3.1 La falta de pago a su vencimiento de cualquier cuota de Capital y/o intereses, que no hubiera sido remediado dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles Bancarios siguientes, hará automáticamente exigible el pago por parte del Emisor de la totalidad del saldo de Capital adeudado y de los intereses devengados correspondientes bajo las Obligaciones Negociables.

3.2 Asimismo, la falta de pago a su vencimiento de cualquier cuota de Capital y/o intereses, devengará desde el día corrido siguiente de la Fecha de Pago de que se trate, intereses moratorios a la tasa de interés moratorio establecida en la cláusula 2.4.4 de este Documento de Emisión, calculados sobre los saldos de Capital e intereses pendientes de pago.

3.3 Los intereses moratorios se capitalizarán anualmente. Los importes adicionales que se cobren del Emisor por parte del Agente de Pago bajo las ON serán distribuidos entre todos los Titulares de ON vencidas e impagas a prorrata de sus respectivas participaciones, salvo por lo establecido en la cláusula 4, literal e.

### 4. OBLIGACIONES Y RESTRICCIONES

4.1 Mientras las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa se encuentren pendientes de pago (Capital y/o intereses), el Emisor se obliga a cumplir con las obligaciones y a respetar las restricciones que se indican a continuación durante todo el plazo de vigencia de las Obligaciones Negociables (en adelante, en conjunto, las “**Obligaciones y Restricciones**”):

**a. Ratio de Cobertura de Deuda:** El Emisor deberá mantener un Ratio de Cobertura de Deuda ( $\text{EBITDA } t / (\text{Servicio de Deuda financiera del año } t)$ ) mayor a  $[1.1x]$  hasta el vencimiento de las Obligaciones Negociables.

*El Servicio de Deuda se calculará de la siguiente manera: Amortización de capital (porción corriente de la deuda de largo plazo) e intereses de la deuda financiera del año t.* Este ratio será medido sobre el balance anual auditado al 30 de marzo de cada año.

El ratio mencionado en el literales a. será controlados anualmente, dentro del plazo que se indica a continuación por la Entidad Representante, exclusivamente sobre la base de información que surja del balance anual auditado por el Emisor presentado al BCU. La Entidad Representante tendrá 30 días hábiles, después de entregado el balance anual auditado presentado al BCU, para monitorear el cumplimiento de dicho ratio. La Entidad Representante no asume ni asumirá responsabilidad de especie alguna frente al Emisor, Titulares o terceros por el retardo en el envío de la información establecida precedentemente, ni tampoco sobre la corrección o veracidad de la información suministrada, y en base a la cual se realizará el control de los ratios establecidos en los literales indicados.

**b. Ratio de Garantía:** El Emisor deberá asegurar que el Fideicomiso de Garantía cumpla en todo momento un Ratio de Garantía no inferior a  $1.75x$ .

A los efectos del cálculo del ratio, los créditos cedidos provenientes de contratos con entidades privadas serán computados al 75% de su valor nominal y los derivados de contratos con entidades públicas, o entidades pertenecientes 100% al Estado Uruguayo al 100% de su valor nominal.

Se define como “**Ratio de Garantía**” el resultado de: (i) sumar los importes de los saldos de los Créditos Cedidos y (ii) dicho resultante, dividirlo por el total de la deuda financiera garantizada por el Fideicomiso. En la medida que este Ratio esté en cumplimiento también habilitará al Emisor a solicitar la integración de los montos suscritos pendientes de integración.



A los efectos del cálculo inicial del Ratio de Garantía, el emisor suministra al Fiduciario importes de los Créditos Cedidos a ser cobrados en los siguientes doce (12) meses.

El cumplimiento del Ratio de Garantía será monitoreado anualmente por el Fiduciario e informado a la Entidad Representante (sobre el balance anual auditado al 30 de marzo de cada año). Los datos sobre los Créditos Cedidos al Fideicomiso bajo el Fideicomiso de Garantía serán suministrados por el Emisor al Fiduciario cada vez que corresponda medir el Ratio de Garantía. En caso de que el Ratio de Garantía no sea suficiente el Fiduciario deberá informarlo al Emisor y a la Entidad Representante para que proceda a incorporar nuevos Créditos en un plazo de 15 días desde la comunicación. En caso que no se cumpla por el Emisor el Fiduciario automáticamente y sin necesidad de solicitar autorización de la Entidad Representante, procederá a retener todos los importes que sean percibidos por el Fideicomiso Financiero Nuevo Amanecer II a los efectos de mantener fondos suficientes para amortizar las ON (Capital, intereses y Gastos del Fideicomiso). Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Titulares en relación con eventos de incumplimiento allí detallados.

**c. Pari Passu:** Las obligaciones asumidas por el Emisor bajo el Programa estarán en todo momento, cuando menos en un mismo grado de preferencia que cualquiera de las otras series de las Obligaciones Negociables que pueda emitir en el futuro.

**d. Prohibición para la enajenación o gravamen de activos materiales:** El Emisor no podrá disponer, gravar, afectar, enajenar, o realizar cualquier otro negocio jurídico sobre bienes muebles e inmuebles por un monto superior a US\$ 5.000.000 (dólares americanos cinco millones).

Queda excluido de la prohibición antes mencionada, y por tanto permitido, que el Emisor disponga y/o enajene y/o grave bienes muebles e inmuebles dentro del giro habitual de sus negocios, siempre que el producido de dichas ventas o gravámenes sea reinvertido o aplicado en el negocio.

**e. Pagos Restringidos:** Mientras las Obligaciones Negociables se encuentren impagas (capital y/o intereses), el Emisor podrá distribuir dividendos siempre que el Emisor se encuentre en cumplimiento de la totalidad de sus Obligaciones y Restricciones establecidas en los numerales anteriores.

**f. Cambio de Control:** Mientras las Obligaciones Negociables se encuentren impagas (capital y/o intereses) y ocurra un cambio de control en el capital accionario de Ebital en

virtud del cual el actual accionista y/o el Director dejen de detentar al menos el 60% del capital de Ebital en forma directa o indirectamente como parte del actual accionista de la Sociedad.

## **5. CADUCIDAD DE LOS PLAZOS. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA.**

**5.1.** Se producirá la caducidad anticipada de todos los plazos bajo las Obligaciones Negociables, volviéndose exigibles todos los importes vencidos y no vencidos bajo las Obligaciones Negociables, ya sea por concepto de Capital y/o intereses, en los siguientes casos ("**Eventos de Incumplimiento**"):

- a. Falta de Pago: La falta de pago en la fecha de pago correspondiente (ya sea a su vencimiento o anticipadamente en caso de corresponder) por parte del Emisor de cualquier suma por concepto de capital y/o intereses bajo las ON, o bajo cualquier otra obligación garantizada bajo el Fideicomiso de Garantía, que no sea subsanada en un plazo de 5 días hábiles.
- b. Embargo o similar: En caso que se trabase o disponga sobre los bienes, activos o ingresos del Emisor, embargo específico y/o secuestro, como consecuencia de uno o más reclamos iniciados contra el Emisor que superen conjuntamente la suma de US\$ 2.000.000 (o su equivalente en otras monedas) y tal medida no se levante dentro de los 60 días corridos siguientes de haber sido legalmente notificada al Emisor.
- c. Declaraciones Falsas: Que cualquier declaración efectuada o documento presentado por el Emisor contuviese falsedades materiales, información distorsionada u ocultaciones relevantes, que razonablemente hubieren podido determinar la decisión de un inversor diligente y afectar su capacidad de repago de modo material.
- d. Incumplimiento de Obligaciones y Restricciones: El Emisor no cumpla una o más de las Obligaciones y Restricciones establecidas en el documento de emisión.
- e. Incumplimiento Cruzado: Que el Emisor hubiera incumplido con el pago, ya sea como obligada principal o como garante (excepto bajo las Obligaciones Negociables), de cualquier deuda financiera (incluyendo capital, intereses y comisiones) cuyo monto sea superior, (en conjunto) a US\$ 2.000.000 o su equivalente en la moneda relevante más allá de cualquier período de gracia que resulte aplicable y no lo remedie en un período de 30 días hábiles.

**5.2 Caducidad de los plazos.** En cada uno de los Eventos de Incumplimiento previstos en los literales: *a. Falta de pago* y *e. Incumplimiento Cruzado*, se considerará que ha existido un incumplimiento y se producirá la caducidad de los plazos y la exigibilidad anticipada de todo lo adeudado a todos los Titulares bajo las Obligaciones Negociables, pudiendo cualquier Titular proceder unilateralmente a la ejecución de sus Obligaciones Negociables por la totalidad de las sumas adeudadas.

En cada uno de los casos anteriormente referidos y cumplidos los requisitos exigidos, cada uno de los Titulares estará legitimado para iniciar, individual o conjuntamente, acciones judiciales de recupero a cuyos efectos la constancia que emitirá la Entidad Registrante constituirá título suficiente para reclamar el cobro ejecutivo del importe adeudado (Art. 52 de la Ley de Mercado de Valores). Los importes que en forma individual o colectiva se obtengan por los Titulares por la promoción de las acciones judiciales correspondientes serán prorrateados entre todos los Titulares de Obligaciones Negociables vencidas e impagas a prorrata de la participación de cada uno de ellos en el monto total de la Emisión (a cuyos efectos los importes se entregaran al Agente de Pago), sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 4 literal e. A dichos efectos, el Titular que cobrará dichos importes deberá entregarlos dentro de las 48 horas siguientes al Agente de Pago (para su distribución entre los restantes Titulares de Obligaciones Negociables emitidas).

**5.3. Declaración de caducidad y exigibilidad anticipada por mayoría.** En cada uno de los Eventos de Incumplimiento previstos en la cláusula 5.1 que antecede (excepto las indicadas en la cláusula 5.2. *Caducidad de los plazos* anterior, que serán automáticas y no requerirán declaración) y luego de transcurridos los plazos con que cuenta el Emisor para subsanar dichos incumplimientos sin que los mismos hayan sido subsanados (en caso que dichos plazos de gracia resulten aplicables), los Titulares de todas las Obligaciones Negociables emitidas (reunidos en asamblea de Titulares) podrán declarar por las mayorías establecidas en este Documento de Emisión (cláusula 10) que ha existido un incumplimiento, produciéndose la caducidad de los plazos y la exigibilidad anticipada de todo lo adeudado bajo todas las Obligaciones Negociables emitidas.

En las circunstancias antes mencionadas cualquier Titular podrá proceder a la ejecución de su Obligación Negociable por la totalidad de las sumas adeudadas. En todos los casos de ejecución individual o colectiva de las sumas adeudadas bajo cualesquiera de las Obligaciones Negociables emitidas el producido de la ejecución (deducidos los gastos, tributos y honorarios de la ejecución) se distribuirá entre todos los Titulares de Obligaciones Negociables vencidas e impagas a prorrata de la participación de cada uno de ellos en el monto total de la Emisión (a cuyos efectos los importes se entregaran

al Agente de Pago), salvo por lo establecido en la cláusula 4 literal e. Cada uno de los Titulares estará legitimado para iniciar, individual o conjuntamente, acciones judiciales de recupero a cuyos efectos la constancia que emitirá la Entidad Registrante constituirá título suficiente para reclamar el cobro ejecutivo del importe adeudado (Art. 52 de la ley 18.627). La Entidad Representante (contando con el consentimiento de los Titulares, según las mayorías previstas en el Documento de Emisión) podrá acordar con el Emisor la subsanación de incumplimientos que hubieran tenido lugar.

Todo lo que antecede en las cláusulas 5.2. *Caducidad de los plazos* y 5.3. *Declaración de caducidad y exigibilidad anticipada por mayoría* es sin perjuicio de la caída en mora automática del Emisor y el devengamiento de intereses moratorios desde la ocurrencia de un incumplimiento.

**5.4. Anulación de declaración de caducidad de los plazos.** Adicionalmente a lo expuesto, los Titulares de Obligaciones Negociables que representen al menos la mayoría del capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables emitidas, deducidas las Obligaciones Negociables propiedad del Emisor, sus accionistas, empresas o personas vinculadas, controlantes y controladas (según lo definen los arts. 48 y 49 de la Ley N° 16.060 y artículos correspondientes de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del BCU), podrá anular y dejar sin efecto la resolución de caducidad de los plazos y exigibilidad anticipada bajo las Obligaciones Negociables luego de haberse verificado alguno de los Eventos de Incumplimiento siempre y cuando: a) el Emisor haya pagado todo lo adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables que no hubiese devenido exigible si no hubiera sido por la declaración de exigibilidad anticipada; b) ni el Emisor ni ninguna otra persona hayan pagado aún ninguno de los montos adeudados bajo las Obligaciones Negociables que hubiesen devenido exigibles por la declaración de exigibilidad anticipada, y; c) ningún juez o norma haya dispuesto aun el pago de todo lo adeudado bajo alguna de las Obligaciones Negociables. El ejercicio de la facultad prevista en este párrafo no afectará cualquier declaración de exigibilidad anticipada que se adopte con posterioridad respecto de otros Eventos de Incumplimiento.

## **6. PROCEDIMIENTO DE PAGO**

### **6.1 Agente de Pago**

El Agente de Pago abonará por cuenta y orden del Emisor, en las respectivas Fechas de Pago, los importes adeudados por concepto de Capital e Intereses bajo las Obligaciones Negociables a los respectivos Titulares registrados.

Todos los pagos a los Titulares se realizarán en el horario bancario de la ciudad de Montevideo, mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria indicada por el Titular a tales efectos al momento de anotarse en el Registro. A estos efectos, la Entidad Registrante suministrará al Agente de Pago la información necesaria para poder realizar los pagos a los Titulares que surjan del Registro, para lo cual no podrá oponer obligación de confidencialidad, reserva o secreto alguno.

## 6.2 Provisión de fondos

El Fiduciario del Fideicomiso entregará por cuenta del Emisor al Agente de Pago el equivalente al total adeudado que corresponda abonar bajo las Obligaciones Negociables en la Fecha de Pago respectiva, el cual será destinado a dicho fin. El Fiduciario del Fideicomiso entregará la suma referida mediante transferencia bancaria, en los términos acordados en el Contrato del Agente de Pago. El pago de estas sumas se realizará cinco Días Hábiles antes de la Fecha de Pago correspondiente, mediante transferencia bancaria en las cuentas que el Agente de Pago indique por escrito al Fiduciario.

El Agente de Pago no será responsable en caso que no hubiere recibido los fondos mencionados en el párrafo anterior, así como tampoco lo será si la referida provisión de fondos fuera insuficiente para cubrir el 100% (Cien por Ciento) de las sumas adeudadas a los Titulares exigibles bajo las Obligaciones Negociables. En cualquiera de estos casos, será de aplicación lo previsto en las cláusulas 3 y 4 del presente Documento de Emisión.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso que la provisión de fondos fuere insuficiente para cubrir la totalidad de las sumas adeudadas a los Titulares exigibles bajo las Obligaciones Negociables, el Agente de Pago queda irrevocablemente autorizado por el Emisor, a prorratear los fondos recibidos y entregarlos proporcionalmente a los Titulares, imputándolos de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.7., salvo por lo establecido en la cláusula 4 literal e.

Si quedaren sumas impagas para completar la cuota de amortización de capital y/o de intereses devengados, correspondientes a una determinada Fecha de Pago, éstas, más los intereses moratorios que se hubieran devengado desde el incumplimiento, serán pagas en la nueva Fecha de Pago. La nueva Fecha de Pago será la más próxima posible en que la Cuenta Fiduciaria del Fideicomiso tenga fondos para ello, respetando el orden de prelación de pagos previsto en la cláusula 4.1 del Fideicomiso.

6.3 Rendición de Cuentas del Agente de Pago. Una vez depositadas las sumas en las cuentas de los Titulares, el Agente de Pago comunicará al Emisor de tales depósitos.

6.4 El Agente de Pago no asume responsabilidad alguna ante el Titular en caso que la transferencia de fondos no fuera posible, o si se produjeran demoras o inconvenientes

de cualquier naturaleza durante la transferencia, salvo casos de dolo o culpa grave. El Agente de Pago cumplirá con ordenar la transferencia a la cuenta indicada por el Titular, siendo los riesgos y costos asociados a la referida transferencia de cuenta del Titular.

## **7. REGISTRO Y TRANSFERENCIA**

### **7.1 Registro**

Las Obligaciones Negociables serán escriturales, siendo de aplicación los artículos 14 y siguientes de la Ley 18.627.

La Entidad Registrante llevará un registro en el que se anotará la siguiente información de cada Titular: i) nombre y/o denominación social; ii) número de documento de identidad, pasaporte, Registro Único Tributario (o equivalente para el caso de inversores extranjeros) según corresponda; iii) dirección y teléfono; iv) registro de firmas actualizado; v) codificación; vi) el monto de la participación del Titular en el total de la emisión; vi) todos los negocios jurídicos que se realicen con las Obligaciones Negociables, cualquier otra mención que derive de su respectiva situación jurídica, así como sus modificaciones; y, vii) los pagos realizados a cada Titular, así como cualquier otra información que en cada momento exija la normativa aplicable a los valores escriturales. El registro podrá llevarse por medios físicos o electrónicos.

Para la emisión de un nuevo certificado de legitimación a un Titular respecto del cual ya se hubiera emitido un certificado de legitimación, deberá presentarse el certificado de legitimación anterior. En caso de extravío, destrucción o hurto de tal certificado de legitimación, el Titular, previa denuncia policial, deberá comunicar fehacientemente el extravío o hurto a la Entidad Registrante y al Emisor, quienes deberán consignar la fecha y hora exactas de la recepción de la comunicación.

En caso de duda sobre la titularidad de los derechos sobre las Obligaciones Negociables o en cualquier caso que así lo entienda conveniente, la Entidad Registrante podrá requerir la opinión de un asesor independiente, o el pronunciamiento de la Justicia, a fin de asegurar la regularidad de su conducta como encargado del Registro.

La Entidad Registrante será responsable de todos los gastos generados por tales consultas o procedimientos arbitrales, siempre que exista responsabilidad de la Entidad Registrante por el manejo del Registro. Fuera de los casos de responsabilidad de la Entidad Registrante, dichos gastos serán de cargo de los Titulares, o de la Entidad Representante, según corresponda.

### **7.2 Transferencia de las Obligaciones Negociables**

La transferencia de derechos resultantes de las Obligaciones Negociables operará únicamente luego de que cedente y cesionario comuniquen a la Entidad Registrante por

escrito la decisión del Titular de transferir los derechos correspondientes a una o más Obligaciones Negociables, y que el nuevo Titular registre su firma y cumpla con aquellos recaudos que establezca la Entidad Registrante, suscribiendo la documentación que ésta estime necesaria. La Entidad Registrante inscribirá la transferencia de derechos en el Registro dentro del Día Hábil siguiente de cumplidos todos los requisitos exigidos. El Emisor y la Entidad Registrante solo reconocerán como Titular de los derechos representados por la Obligación Negociable a quien figure registrado como Titular en el Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso que existan inversores que sean participantes de Bolsas de Valores o Sistemas de Compensación, locales o internacionales - como DTC, Euroclear, Clearstream u otros-, la Entidad Registrante reconocerá como Titular de los derechos representados por las Obligaciones Negociables a la Bolsa o Sistema de Compensación correspondiente. Dichas entidades a su vez podrán autorizar a los beneficiarios finales para ejercer cualquier derecho que les corresponda bajo este Documento de Emisión en su calidad de Titulares, para lo cual así deberá ser informado a la Entidad Registrante.

Asimismo, la Entidad Registrante solo reconocerá un Titular por Obligación Negociable. Sin perjuicio de esto, cada Titular podrá autorizar a más de una persona para ejercer cualquier derecho que les corresponda como Titular, en la forma que cada persona considere apropiado ejercer dichos derechos, respetando siempre el mínimo de una Obligación Negociable.

## **8. ENTIDAD REGISTRANTE**

Bolsa de Valores Montevideo S.A. actúa como Entidad Registrante de la presente emisión, siendo la Entidad Registrante la encargada de llevar el Registro, de acuerdo con los términos incluidos en el presente Documento de Emisión y en el Contrato de Entidad Registrante.

## **9. ENTIDAD REPRESENTANTE**

El Emisor ha designado a Bolsa de Valores Montevideo S.A. como Entidad Representante (la “Entidad Representante”) de los Titulares con respecto a la emisión de las Obligaciones Negociables, en los términos establecidos en el Contrato de Entidad Representante.

## **10. ACTUACIÓN DE LOS TITULARES**

#### 10.1 Forma de actuación de los Titulares

- a) Actuación en Asamblea: Cualquier solicitud, requerimiento, autorización, instrucción, noticia, consentimiento, decisión y otra acción establecida en este contrato, en el Fideicomiso, en el Documento de Emisión respectivo o en cualquier otro contrato relacionado con la emisión como correspondiendo a los Titulares o a determinadas mayorías de Titulares deberá ser adoptada en Asamblea de Titulares.
- b) Prueba de la decisión adoptada por los Titulares. La suscripción de cualquier instrumento por parte de un Titular o su apoderado se podrá probar por cualquier medio satisfactorio para la Entidad Representante.
- c) Formalidades de la convocatoria: La Entidad Representante seguirá al respecto las formalidades establecidas en la Ley N° 16.060 (arts. 343, 344, 345, 346, 347 y 348) para la convocatoria de las asambleas extraordinarias de accionistas.

#### 10.2 Asambleas de Titulares

- a) Solicitud de Convocatoria: En cualquier momento el Emisor, la Entidad Representante o Titulares que representen al menos el 20% del total del capital adeudado bajo las ON podrán convocar, a través de la Entidad Representante, una asamblea de Titulares. La Entidad Representante la convocará dentro del plazo de 60 días corridos de recibida la solicitud.
- b) Fecha y lugar de las Asambleas: Las asambleas tendrán lugar en la ciudad de Montevideo en el lugar que la Entidad Representante determine y en cuanto a su constitución y funcionamiento para adoptar resoluciones se aplicarán las disposiciones sobre asambleas de accionistas establecidas en la ley 16.060 (arts. 345, 346, 347), en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en este Contrato, en los Documentos de Emisión respectivos o en el Fideicomiso. La Entidad Representante estará facultado para convocar Asambleas con una anticipación menor a la detallada en los referidos artículos, cuando las circunstancias así lo exijan.
- c) Día de cierre de registro. La Entidad Representante podrá establecer un día de cierre de registro de los Titulares, a fin de determinar la identidad de los mismos.

10.3 Desarrollo de las Asambleas. a) Asistencia: Las únicas personas que estarán facultadas para asistir a las Asambleas serán los Titulares registrados, la Entidad Representante, los representantes del Emisor, el Agente de Pago, la Entidad Registrante, el Fiduciario del Fideicomiso, las Bolsas de Valores en las que las Obligaciones Negociables coticen, el Banco Central del Uruguay y los asesores o terceros que razonablemente el Emisor y la Entidad Representante acepten que asistan.



b) Presidencia de la Asamblea: Las asambleas serán presididas por la Entidad Representante o por el un Titular o por cualquier tercero designado por la Entidad Representante.

c) Procedimiento para el desarrollo de la Asamblea: La Entidad Representante tendrá plenas y amplias facultades para resolver en forma inapelable cualquier duda o controversia que se plantee respecto al procedimiento para llevar a cabo la asamblea, pudiendo reglamentar su funcionamiento en cualquier momento, incluso durante el desarrollo de la asamblea, y sin que tal reglamentación, decisión o interpretación sea un precedente para otras situaciones en la misma asamblea ni para asambleas futuras, conservando la Entidad Representante en todos los casos las más amplias facultades de decisión inapelables. La Entidad Representante podrá disponer, entre otros aspectos, que una votación sea secreta.

d) Quórum de asistencia: El quórum de asistencia requerido para que la asamblea sesione válidamente (ya sea una asamblea general de todos los Titulares de todas las series o de una o más series en particular) será de Titulares que representen un porcentaje del capital adeudado al día de la asamblea o al día de cierre de registro, si lo hubiere, que sea igual o mayor al porcentaje del capital adeudado que corresponda a las mayorías que se requieran para adoptar las decisiones que se proponen.

e) Mayorías: Salvo que otras disposiciones de este Contrato, el Documento de Emisión respectivo, o el Fideicomiso requieran una mayoría distinta, las resoluciones se adoptarán por el voto conforme de Titulares que representen un valor nominal superior al 50% del capital adeudado al momento de la decisión ("Mayoría Absoluta de Titulares"). Sin perjuicio de lo antedicho, y de lo dispuesto en la cláusula 10.e), si la decisión a adoptarse afecta o modifica los términos y condiciones de una o varias series de Obligaciones Negociables en particular, será necesario además, contar con la conformidad de Titulares de dicha o dichas series que representen un valor nominal superior al 50% del total del capital adeudado bajo dicha o dichas series al momento de la decisión. En todo caso, se deducirán las Obligaciones Negociables propiedad del Emisor, sus accionistas, empresas o personas vinculadas, controlantes o controladas (según lo definen los arts. 48 y 49 de la Ley N° 16.060 y la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del BCU). Se deja expresa constancia de que el Emisor o sus accionistas, empresas vinculadas, controlantes o controladas pueden tener participación en las asambleas por las ON de las que sean sus titulares pero sus decisiones no serán computadas a los efectos del voto. No obstante lo anterior, para la sustitución de la Entidad Representante será necesario contar con el consentimiento del 75% del total del capital adeudado bajo todas las series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa al momento de la decisión.

f) Derecho a voto: Tendrán derecho a voto aquellos Titulares presentes en la Asamblea que estén debidamente registrados como titulares de Obligaciones Negociables según el Registro llevado por la Entidad Registrante. En el caso de las Bolsas o Sistemas de Compensación registrados como Titulares, podrán comparecer directamente o podrán autorizar a sus participantes mediante poder otorgado a tales efectos. Cada Obligación Negociable dará derecho a un voto. A fin de determinar los quórum para sesionar en las Asambleas y las mayorías correspondientes para resolver, no se tendrán en cuenta ni tendrán derecho a voto aquellas Obligaciones Negociables que hubieran sido adquiridas por el Emisor o por personas vinculadas a la misma, es decir, tratándose de personas físicas: los accionistas, socios, directores, gerentes, administradores, representantes, síndicos o integrantes de la Comisión Fiscal, y en general todo integrante del personal superior del Emisor; y tratándose de personas jurídicas: se tendrán en cuenta los vínculos de control de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 16.060. Tampoco estarán habilitados para votar aquellas sociedades comerciales en las cuáles el Emisor eventualmente participe en su capital integrado con una participación superior al 50%.

g) Obligatoriedad de las resoluciones de las Asambleas: Toda decisión adoptada en una Asamblea regularmente celebrada por el voto de Titulares que representen el capital requerido para dicha decisión, será obligatoria para todos los Titulares de la o las series respectivas, aún para los ausentes o disidentes.

#### 10.4 Competencia de las Asambleas

a) Competencia. La Asamblea tendrá competencia para adoptar resolución sobre cualquier asunto contenido en el orden del día.

b) Restricciones: Ni las asambleas ni los Titulares podrán adoptar una resolución o actuar unilateralmente de forma tal que la resolución adoptada o la actuación unilateral se oponga, contradiga o incumpla lo pactado en el Contrato de Entidad Representante, en el respectivo Documento de Emisión, en el Fideicomiso, en el Contrato de Agente de Pago o en algún documento vinculado a la Emisión. La Entidad Representante podrá (pero no estará obligado a ello), en una Asamblea, dejar constancia de su opinión respecto de si una resolución o acción se opone, contradice o viola lo allí pactado.

#### 10.5 Modificaciones de las condiciones del Documento de Emisión o de este Contrato

Las resoluciones que pretendan acordar con el Emisor modificaciones de las condiciones de emisión que impliquen: (i) el otorgamiento de quitas de capital o intereses o de cualquier otro monto adeudado por las Obligaciones Negociables; (ii) cambios en la moneda de pago; (iii) modificaciones en las tasas de interés; (iv) modificaciones en las garantías; (v) concesión de mayores plazos o esperas; (vi) reducción del porcentaje requerido para conformar una mayoría o reducción de los

quórum para sesionar requeridos o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier decisión en cualquier Asamblea; (vii) saneamiento de Eventos de Incumplimiento con carácter retroactivo, requerirán mayoría especial de Titulares cuyas Obligaciones Negociables representen en conjunto un valor nominal superior al 75% (setenta y cinco por ciento) del saldo de capital adeudado con derecho de voto de la Serie correspondiente al momento de que se trate; adicionalmente, si cualquiera de dichas modificaciones afectara únicamente a una o más series de Obligaciones Negociables emitidas, se requerirá adicionalmente el consentimiento de Titulares que representen más del 75% del total del capital adeudado bajo cada una de las series afectadas.

#### 10.6 Procedimiento de Ejecución

a) Acciones por la Entidad Representante: Los Titulares por Mayoría Absoluta de Titulares tendrán derecho de establecer el tiempo, método y lugar para iniciar cualquier procedimiento judicial o extrajudicial contra el Emisor, a través de la Entidad Representante, pudiendo la Entidad Representante negarse a cumplir cualquier directiva si con el debido asesoramiento determinara que la acción o procedimiento instruido es ilegal o si la Entidad Representante de buena fe y por resolución de sus órganos competentes o apoderados suficientes determina que la acción o procedimiento podría hacer incurrir en responsabilidad a la Entidad Representante o a los Titulares que no participen (no estando la Entidad Representante obligada a determinar si dichas acciones perjudican o no a dichos Titulares).

b) Acciones individuales de ejecución: Los Titulares tendrán derecho a iniciar acciones individuales de ejecución contra el Emisor para el cobro de las sumas debidas bajo las Obligaciones Negociables, al vencimiento del plazo de las mismas o por haber operado la caducidad de los plazos y la exigibilidad anticipada de conformidad a lo dispuesto en el Documento de Emisión correspondiente a la Serie de que se trate, sin perjuicio de lo indicado en el numeral 3) siguiente.

c) Restricciones al inicio de acciones individuales de ejecución: Los Titulares por Mayoría Absoluta de Titulares tendrán derecho a restringir el inicio de acciones individuales de ejecución contra el Emisor para el cobro de las sumas adeudadas, en la medida que dicha mayoría haya instruido previa o concomitantemente a la Entidad Representante la iniciación de un procedimiento judicial o extrajudicial de ejecución contra el Emisor. Dicha restricción, no obstante, se extinguirá cuando la Entidad Representante, habiendo sido instruida para iniciar un procedimiento de ejecución colectiva, no inicie la misma dentro del plazo establecido por la Asamblea o, de no existir dicho plazo, dentro del plazo de 60 días posteriores a la Asamblea.

d) Distribución a prorrata: En todos los casos de ejecución individual, conjunta o colectiva a través de la Entidad Representante, de las sumas adeudadas, el producido de la ejecución se distribuirá entre todos los Titulares de todas las Series, a prorrata de la participación de cada uno de ellos en el saldo adeudado bajo las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa. En caso que en cumplimiento de esta cláusula un Titular entregare al Agente de Pago (para su distribución entre los restantes Titulares) importes cobrados bajo sus Obligaciones Negociables, simultáneamente se entenderá que cada Titular (excepto el Titular que hubiera efectuado el pago) ha cedido sin recurso al Titular que hubiera efectuado el pago antes referido tantas Obligaciones Negociables como correspondan a su cuotaparte de distribución en la suma abonada, debiendo el Agente de Pago implementar el mecanismo de prorrateo y redondeo razonablemente para llevar adelante dicha distribución.

## **11. SUPLEMENTO DE PROSPECTO**

El Suplemento de Prospecto ha sido elaborado en base a la información económica, financiera y comercial que fuera suministrada por el Emisor.

## **12. GARANTÍA**

En garantía del repago de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa se ha constituido el Fideicomiso, al que el Emisor le ha cedido los Créditos Cedidos, según se definen en el contrato de Fideicomiso (en adelante, el **“Paquete de Garantías”**).

## **13. DECLARACIONES Y GARANTÍAS**

El Emisor declara y garantiza a los Titulares que:

- (i) Es una sociedad anónima debidamente constituida, organizada y existente bajo las leyes de la República Oriental del Uruguay y tiene plena capacidad, facultades, poderes y derechos legales para emitir las ON, perfeccionar, celebrar y cumplir los Contratos de la Emisión y repagar las ON;
- (ii) El otorgamiento y ejecución del presente Documento de Emisión y la emisión de las ON Serie 2 y el repago de las mismas no constituye una violación o incumplimiento de (i) los estatutos y reglamentos del Emisor, (ii) ningún contrato u obligación por el que el Emisor se encuentre vinculado, (iii) ninguna ley, (iv) ninguna medida cautelar, orden

judicial o sentencia, ni tampoco constituye o constituirá una causal de caducidad o aceleramiento de cualquier deuda del Emisor;

(iii) Toda la información otorgada a los Titulares en forma previa o concomitante a la suscripción del presente Documento de Emisión o que lo sea durante la vigencia del presente Documento de Emisión es completa, correcta y verdadera y no induce a error;

(iv) Emisor es solvente, el valor razonable de sus bienes (entendido por razonable el valor de mercado) es superior al monto de sus obligaciones, el Emisor puede cumplir con sus obligaciones, tiene a esos efectos suficiente patrimonio y no tiene conocimiento o información respecto a ningún hecho que pueda impedir el repago de las ON.

(v) No se encuentra en situación de incumplimiento de ninguna carga, deber, compromiso u obligación que le fuere impuesta por imperio de la normativa aplicable, que afecten adversa y sustancialmente su capacidad para cumplir con las obligaciones asumidas en este Documento de Emisión.

#### **14. RATIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN**

La adquisición de las Obligaciones Negociables por parte de los Titulares supone la ratificación y aceptación del presente Documento de Emisión, el Prospecto, el Suplemento de Prospecto de la Serie 2, el Contrato de Entidad Registrante, el Contrato de Agente de Pago, el Contrato de Entidad Representante, el Fideicomiso, así como de todos los demás contratos, estipulaciones, términos y condiciones relacionados con la Emisión de las Obligaciones Negociables.

#### **15. MORA AUTOMÁTICA.**

La mora en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Documento de Emisión se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

#### **16. COMUNICACIONES**

Todas las notificaciones, solicitudes, demandas u otras comunicaciones que se realicen a los Titulares, se considerarán debidamente efectuadas cuando las mismas sean enviadas por cualquier medio fehaciente al domicilio que el Titular haya declarado en el Registro que lleva la Entidad Registrante.

#### **17. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA**

El presente título se rige por la ley de la República Oriental del Uruguay siendo competentes los Tribunales de la República Oriental del Uruguay.

## **18. COTIZACION**

Las Obligaciones Negociables cotizarán en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A..

BVM NO ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA, PRINCIPAL NI DE GARANTÍA, POR EL PAGO PUNTUAL DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL EMISOR, NI POR LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO. LA INSCRIPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES EN EL REGISTRO DE EMISORES Y VALORES DE BVM NO REPRESENTA UNA RECOMENDACIÓN DE ÉSTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS MISMOS, NI UNA PREDICCIÓN DE SU PUNTUAL CUMPLIMIENTO. BVM NO TIENE LA FACULTAD PARA, NI DEBER ALGUNO DE, REPRESENTAR A LOS TENEDORES DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES FRENTE AL EMISOR, ESPECIALMENTE ANTE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO DE ÉSTE, SALVO EN EL CASO DE QUE LA INSTITUCIÓN HUBIERE SIDO DESIGNADA ENTIDAD REPRESENTANTE DE LOS MISMOS.




## **19. REGISTRO DE LA EMISIÓN Y OFERTA PÚBLICA**

La presente emisión de Obligaciones Negociables Serie1 se realiza en un todo conforme con la ley 18.627 de fecha 2 de diciembre de 2009 y reglamentaciones vigentes, y fue inscripta en el Registro de Valores del Banco Central del Uruguay según resolución del día [\*] de [\*] de [\*], que habilita su oferta pública bajo la ley referida.

Por EBITAL S.A.:

## ANEXO 2: CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

  **Hn N° 137549** 

ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6  
**CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA**

**"FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II"**

ENTRE:



**EBITAL S.A.**  
(como Fideicomitente)

**MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL S.A.**  
(como Fiduciario)

Y

**Bolsa de Valores de Montevideo S.A. en su calidad de Entidad Representante de los Titulares Obligaciones Negociables**  
(como Beneficiario)

**Enero 2024**



### CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA

En la ciudad de Montevideo, el día 22 de enero de 2024, entre, por una parte, Ebital S.A., representada en este acto por Sergio Javier Lamorte Russomanno, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale N° 5817, de esta ciudad (en adelante, el "Fideicomitente"), y por otra parte, Management Fiduciario y Profesional S.A., representado en este acto por el Dr. Federico Rocca Temesio en calidad de Presidente, con domicilio en Misiones 1424 Piso 3, de esta ciudad (en adelante, el "Fiduciario") convienen en celebrar el siguiente contrato de fideicomiso de garantía (en adelante, el "Contrato").

#### PRIMERO (Antecedentes)

- 1.1 El Fideicomitente es una empresa dedicada a la construcción y realización de obras de ingeniería civil tanto en el sector privado como público.
- 1.2 Es intención del Fideicomitente optimizar su estructura financiera y por tanto obtener fondos a efectos de expandir su actividad y aumentar su participación de mercado.
- 1.3 Por resolución del Directorio del Emisor de fecha 15 de diciembre de 2023 y resolución de la Asamblea General Extraordinaria del Emisor de fecha 15 de diciembre de 2023, el Emisor resolvió recurrir al financiamiento mediante la emisión de Obligaciones Negociables escriturales de oferta pública no convertibles en acciones en el marco de un Programa de emisión por un valor nominal de hasta US\$ 12.500.000 (doce millones quinientos mil dólares estadounidenses) y la emisión de la Serie 1 de Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones por US\$ 6.500.000 (seis millones quinientos mil dólares estadounidenses), (en adelante, las "**Obligaciones Negociables**") al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 18.627, así como demás normas reglamentarias y complementarias vigentes o que se dicten en el futuro (en adelante, la "**Emisión**"), y al amparo de lo dispuesto en la ley N° 18.627 (Ley de Mercado de Valores) así como demás normas reglamentarias y complementarias vigentes o que se dicten en el futuro
- 1.4 En función de los antecedentes reseñados, las Partes suscriben el presente Contrato a los efectos de constituir un patrimonio de afectación separado del Fideicomitente, Fiduciario, y Beneficiarios que permita garantizar el cumplimiento por parte del Fideicomitente de las obligaciones asumidas como emisor de las de Obligaciones Negociables todas las que se emitan bajo el programa mencionado en la cláusula 1.3 precedente, incluyendo especialmente el repago de cualquier importe adeudado bajo las mismas





Hn N° 137550



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

1.5. Los Titulares de las Obligaciones Negociables a través de la Entidad Representante, quien asumirá todas las actividades, derechos y obligaciones derivada de la calidad de Beneficiario del presente Fideicomiso y en representación de los Titulares, se adherirá al presente Fideicomiso constituido en su beneficio y para garantizar el repago de dichas Obligaciones Negociables, mediante nota de adhesión que suscribirá y remitirá al Fiduciario en dos vías, de acuerdo con el modelo adjunto como **Anexo 1**.

**SEGUNDO (Definiciones)**

2.1 Los términos que figuran en este Contrato con inicial mayúscula tienen el significado que a dichos términos se les asigna en la presente cláusula Segundo o en la cláusula de este Contrato donde dichos términos son mencionados y definidos.

**"Agente de Pago"** es la **Bolsa de Valores Montevideo S.A.**

**"Beneficiario"**: Son los Titulares de las Obligaciones Negociables representados por la Entidad Representante, quien es el sujeto legitimado para actuar ante el Fiduciario en carácter de representante de los mismos en el presente Contrato.

**"Bienes Fideicomitidos"** o **"Patrimonio Fideicomitado"**: los Bienes Fideicomitados se integran por el producto de la cobranza de los Créditos Cedidos que integrarán la Cuenta Fiduciaria y Bancaria respectivamente.

**"Créditos Cedidos"**: Son los siguientes:

- i. Los importes provenientes de la suscripción y emisión de las Obligaciones Negociables para que el Fiduciario los aplique conforme lo indicado en el presente Contrato.
- ii. Los créditos provenientes de los contratos celebrados entre Ebital y las empresas o entes públicos que se detallan en el **Anexo 2** del presente el cual será cedido a favor del presente Fideicomiso de acuerdo con el modelo de cesión de crédito se adjunta como **Anexo 3** y notificación que conjuntamente con el Fiduciario realizarán al deudor cedido con el Fideicomitente en el plazo de 24 horas hábiles de verificada la condición suspensiva del presente Contrato. Adicionalmente se deberán incorporar nuevos créditos provenientes de contratos de obra y servicios celebrados por el Emisor para mantener en todo momento el cumplimiento del Ratio de Garantía.

**"Cuenta Fiduciaria"** o **"Cuenta Bancaria"**: Significará la cuenta bancaria o en el Corredor de Bolsa que a estos efectos pueda contratar el Fiduciario abierta y mantenida por el Fiduciario, en representación del presente Fideicomiso y según las instrucciones del Fideicomitente, en la cual se depositarán los fondos provenientes de los Créditos Cedidos

en las condiciones previstas en el presente Contrato y para el pago por parte del Fiduciario de los importes adeudados bajo las Obligaciones Negociables.

**"Cuenta Reserva"** Significará la cuenta bancaria abierta y mantenida por el Fiduciario bajo el presente Contrato en los términos y condiciones que se establecen en las Cláusulas 4.1 y 4.2, a los efectos de acreditar los montos reservados como garantía del pago de los importes adeudados bajo las Obligaciones Negociables.

**"Desvinculación del Fiduciario"**: es la renuncia o remoción del Fiduciario, conforme al procedimiento establecido en la cláusula Décimo Primero.

**"Día Hábil"** será aquél en el cual se lleven a cabo normalmente operaciones bancarias, financieras y cambiarias en la República Oriental del Uruguay.

**"Documento de Emisión"** Es el documento que regula los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables a ser emitidas bajo el Programa de Emisión aprobado por el Fideicomitente.

**"Entidad Representante"** Bolsa de Valores Montevideo S.A.

**"Evento de Incumplimiento"** es cualquier incumplimiento que se genere y sea declarado de acuerdo a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables.

**"Fecha de Pago"** Es cualquiera de las fechas de amortización de capital y pago de intereses por parte del Emisor bajo las Obligaciones Negociables o fijada como consecuencia de un evento de incumplimiento.

**"Fideicomiso"** es el fideicomiso de garantía que se constituye por el presente Contrato.

**"Fiduciario"** es la persona designada como tal en la comparecencia del presente Contrato.

**"Fiduciario Sustituto"** es la persona a ser designada conforme a lo establecido en la cláusula Duodécima para desempeñar el cargo de fiduciario, en caso de renuncia, remoción o cualquier otra causal de desvinculación del Fiduciario.

**"Gastos del Fideicomiso"**: son todos los honorarios, aranceles, comisiones, Tributos, cargas y demás gastos y erogaciones en que se pudiera incurrir para la celebración y ejecución del Fideicomiso, incluyendo, de manera no taxativa: (i) el honorario y/o comisión por la contratación del Fiduciario; (ii) los honorarios profesionales y gastos de los asesores legales, contables, notariales e impositivos del Fiduciario y/o del Fideicomiso, excepto los que el Fideicomitente expresamente asume o eventualmente asuma en el futuro; (iii) gastos derivados de cualquier tipo de publicaciones, convocatorias y notificaciones que deba realizar el Fiduciario en el marco de este contrato, de corresponder; (iv) los gastos relacionados con la extinción del Fideicomiso, así como los originados en el ejercicio de los derechos y la ejecución de las obligaciones de este Contrato; (v) cualquier gasto o comisión





ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

de transferencia de los Bienes Fideicomitidos al Fideicomiso, así como cualquier gasto y/o comisión relacionado con cualquier desembolso que efectúe el Fiduciario (salvo lo dispuesto en la cláusula 12.2) (vi) los costos, gastos y comisiones derivados de cualquier tipo de Inversiones que efectúe al Fiduciario con los Bienes Fideicomitidos, los gastos, comisiones y costos a incurrirse por el uso y mantenimiento de las cuentas bancarias del Fiduciario en bancos locales e internacionales.

"IVA": es el Impuesto al Valor Agregado a la tasa vigente en el momento de que se trate.

"Ley de Fideicomiso": es la ley N° 17.703, con sus modificatorias y demás normas reglamentarias de dicha ley que ya hayan sido dictadas o se establezcan en el futuro.

"Obligaciones Negociables" Tendrá el significado señalado en la cláusula de Antecedentes.

"Partes": son el Fideicomitente, el Fiduciario y los Beneficiarios.

"Ratio de Garantía" Es el resultado de: (i) sumar los importes de Créditos Cedidos de los últimos doce (12) meses, y (ii) dicho resultante, dividirlo por el total de la deuda financiera garantizada por el Fideicomiso.

"Tributos": son tributos en cualquiera de sus especies, a saber, impuestos, tasas y contribuciones, nacionales o municipales, actuales o futuros, que graven alguna o todas las actividades o bienes del Fideicomiso en relación con el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato, o resulten de la transferencia de Bienes Fideicomitidos, o la disolución de este Fideicomiso. Se establece expresamente que no constituirán "Tributos" y, por tanto, tampoco Gastos del Fideicomiso, los tributos que graven la renta o el patrimonio del Fideicomitente, el Fiduciario y los Beneficiarios.

### TERCERO (Constitución del Fideicomiso)

3.1 Constitución. Por medio de este Contrato, el Fideicomitente y el Fiduciario constituyen el presente fideicomiso de garantía denominado: "**Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II**" en los términos de la Ley de Fideicomiso, constituyendo un patrimonio de afectación, separado e independiente de los patrimonios del Fideicomitente, Fiduciario y el Beneficiario, para lo cual el Fiduciario contará con las facultades, obligaciones, limitaciones, estipulaciones, términos y condiciones que se establecen en el presente Contrato y en la Ley de Fideicomiso.

3.2 Propiedad Fiduciaria. Por medio del presente, el Fideicomitente transfiere en propiedad fiduciaria al Fiduciario, quien adquiere, libre de obligaciones y gravámenes, los Créditos Cedidos colocando al Fiduciario en su mismo lugar y prelación respecto de los

mismos. Los Créditos Cedidos constituyen créditos presentes y futuros, y los mismos son transferidos al Fideicomiso al amparo del artículo 5° de la Ley de Fideicomiso.

A los efectos de acreditar el perfeccionamiento y transferencia definitiva de tales Bienes Fideicomitidos, del patrimonio del Fideicomitente al del Fideicomiso, en el Anexo 3 se adjunta el Contrato de Cesión de Crédito que celebrarán el Fideicomitente y Fiduciario y la notificación de la transferencia de los Créditos Cedidos a ser efectuadas al deudor de los mismos dentro de las 24 horas hábiles siguientes al cumplimiento de la condición suspensiva, en virtud de lo dispuesto por los artículos 1757 y siguientes del Código Civil. Queda establecido que la obligación del Fiduciario se limita a realizar la notificación a los deudores cedidos, no siendo una función del Fiduciario contestar o fundamentar la posición del Fideicomiso frente a cualquier reclamo o comunicación que reciba de los mismos u otros terceros.

En caso de que el Fiduciario recibiera una comunicación de oposición a la cesión de los Créditos Cedidos, así como cualquier comunicación de los deudores cedidos o de terceros que aleguen cualquier clase de derecho sobre los Créditos Cedidos, deberá comunicar la misma al Fideicomitente dentro de los 3 Días Hábiles contados a partir de recibida la comunicación, debiendo el Fiduciario actuar según las instrucciones que recibiera en tal sentido del Fideicomitente.

Condición suspensiva: La efectiva transferencia de los Créditos Cedidos estará sujeta al cumplimiento de la siguiente condición.

- i. Que se verifique la emisión de las Obligaciones Negociables y en virtud de ello se transfieran al Fideicomiso los importes provenientes de la integración realizada por los titulares.
- ii. Que con dichos fondos el Fiduciario los aplique a cancelar en los importes y a las entidades que figuran en el Anexo 5 del presente, obteniendo formal carta de pago en favor del Fideicomitente y simultáneamente firmando la cesión de los créditos que estaban transferidos en favor de tales acreedores al presente Fideicomiso.

3.3. Cumplimiento del Ratio de Garantía. El Fideicomitente se obliga a mantener en todo momento un ratio de garantía no inferior a [1.75]x.

A los efectos del cálculo del ratio, los créditos cedidos provenientes de contratos con entidades privadas serán computados al 75% de su valor nominal y los derivados de contratos con entidades públicas, o entidades pertenecientes 100% al Estado Uruguayo al 100% de su valor nominal.





Hn N° 137552



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

Se define como "Ratio de Garantía" el resultado de: (i) sumar los importes de los saldos de los Créditos Cedidos y (ii) dicho resultante, dividirlo por el total de la deuda financiera garantizada por el Fideicomiso. En la medida que este Ratio esté en cumplimiento también habilitará al Emisor a solicitar la integración de los montos suscritos pendientes de integración.

A los efectos del cálculo inicial del Ratio de Garantía, el emisor suministra al Fiduciario importes de los Créditos Cedidos a ser cobrados en los siguientes doce (12) meses.

En la medida que este Ratio esté en cumplimiento también habilitará al Emisor a solicitar la emisión de nuevas series de Obligaciones Negociables bajo el Programa descrito en la cláusula 1.3 anterior.

3.4. Sustitución de los Créditos Cedidos: En caso de que el Ratio de Garantía no sea suficiente, o por si alguna cuestión los Créditos Cedidos se vuelven incobrables o no se continúa ejecutando la obra, el Fiduciario deberá informarlo al Fideicomitente y a la Entidad Representante y proceder a incorporar nuevos Créditos en un plazo de 15 días corridos desde la comunicación.

En caso que no se cumpla por esto por el Fideicomitente, el Fiduciario automáticamente y sin necesidad de solicitar autorización de la Entidad Representante, procederá a retener todos los importes que sean percibidos por el presente Contrato a los efectos de mantener fondos suficientes para amortizar las Obligaciones Negociables (capital, intereses y Gastos del Fideicomiso). Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Titulares en relación con los eventos de incumplimiento detallados en el Documento de Emisión.

A estos efectos, las Partes y el Beneficiario consienten anticipadamente que el Fideicomiso podrá incorporar nuevos bienes o derechos en garantía del repago de la o las Obligaciones Negociables que se emitan. En tal caso, Fideicomitente y Beneficiarios se obligan de ser necesario a celebrar y firmar todos los documentos que sean necesarios a los efectos de cumplir con la referida instrucción de incorporación de nuevos activos.

Se considerará que existe incobrabilidad de los Créditos Cedidos en caso de que no ingresen fondos a la Cuenta Fiduciaria por pagos debidos del Deudor dentro de los siguientes 30 días corridos de la fecha que debía ocurrir el efectivo pago según informe mensual detallado en la cláusula 4.2 más adelante.

En caso de que ello ocurra, y con independencia de las gestiones de cobro que deberá realizar el Fiduciario, éste comunicará la situación al Fideicomitente y Beneficiario. El Fideicomitente podrá en tal caso ofrecer la sustitución o incorporación de nuevos créditos al Fideicomiso para mantener la cobertura de las obligaciones asumidas.

3.5. Cuentas. El Fideicomitente, los deudores cedidos se obligan, en lo que a cada uno de ellos respecta, a integrar en la Cuenta Fiduciaria el importe correspondiente a los importes que correspondan a los Créditos Cedidos.

3.6. Finalidad de Garantía. El objeto y razón de existencia de este Contrato es la constitución del Fideicomiso con fines de garantía, y por tanto, la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitados que el Fideicomitente transfiere, aseguran y asegurarán el fiel cumplimiento y pago puntual de todos los importes (capital, intereses, penalidades, costos, gastos, honorarios, adelantos, tributos así como cualquier otra suma) que se adeuden bajo las Obligaciones Negociables (tributos, gastos, honorarios comisiones, intereses, capital) incluso en virtud de exigibilidad anticipada.

3.7. Fondos en Cuenta. En virtud de lo anterior en la Cuenta Bancaria también se recibirán los importes correspondientes a los Créditos Cedidos y mantendrá los fondos en la Cuenta de Reserva de aquellos importes que correspondan para realizar los pagos de las Obligaciones Negociables de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Cuarta más adelante.

Las Partes acuerdan y el o los Beneficiarios aceptan que, hasta tanto el Fiduciario abra la Cuenta Bancaria, los fondos provenientes de la cobranza de los Créditos Cedidos, así como los fondos provenientes de la Colocación de las Obligaciones Negociables serán mantenidos en cuenta del Fideicomitente en el Banco HSBC. En tal sentido el Fideicomitente declara y acepta que los fondos que se reciban en dicha cuenta serán aplicados única y exclusivamente para los efectos dispuestos en el presente Contrato de Fideicomiso y los términos de las Obligaciones Negociables emitidas. En virtud de lo anterior, deberá informar y dar acceso a los movimientos de dicha cuenta al Fiduciario, así como cumplir las instrucciones que este le imparta respecto de los fondos acreditados en dicha cuenta, hasta tanto se instruya su transferencia a la Cuenta Bancaria del Fideicomiso.

Para las sucesivas suscripciones o emisiones de Obligaciones Negociables las Partes acuerdan que el Fiduciario estará habilitado para recibir en la Cuenta Bancaria del Fideicomiso los fondos pendientes de integración de las Obligaciones Negociables.

3.6. Designación del Fiduciario. El Fideicomitente designa a Management Fiduciario y Profesional S.A., quien acepta el encargo como Fiduciario del Fideicomiso para que se





Hn N° 137553



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

desempeño como fiduciario de este, siguiendo para ello las instrucciones establecidas en el presente Contrato.

3.7. Plazo del Fideicomiso. La duración del Fideicomiso se extenderá hasta la cancelación de los Gastos del Fideicomiso y el pago de la totalidad de los importes que se adeuden bajo las Obligaciones Negociables, pero en ningún caso superará el plazo de 30 años previsto en la Ley de Fideicomiso.

Lo dispuesto en esta cláusula es sin perjuicio de lo dispuesto en los Términos y Condiciones de la Emisión de las Obligaciones Negociables, respecto de las potestades que tienen los Titulares de las Obligaciones Negociables reunidos en Asamblea de modificar los términos de la emisión.

3.8. Inscripción. Las Partes instruyen al Fiduciario para que realice todos los actos que sean necesarios o convenientes a los fines de inscribir el presente Contrato en el Registro Nacional de Actos Personales — Sección Universalidades.

#### CUARTO (Funcionamiento del Cobro de los Créditos Cedidos)

4.1. Destino de los Créditos Cedidos. En forma mensual el Fiduciario destinará los flujos de fondos que reciba en la Cuenta Fiduciaria en concepto de Créditos Cedidos en dicho mes de la siguiente forma y de acuerdo al orden que se indica:

- (i) Primero atenderá el pago de los Gastos del Fideicomiso.
- (ii) En segundo lugar, se retendrá, en la Cuenta Reserva, de los Créditos Cedidos las sumas necesarias para cubrir mensualmente un porcentaje del próximo pago de capital y/o intereses que deba abonarse a los Beneficiarios de acuerdo con el cronograma de pago de las Obligaciones Negociables. Para proceder a realizar la retención, al menos 5 Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago, el Agente de Pago comunicará al Fiduciario los montos exactos, en Dólares o UI u otra moneda, que éste deberá retener cada mes para aplicar al pago de capital e intereses de las Obligaciones Negociables con vencimiento en la subsiguiente Fecha de Pago.

Una vez cubiertos los conceptos detallados en los numerales (i) y (ii) precedentes correspondientes a un determinado mes, el Fiduciario depositará a favor el Fideicomitente, en la cuenta bancaria que éste le comunique por escrito, todas las sumas posteriores que por concepto de Créditos Cedidos reciba durante los siguientes días del mes. Estas liberaciones a favor del Fideicomitente se harán por el Fiduciario en forma diaria, a partir del día siguiente en que las retenciones a ser realizadas en dicho mes hubieran sido acreditadas en la Cuenta Reserva.

Entre una Fecha de Pago y otra, los fondos retenidos y acreditados en la Cuenta de Reserva podrán ser invertidas en inversiones permitidas de acuerdo a las instrucciones que envíe el Fideicomitente al Fiduciario. Los rendimientos de las inversiones serán acreditados en la Cuenta de Reserva como lo indica la Cláusula Quinta.

4.2. El Fideicomitente desde ya acuerda que, durante la vigencia de este Fideicomiso rendirá cuentas al Fiduciario mensualmente, acompañando la Certificación Contable Independiente acerca de los importes que tiene derecho a percibir del o los deudores cedidos detallados por deudor y mes de vencimiento.

4.3. Liberación de los fondos para amortización de capital y pago de intereses. En cada Fecha de Pago, el Fiduciario queda irrevocablemente instruido por este Contrato para liberar los siguientes importes retenidos en la Cuenta de Reserva:

(i) al Agente de Pago quien se encargará de pagar a los Beneficiarios las sumas retenidas a efectos de cancelar la cuota de amortización de capital y pago de intereses bajo las Obligaciones Negociables correspondientes a esa Fecha de Pago.

La liberación de las sumas a favor del Agente de Pago se realizará en cada Fecha de Pago correspondiente, autorizando el Fiduciario al Agente de Pago a debitar dichas sumas de la Cuenta de Reserva para efectuar los pagos bajo las Obligaciones Negociables. El Agente de Pago será el encargado de hacer el cálculo del capital y del monto neto de los intereses (luego de deducir las retenciones de impuestos que corresponda) bajo las Obligaciones Negociables, que será abonado en cada Fecha de Pago y deberá notificar por escrito con una anticipación de al menos 5 Días Hábiles a cada Fecha de Pago, dichas sumas al Emisor y al Fiduciario a efectos de que éste realice los pagos indicados anteriormente.

Si los fondos en la Cuenta de Reserva en la Cuenta Reserva no fueran suficientes para cancelar las sumas adeudadas en una determinada Fecha de Pago, el Fiduciario cumplirá con su obligación de poner a disposición del Agente de Pago dichos fondos de acuerdo con lo establecido en la cláusula 4.3 siguiente y notificar al Fideicomitente del faltante.

4.4. Destino de los Créditos Cedidos en caso de incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables y bajo el resto de los créditos garantizados por el presente Contrato. Una vez producido cualquier Evento de Incumplimiento, según lo previsto en el Documento de Emisión, o de los créditos garantizados bajo este Contrato, y habiendo operado la notificación al Fiduciario por el o los Beneficiarios o la Entidad Representante mediante entrega de la nota que se adjunta como **Anexo 6**, el Fiduciario cesará de liberar los fondos remanentes de Fideicomitente según se establece en la cláusula 4.1 anterior, hasta que se





PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hn N° 137554



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

cancelen en forma total todas las sumas adeudadas bajo las Obligaciones Negociables y/o bajo los demás créditos garantizados por el presente Contrato, según corresponda.

4.4. Gestión de Cobro. El Fiduciario será quien estará facultado para realizar todas las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobro y llevar a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes, con amplias facultades, para cobrar los Créditos Cedidos. En caso de que sea necesario el inicio de gestiones de cobro, el Fiduciario mantendrá informado de su gestión al Beneficiario y, en caso de que lo estime necesario, podrá solicitar instrucciones, las que serán obligatorias para el Fiduciario. Los gastos asociados a la gestión de cobranza serán Gastos del Fideicomiso.

4.6 Renuncia del Fideicomitente. El Fideicomitente acepta el procedimiento de ejecución de la garantía descrito en la Cláusula tercero y cuarto y expresamente aceptan que el Fiduciario podrá iniciar el mismo una vez reciba la nota en la forma establecida en el Anexo 5 por parte del o los Beneficiarios.

En función de lo anterior, el Fideicomitente renuncia expresamente y en este acto a realizar cualquier acto, gestión o iniciar cualquier medida, judicial o extrajudicial que impida al Fiduciario cumplir con el procedimiento de ejecución, impidiendo de esta forma el cumplimiento de la instrucción dada en el presente Contrato. En especial, los Fideicomitentes declaran expresamente su aceptación al procedimiento antes descrito y en especial a la forma en que el Fiduciario será notificado del incumplimiento, considerando como un mecanismo válido para dar inicio a la ejecución de la garantía y no obstaculizará ni impedirá de forma alguna, inclusive judicialmente, el cumplimiento de las instrucciones irrevocables que se le dan por el Contrato de Fideicomiso al Fiduciario. A todos los efectos legales el Fideicomitente reconoce y declara que el Fideicomiso de Garantía se considera como un "fiador" y obligado solidario de las obligaciones asumidas bajo el presente documento a todos los efectos que establece el artículo 160 de la Ley N° 18.387, pudiendo reclamar la totalidad de los importes adeudados directamente del Fideicomiso y en la moneda en que fue pactada la presente obligación.

**QUINTO (Declaraciones y garantías)**

5.1. Declaraciones y Garantías del Fideicomitente. El Fideicomitente por el presente declara y garantiza al Fiduciario y al Beneficiario que:

- a) Las obligaciones contraídas por el Fideicomitente bajo este Contrato son plenamente válidas, vinculantes y ejecutables de conformidad con este Contrato y bajo los estatutos del Fideicomitente;

- b) los Créditos Cedidos que se transfieren al Fideicomiso en virtud del presente Contrato existen (o existirán, según sea el caso), son legítimos y son de su exclusiva propiedad, salvo por las afectaciones detalladas en el Anexo que serán liberadas en favor del presente Fideicomiso una vez canceladas las deudas que garantizan y respecto de los cuales el Fideicomitente tiene un título perfecto, no encontrándose los mismos embargados o gravados en forma alguna.
- c) La celebración y cumplimiento de este Contrato no viola las disposiciones del estatuto del Fideicomitente, ni de leyes, decreto, reglamentación o resolución aplicable al Fideicomitente, ni de ningún acuerdo, contrato o convenio que el Fideicomitente haya celebrado con anterioridad.
- d) La constitución de este Fideicomiso constituye un acto jurídico que se encuentra capacitado legalmente a celebrar.
- e) No se encuentra en situación de incumplimiento de ninguna carga, deber, compromiso u obligación que le fuere impuesta por imperio de la normativa aplicable, que afecten adversa y sustancialmente su capacidad para cumplir con las obligaciones asumidas en este Contrato.

5.2. Declaraciones y Garantías del Fiduciario. El Fiduciario por el presente declara y garantiza al Fideicomitente y al Beneficiario que:

- a) El Fiduciario está plenamente autorizado sin ninguna limitación o condición, para actuar como fiduciario del presente Fideicomiso, según lo dispuesto en la Ley de Fideicomiso.
- b) Este Contrato contiene disposiciones legales, válidas y vinculantes para el Fiduciario, exigibles a éste de conformidad con las disposiciones de este Contrato.
- c) La celebración y cumplimiento de este Contrato no viola las disposiciones del estatuto del Fiduciario ni de ninguna ley, decreto, reglamentación o resolución aplicable a la capacidad del Fiduciario para cumplir sus obligaciones derivadas de este Contrato, ni de ningún acuerdo, contrato o convenio que el Fiduciario haya celebrado con anterioridad.



**SEXTO (Cuentas)**

6.1. El Fiduciario abrirá en representación del presente Fideicomiso la Cuenta Bancaria y la o las Cuenta Reserva en una institución de intermediación financiera, a nombre del Fideicomiso y a la orden del Fiduciario. En la Cuenta Bancaria se acreditarán los montos que sean retenidos por el Fiduciario según lo estipulado en la Cláusula Cuarta.

6.2. En caso de que por cualquier razón el Fideicomitente cobre directamente alguno de estos Créditos Cedidos, se obliga a depositar los mismos en la Cuenta Bancaria dentro de los dos Días Hábiles siguientes a su recepción, debiendo informar inmediatamente al Fiduciario dicho extremo.

6.3. Los intereses y demás rendimientos que se devenguen por las inversiones permitidas, serán parte del Patrimonio Fideicomitente y se destinarán a la Cuenta Reserva.

**OCTAVO (Obligaciones, responsabilidades y prohibiciones del Fiduciario)****8.1. Obligaciones emergentes del Contrato y demás normas aplicables.**

El Fiduciario empleará en la administración y/o disposición del Patrimonio Fideicomitido la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley de Fideicomiso. A tal efecto, el Fiduciario deberá mantener una contabilidad en caso de ser necesario e inventario separados de los bienes, derechos y obligaciones que integren el Patrimonio Fideicomitido y guardar reserva respecto de los actos, contratos, operaciones y documentos relacionados con el Fideicomiso (salvo en aquellos casos en que, en virtud del presente Contrato o de la normativa aplicable, dicha reserva no resulte de aplicación) y cumplir con todas sus obligaciones emergentes de este Contrato y de la Ley de Fideicomiso. El Fiduciario no tendrá otras obligaciones, responsabilidades, facultades y derechos que aquellos que surgen expresamente de este Contrato y/o de la Ley de Fideicomiso.

8.2. **Obligación de rendir cuentas.** El Fiduciario rendirá cuentas en forma anual al Fideicomitente y al Beneficiario en su caso, respecto del desenvolvimiento del Fideicomiso. A tales efectos, se considerará que la información que brinde sobre los siguientes puntos satisface el requerimiento exigido por el artículo 18 de la Ley de Fideicomiso: (i) informe sobre ingresos y egresos del Fideicomiso; (u) copia de los recibos y comprobantes de los respectivos pagos de los Gastos del Fideicomiso ya incurridos; (iii) Informe detallado sobre los pagos realizados, su evolución, así como los gastos asociados. En caso de que no se objetaren las cuentas y el resto de la información dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de enviadas, las cuentas y la información se tendrán como aprobadas, salvo que se hubiera incurrido en falsedad u ocultamiento.

Las objeciones a las informaciones presentadas deberán ser formuladas por escrito en el plazo mencionado con detalle suficiente de su fundamento. Una vez transcurridos 5 (cinco) Días Hábiles desde que el Fiduciario hubiere contestado tales objeciones, sin que éste hubiere recibido respuesta de la parte que formulará las mismas en el sentido de aprobar o rechazar la rendición de cuentas, se entenderá que ésta ha sido aprobada.

8.3. Delegación. El Fiduciario no podrá delegar total o parcialmente en terceros, el ejercicio de las obligaciones que surgen a su cargo bajo este Contrato, salvo lo dispuesto en el presente Contrato o mediando autorización del Beneficiario. La contratación de asesores legales, contables, tributarios, financieros y administrativos no implica la delegación de las tareas y responsabilidades fiduciarias, admitiéndose que para dichas tareas se contrate personal idóneo, a juicio del Fiduciario. Asimismo, tampoco implicará delegación la contratación de aquellos agentes que sean necesarios para cumplir con las instrucciones dadas al Fiduciario para la ejecución de los Bienes Fideicomitidos.

8.4. Limitación de la responsabilidad del Fiduciario. En su rol de titular de los Bienes Fideicomitidos, el Fiduciario se limitará a ejercer tales derechos conforme a este Contrato, y de acuerdo con la normativa legal y reglamentaria vigente.

8.5 Los bienes propios del Fiduciario responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso exclusivamente en los casos en que el Fiduciario actúe con culpa grave o dolo, en incumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato.

8.6 El Fiduciario, sus funcionarios, directores, socios, administradores, empleados, etc. (cualquiera de dichas personas, una "Persona Indemnizable") serán indemnizados y mantenidos indemnes por el Fideicomitente respecto de cualquier responsabilidad, daño, multa, sanción, tributo y/o reclamo (incluyendo comisiones, honorarios y gastos razonables de asesoramiento legal y otros agentes y asesores designados de conformidad con, o en virtud del presente) que dicha Persona Indemnizable sufra como consecuencia, con ocasión y/o con motivo del cumplimiento por parte de dicha Persona Indemnizable de sus derechos, tareas y funciones conforme al presente y/o de los actos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el presente, salvo dolo o culpa grave de su parte. A estos efectos, los referidos conceptos constituirán Gastos del Fideicomiso, estando el Fiduciario facultado para cobrarse directamente las sumas que correspondan de los Bienes Fideicomitidos.

8.7 En caso de que se generen erogaciones de cuenta de los Bienes Fideicomitidos por los conceptos indicados en el párrafo anterior, el Fideicomitente deberá reembolsar, dentro del término de 15 (quince) días de ser requerido en tal sentido por parte del Fiduciario, las correspondientes sumas de dinero. Una vez vencido el plazo antes indicado sin que el





Fideicomitente hubiera efectuado el correspondiente reembolso dicho extremo constituirá un incumplimiento del presente contrato a todos los efectos que pudieran corresponder.

8.8 El Fiduciario, por cuenta propia o de la Persona Indemnizable de que se trate, suministrará al Fideicomitente y al Beneficiario (a éstos con meros efectos informativos), a la mayor brevedad posible, toda la información y una copia certificada de toda la documentación en poder del Fiduciario relativas a cualquier hecho o circunstancia que pudiera dar derecho a la Persona Indemnizable de que se trate a ser indemnizada según lo antes indicado. El Fiduciario tendrá derecho a asumir su propia defensa y la de cualquier Persona Indemnizable,

8.9 Prohibiciones del Fiduciario. Estará prohibido al Fiduciario:

- a) Realizar operaciones, actos o contratos con los bienes que componen el Patrimonio Fideicomitado, en beneficio propio, de sus directores o personal, de sus parientes directos o de las personas jurídicas donde éstos tengan una posición de dirección o control.
- b) Realizar cualquier otro acto o negocio jurídico con los bienes que componen el Patrimonio Fideicomitado respecto del cual tenga un interés propio, salvo autorización conjunta y expresa del Fideicomitente y del Beneficiario.
- c) Ser titular de las Obligaciones Negociables, por si o por interpuesta persona (artículo 9, literal b) de la Ley de Fideicomiso).

**NOVENO (Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo)**

9.1 En tanto el Fiduciario debe atenerse a su política de prevención de lavado de activos y a todas las disposiciones legales y normativas vigentes para prevenir que a través de las operaciones del presente fideicomiso se puedan ejecutar transacciones para legitimar activos de procedencia ilícita o financiar actos de terrorismo u -organizaciones terroristas, el Beneficiario y Fideicomitente deberán cumplir con identificar plenamente al Beneficiario Final entendido esto como los Titulares de las Obligaciones Negociables en la que se deje constancia de que los fondos recibidos a efectos de la compra de la ON tienen un origen lícito y reuniendo todos los requisitos normativos y regulatorios exigidos -en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Asimismo, el Beneficiario se obliga a entregar al Fiduciario a su requerimiento todos los recaudos e información para acreditar tales extremos.

**DÉCIMO (Remuneración del Fiduciario)**

10.1 El Fideicomitente y el Fiduciario acuerdan que el Fiduciario percibirá como contraprestación por los servicios que prestará bajo este Contrato un honorario de USD 1.500 (dólares americanos) más IVA mensual, que se pagará dentro de los primeros 10 días de cada mes. Si ocurriera un evento de incumplimiento que motivará la ejecución de los bienes mantenidos en garantía el honorario del Fiduciario será de USD 2.000 (dólares americanos) más IVA por mes, dentro de los primeros 10 días de cada mes.

10.2. Los honorarios a ser cobrados por el Fiduciario constituyen Gastos del Fideicomiso que serán pagos con los Bienes Fideicomitidos, bajo el procedimiento establecido en las cláusulas Tercera y Cuarta de este Contrato en caso de incumplimiento en su pago por el Fideicomitente.

**DÉCIMO PRIMERO (Modificaciones al Contrato)**

11.1. Consentimiento del Fideicomitente y del Beneficiario. Solamente con el consentimiento expreso del Beneficiario o los Beneficiarios en caso de ser más de uno o bien, según lo aprobado por la mayoría de estos de acuerdo con lo previsto en los términos de las Obligaciones Negociables y del Fideicomitente, el Fiduciario podrá realizar cualquier acto necesario para agregar, modificar o eliminar cualquier disposición de este Contrato, de los términos y condiciones del Programa de Emisión, así como de las diferentes Series bajo el Programa de Emisión, o de la constitución de nuevas garantías o nuevos Beneficiarios del Fideicomiso.

11.2. Vigencia de las Modificaciones. Cualquier modificación realizada a este Contrato conforme a las reglas establecidas precedentemente, tendrá vigencia y será oponible a terceros a partir de su otorgamiento e inscripción en el Registro Público respectivo. Todas las modificaciones acordadas de acuerdo a la presente cláusula deberán ser inscriptas por parte del Fiduciario en el Registro Público respectivo en un plazo de 2 (dos) Días Hábiles.

**DÉCIMO SEGUNDO (Sustitución, renuncia y remoción del Fiduciario)**

12.1. Sustitución del Fiduciario. El Beneficiario podrá remover al Fiduciario, en cualquiera de las siguientes hipótesis:

- a) En cualquier momento y sin expresión de causa, sin incurrir en responsabilidad de ningún tipo.
- b) En caso de incumplimiento por parte del Fiduciario de obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato y sin que se genere a favor del Fiduciario derecho a indemnización de especie alguna. En este caso, la comunicación de remoción a ser cursada al Fiduciario deberá indicar en forma detallada





PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hn N° 137557



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

cuál es la justa causa que la motiva, explicando los hechos u omisiones que a juicio del Beneficiario constituye tal incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario.

12.2 En caso de remoción del Fiduciario, el Beneficiario designará un Fiduciario Sustituto de experiencia, prestigio y de su confianza.

12.3 En la fecha en que se haga efectiva la Desvinculación del Fiduciario y el Fiduciario Sustituto haya asumido sus funciones, el Fiduciario transferirá al Fiduciario Sustituto el saldo de todos los Bienes Fideicomitados bajo este Contrato, previo reembolso al Fiduciario de los Gastos del Fideicomiso que éste hubiera abonado, en caso de corresponder. Los gastos que se originen en la transferencia de los Bienes Fideicomitados al Fiduciario Sustituto constituirán Gastos del Fideicomiso y serán descontados de los Bienes Fideicomitados.

12.4 De forma previa a la sustitución, el Fiduciario rendirá cuentas de su función al Fideicomitente y al Beneficiario, teniéndose por aceptada la rendición si el Fideicomitente o los Beneficiarios no la objetan dentro de los 10 (diez) días siguientes a la recepción. Si se presentaran observaciones, una vez transcurridos 5 (cinco) días desde que el Fiduciario hubiere contestado tales observaciones sin que éste hubiere recibido respuesta de la parte que formulara las mismas en el sentido de aprobar o rechazar la rendición de cuentas, se entenderá que ésta ha sido aprobada.

12.5 Renuncia del Fiduciario. El Fiduciario podrá renunciar a sus funciones bajo este Contrato en cualquier momento y sin expresión de causa dando un aviso previo por medio fehaciente al Fideicomitente y a los Beneficiarios con una antelación mínima de 90 (noventa) días, sin requerirse en ningún caso la aceptación de dicha renuncia. En tal supuesto el Fiduciario Sustituto será designado por el Beneficiario.

En caso de renuncia, los gastos y Tributos de la transferencia de los Bienes Fideicomitados al Fiduciario Sustituto serán de cargo del Fiduciario renunciante. La renuncia a sus funciones bajo el Contrato, por cualquier causa que fuere, no generará ningún tipo de responsabilidad u obligación para el Fiduciario frente al Fideicomitente y/o los Beneficiarios, salvo su dolo o culpa grave. Si el Beneficiario omitiera designar a un nuevo fiduciario con anterioridad a la fecha de hacerse efectiva la renuncia del Fiduciario, o si el Fiduciario Sustituto no aceptara el cargo dentro del plazo máximo de 5 (cinco) Días Hábiles desde que fuera designado, el Fiduciario podrá solicitar la designación judicial de un interventor que haga las veces de nuevo fiduciario y se desempeñe como tal hasta que otro sea designado por el Beneficiario. En este último caso, serán de cuenta del Fideicomiso la

totalidad de gastos, costos, costas, honorarios profesionales y demás erogaciones en que el Fiduciario deba incurrir. Cualquier nuevo fiduciario designado en tal forma por el Fiduciario o por el tribunal competente (según sea el caso) reemplazará en forma inmediata al Fiduciario predecesor, luego de que el nuevo fiduciario haya aceptado la designación y el Patrimonio Fideicomitado haya sido transferido a su favor. Similares condiciones se aplicarán en el caso de renuncia del Fiduciario, en lo relativo a su obligación de rendir cuentas y la transferencia de los Bienes Fideicomitados al Fiduciario Sustituto.

**DÉCIMO TERCERO (Tributos. Gastos del Fideicomiso)**

13.1. Todos los Tributos, serán soportados en forma exclusiva por el Fideicomiso constituyendo los mismos Gastos del Fideicomiso, pero deberán ser abonados por el Fideicomitente. En caso de resultar necesario, el Fiduciario se encuentra expresamente facultado para aplicar Bienes Fideicomitados o liquidar Inversiones para proceder con las sumas resultantes al pago de cualquier Tributo.

13.2. El Fiduciario no estará obligado en ningún caso a adelantar fondos propios para afrontar el pago de cualesquiera Gastos del Fideicomiso, quedando liberado de cualquier tipo de responsabilidad que traiga aparejado el incumplimiento en el pago de cualquier Gasto del Fideicomiso (incluyendo, sin que signifique limitación, los recargos y multas a devengarse por el pago atrasado de cualquier Tributo), derivado de la insuficiencia de Bienes Fideicomitados en importe suficiente como para cancelarlos.

**DECIMO CUARTO (Finalización del Fideicomiso. Remanente)**

14.1. Si una vez repagadas íntegramente las obligaciones asumidas en virtud de presente contrato, y las sumas adeudadas en virtud de las Obligaciones Negociables aún existiera un remanente de Bienes Fideicomitados en el Fideicomiso, los mismos (deducidos los Gastos del Fideicomiso) serán transferidos al Fideicomitente.

**DECIMO QUINTO (Ley aplicable)**

15.1. Ley Aplicable. Las Partes someten este Contrato a la ley vigente en la República Oriental del Uruguay.

15.2. Arbitraje. En caso de producirse diferencias, desavenencias y controversias entre las partes, derivadas de este Contrato, las mismas procurarán solucionarlas mediante la conciliación del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Bolsa de Comercio del Uruguay, realizada de acuerdo con las disposiciones del Reglamento de Conciliación de dicho Centro. En caso de que no sea posible conciliar las mismas, dichas diferencias, desavenencias y controversias serán resueltas definitivamente mediante arbitraje,





ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

observándose, tanto para la designación de los árbitros, como para el procedimiento arbitral, las disposiciones contenidas en el Reglamento de Arbitraje del Centro. El número de árbitros será de tres, (uno elegido por cada parte del arbitraje, y el tercero por los dos árbitros restantes) y la sede del arbitraje será en Montevideo. Los árbitros resolverán conforme a derecho y no por equidad.

**DECIMO SEXTO (Mora Automática)**

16.1 Las Partes estipulan que la mora operará en forma automática, produciéndose la misma de pleno derecho, sin necesidad de protesto, interpelación ni gestión alguna, por el solo vencimiento de los plazos o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado.

**DÉCIMO SÉPTIMO (Tolerancia y renuncia)**

17.1 Tolerancia: La tolerancia de una de las Partes a soportar incumplimientos de cualquier índole imputables a cualquiera de las otras, no podrá ser considerada como aceptación del hecho tolerado, ni como precedente para su repetición. Es decir, la pasividad de una Parte ante un incumplimiento por parte de otra no constituirá, en ningún caso, precedente que pueda ser invocado en futuros incumplimientos.

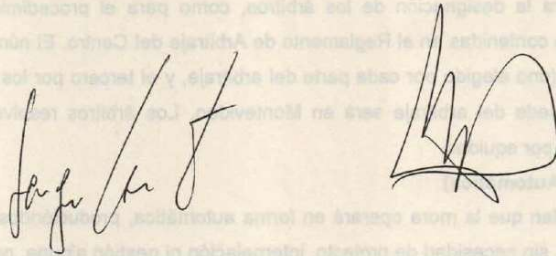
17.2 Renuncia: La renuncia por cualquiera de las Partes a reclamar responsabilidades por cualquier falta o incumplimiento en la ejecución del presente contrato, no constituirá renuncia al derecho a reclamar por posteriores faltes o incumplimientos en la ejecución del mismo. Asimismo, la falta o demora en el ejercicio por las Partes de cualquier derecho, facultad o privilegio en virtud de este Contrato no se considerará una renuncia de dichos derechos, ni tampoco el ejercicio parcial de cualquier derecho, facultad o privilegio impedirá todo otro ejercicio del mismo, o el ejercicio de todo otro derecho, facultad o privilegio en virtud de este Contrato. Los derechos y facultades aquí expuestos son acumulativos y no excluyentes de todo otro derecho o facultad dispuesto por la Ley de Fideicomiso.

**DÉCIMO OCTAVO (Domicilios y notificaciones)**

18.1 Domicilios especiales. A todos los efectos judiciales o extrajudiciales del presente, las Partes constituyen domicilio especial en los indicados como suyos en la comparecencia.

18.2 Notificaciones. A los efectos del presente Contrato se considerarán válidas y fehacientes las notificaciones o comunicaciones hechas por escrito a través de telegrama colacionado, fax, carta certificada u otro medio auténtico en los domicilios aquí constituidos por las Partes, salvo que en este Contrato se establezcan otros requisitos para las notificaciones o comunicaciones entre las Partes.

Y para constancia se suscriben 3 (tres) ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha indicados en la comparecencia. Se solicita certificación notarial de firmas.









PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hn N° 137559



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

ANEXO 1

Adhesión de Entidad Representante por Titulares de Obligaciones  
Negociables.

Montevideo, [...] de [...] de 2024

Señores

Management Fiduciario y Profesional S.A.

Presente

De nuestra mayor consideración:

Hacemos referencia al Fideicomiso de Garantía "Nuevo Amanecer II de fecha [...] de [...] de 2024 celebrado entre Ebital S.A. como Fideicomitente y Management Fiduciario y Profesional S.A. como Fiduciario (en adelante el "Contrato de Fideicomiso").

Todo término en mayúscula que no se encuentre expresamente definido en el presente, tendrá el significado y alcance establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Los abajo firmantes, manifestamos nuestra completa adhesión al Contrato de Fideicomiso, ratificando cada uno de sus términos y condiciones, obligándonos bajo los términos y condiciones del mismo y pasando a revestir, la calidad de "Beneficiario" bajo el mismo, con los derechos y obligaciones que tal calidad conlleva.

A los efectos de la cláusula [...] del Contrato de Fideicomiso, constituimos domicilio a todos los efectos del mismo en:

Domicilio:

Tel. AL:

CC:

E-mail:

Por la presente Instruimos a Uds. a que realicen los pagos que correspondan bajo el presente Contrato de Fideicomiso a la cuenta N°

Hn N° 137559

BOG. MARIA CECILIA PEREZ PERAZA - 122380

[...]

ANEXO I

Sin otro particular saludamos a Ud. muy atentamente p

[...]

Firma:

Aclaración: Montevideo, [...]

Certificación de firma

Señores

Management Fiduciario y Profesional S.A.

Presente

De nuestra mayor consideración

Hacemos referencia al Fideicomiso de Garantía "Nuevo Amanecer II" de fecha [...] de [...] de 2024 celebrado entre Edifal S.A. como Fideicomitente y Management Fiduciario y Profesional S.A. como Fiduciario (en adelante el "Contrato de Fideicomiso").

Toda cláusula en cualquier forma que no se encuentre expresamente definida en el presente, tendrá el significado y alcance establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Los abajo firmantes, manifestamos nuestra completa adhesión al Contrato de Fideicomiso, ratificando cada uno de sus términos y condiciones, obligaciones bajo los términos y condiciones del mismo y pasando a revestir la calidad de "Beneficiario" bajo el mismo, con las derechos y obligaciones que tal calidad conlleva.

A los efectos de la cláusula [...] del Contrato de Fideicomiso, constituimos domicilio a todos los efectos del mismo en:

Domicilio:

Tr. AL:

CC:

Emot:

Por la presente instamos a Ud. a que realice los pagos que correspondan bajo el presente Contrato de Fideicomiso a la cuenta N° [...]



## PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hn N° 137560



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

## ANEXO 2

## Flujo de Obras (dolarizado a T/C 39,50)

OBRA	se liberaría	se liberaría	se liberaría	hoy libre	hoy libre	Saldo de contratos
	Flow	Malvín II	Antel 2023	Vila	Hub	
Dic-23	221.675	227.038	-	217.755	-	29.709.273
Ene-24	221.675	227.038	140.352	217.755	100.000	29.042.804
Feb-24	221.675	227.038	186.034	217.755	200.000	28.135.984
Mar-24	221.675	227.038	1.230.230	217.755	400.000	27.083.482
Abr-24	221.675	227.038	450.301	217.755	500.000	24.786.784
May-24	221.675	227.038	450.301	217.755	500.000	23.170.015
Jun-24	221.675	227.038	450.301	217.755	600.000	21.553.246
Jul-24	221.675	227.038	386.184	217.755	609.507	19.836.476
Ago-24	221.675	227.038	381.456	217.755	700.000	18.174.317
set-24	221.675	227.038	381.456	217.755	700.000	16.426.393
Oct-24	221.675	227.038	381.456	217.755	700.000	14.678.469
Nov-24	221.675	227.038	381.456	217.755	700.000	12.930.545
Dic-24	221.675	227.038	194.036	217.755	700.000	11.182.621
Ene-25	221.675	227.038	194.036	217.755	700.000	9.622.116
Feb-25	221.675	227.038	194.036	217.755	450.799	8.061.612
Mar-25	208.733	227.038	194.036	217.755	450.799	6.750.309
Abr-25		227.038	194.036	217.755	450.799	5.451.948
May-25		227.038	186.034	217.755	450.799	4.362.320
Jun-25		227.038	153.205	217.755	246.032	3.280.694
Jul-25		227.038	94.653	217.755	246.032	2.436.664
Ago-25		227.038	91.877	217.755	246.032	1.651.186
set-25		227.038	80.572	217.755		868.484
Oct-25		59.429		217.755		343.119
Nov-25				65.935		65.935
Dic-25						
Ene-26						
Feb-26						
Mar-26						
TOTAL	3.533.859	5.054.276	6.396.048	5.074.291	9.650.799	



ANEXO 3

MODELO DE CONTRATO DE CESIÓN DE CRÉDITOS

En la ciudad de Montevideo, el día [...] de 2024, entre, por una parte, EBITAL S.A., persona jurídica inscrita en Dirección General Impositiva, Registro Único Tributario con el número [...], con domicilio en la calle [...] representada en este acto por [...] en su calidad de [...], (en adelante el Fideicomitente o "Ebital"), por otra parte, [...], persona jurídica inscrita en Dirección General Impositiva, Registro Único Tributario con el número [...], con domicilio en la calle [...] representada en este acto por [...] en su calidad de [...], (en adelante la "Cedente"); y por otra parte, MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL S.A. persona jurídica inscrita en Dirección General Impositiva, Registro Único Tributario con el número [...], con domicilio en la calle [...] representada en este acto por [...] en su calidad de fiduciario del FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II (en adelante "MFP" o la Cesionaria, y conjuntamente con Ebital S.A. denominadas las "Partes") convienen en celebrar el presente contrato de cesión de créditos sujeto a las siguientes condiciones ("Cesión de Créditos").

PRIMERO (Antecedentes).

1.1 Por resolución de Asamblea General Extraordinaria de accionistas de fecha [...], el Fideicomitente resolvió proceder a emitir a emitir un Programa de Obligaciones Negociables escriturales de oferta pública no convertibles en acciones, por un valor nominal de hasta US\$ 12.000.000 (doce millones de dólares estadounidenses) (en adelante, indistintamente, las "Obligaciones Negociables o las "ON"), de acuerdo a los términos y condiciones especificados en el presente, y al amparo de lo dispuesto en la ley N° 18.627 (Ley de Mercado de Valores) así como demás normas reglamentarias y complementarias vigentes o que se dicten en el futuro

1.2 A los efectos de garantizar el fiel cumplimiento de las futuras Obligaciones Negociables Ebital resolvió constituir un Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II" (en adelante el "Fideicomiso de Garantía") al cual se obligó a transferir los derechos de crédito presentes y futuros que tiene el Cedente, con la empresa [...] (en adelante "[...]" ) por el importe adeudado a la fecha de su incorporación al Fideicomiso de Garantía.

1.3 Con fecha [...] el Fideicomitente, el Fiduciario y el Beneficiario celebraron el Fideicomiso de Garantía y, en cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula 3.2 de dicho contrato acordaron la transferencia de los derechos de crédito que la Cedente tiene contra [...] a favor del Fideicomiso de Garantía, lo cual se instrumenta bajo la presente cesión de créditos.



Hn N° 137561



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

**SEGUNDO (Objeto).**

2.1 En cumplimiento de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso de Garantía por este contrato la Cedente cede y transfiere al Cesionario, libre de obligaciones o gravámenes, los derechos de crédito presentes y futuros que la Cedente posee o poseerá contra [...]. La Cedente cede y transfiere todos los derechos de créditos libre de obligaciones y gravámenes al Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II (en adelante el Fideicomiso) por cualquier concepto, a efectos de su incorporación en el patrimonio del Fideicomiso.

2.2 Las partes convienen expresamente que el presente acuerdo de Cesión de los Créditos constituye título suficiente de transmisión de los créditos futuros comprendidos en este contrato.

2.3 A efectos de habilitar el cobro de los referidos derechos de crédito presentes y futuros sobre [...], la Cedente entregará a la Cesionaria la documentación que acredite los Créditos y que resulte necesaria para proceder a su cobro.

**TERCERO (Declaraciones de la Cedente).**

3.1 La Cedente garantiza a la Cesionaria la existencia, autenticidad y legitimidad de los créditos que sean cedidos, por su importe íntegro en las condiciones y montos que surgen del Anexo (...).

3.2 Asimismo, garantiza la titularidad legítima de los créditos que ceden y que los mismos no constituyen créditos litigiosos o que hayan sido controvertidos por el obligado en forma alguna.

3.3 La Cedente se obliga a proporcionar a requerimiento de los Cesionarios, los elementos y antecedentes documentales y contractuales que respalden las circunstancias referidas en la presente cláusula.

3.4 La Cedente manifiesta ceder los Créditos libres de embargo, obligación, gravamen, privilegios, y de cualquier impedimento.

**CUARTO (Tradición).**

4.1 La Cedente se desprende en este acto de los créditos objeto de esta cesión colocando a la Cesionaria en su mismo lugar, grado y prelación respecto de los mismos y faculta a la Cesionaria a utilizar y disponer de los mismos.

4.2 La Cesionaria será la única habilitada para percibir las sumas y ejercer los derechos cedidos.

**QUINTO (Alcance de la cesión de créditos).**

5.1 La cesión de los créditos no implicará la novación ni la modificación de ninguna de las obligaciones aquí garantizadas, así como tampoco limitará la responsabilidad de la



Cedente frente a la Cesionaria con todos y cada uno de sus activos y demás bienes, por el fiel y puntual cumplimiento de todas y cada una de dichas obligaciones garantizadas.

5.2 No obstante cualquier disposición en contrario contenida en el presente contrato, queda expresamente entendido y acordado que el presente contrato no comprende, ni transfiere, ni afecta, ni modifica, ninguna de las cargas, deberes, compromisos, responsabilidad y obligaciones de la Cedente con respecto de los Deudores Cedidos, quienes continúan y continuarán sujetos y obligados al fiel y puntual cumplimiento y observancia de todas y cada una de dichas cargas, deberes, compromisos, responsabilidades y obligaciones para con la Cedente.

**SEXTO (Notificación a los Deudores Cedidos).**

6.1. Las Partes acuerdan notificar mediante Escribano Público a Ud. dentro de las siguientes 24 horas hábiles de celebrado la presente cesión de acuerdo con la nota adjunta como Anexo I de esta cesión.

Los gastos que se devenguen por tal notificación serán de cargo exclusivo de la Cedente.

**SÉPTIMO (Reserva).**

Queda estipulado a todos los efectos que ningún acto, omisión, retardo o el simple transcurso del tiempo habrá de interpretarse o valdrá como renuncia o desistimiento de los derechos y acciones que confiere la ley y este contrato a las partes.

**OCTAVO (Mora automática).**

Las Partes convienen expresamente la mora automática sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, por el sólo vencimiento de los plazos pactados o por la acción omisión de cualquier acto o hecho que signifique hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado.

**NOVENO (Domicilios. Comunicaciones).**

Las Partes acuerdan como domicilios especiales los indicados como suyos en la comparecencia y aceptan como medio de comunicación auténtica entre ellas el telegrama colacionado, sin perjuicio de otro medio de comunicación fehaciente.

**DÉCIMO (Gastos).**

Serán de cargo de la Cedente todos los gastos, tasas, tributos, honorarios y demás erogaciones que la cobranza judicial o extrajudicial irroguen.

Para constancia las Partes suscriben dos (2) ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha indicados en la comparecencia,

Por Management Fiduciario y Profesional S.A





PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hn N° 137562



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

Notificación de cesión

Montevideo, de 2024

Señores [...]

Presente. -

De nuestra mayor consideración:

Hacemos referencia al contrato de fideicomiso de garantía celebrado entre MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL S.A (en calidad de fiduciario, en adelante, el "Fiduciario") EBITAL S.A. (en calidad de fideicomitente) de fecha [...], celebrado entre las mismas partes. Comunicamos a ustedes que el pasado [...] de 2023, por documento denominado "Contrato de Cesión de Créditos en Garantía" celebrado entre EBITAL S.A. y MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL S.A., en calidad de fiduciario del FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANCER II, EBITAL S.A. cedió la totalidad de los derechos de créditos de los que resulte titular contra.

En virtud de la cesión y transferencia efectuada, solicitamos que todos los pagos debidos por el contrato sean acreditados en la cuenta bancaria N° ... del Banco ...

Solicitamos sírvase firmar la presente como constancia de recepción de la notificación y aceptación.

Sin más, saludamos a ustedes muy atentamente, p.

p. EBITAL S.A.

p. MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL S.A.

Nº 137562

ANEXO 4 CRÉDITOS CEDIDOS Y AFECTADO

Notificación de cesión

Montevideo, de 2024

Señores [...]

Presente.

De nuestra mayor consideración.

Hacemos referencia al contrato de fideicomiso de garantía celebrado entre MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL S.A. (en calidad de fiduciario, en adelante, el "Fiduciario") EBITAL S.A. (en calidad de beneficiario) de fecha [...], otorgado entre las mismas partes. Comunicamos a ustedes que el pasado [...], de 2023, por documento denominado "Contrato de Cesión de Crédito en Garantía" celebrado entre EBITAL S.A. y MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL S.A., en calidad de fiduciario del FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II, EBITAL S.A. cedió la totalidad de los derechos de cobro de los que resulte titular contra [...].

En virtud de la cesión y transferencia efectuada, solicitamos que todos los pagos debidos por el contrato sean acreditados en la cuenta bancaria N° [...] del Banco [...].

Solicitamos a ustedes formar la presente como constancia de recepción de la notificación y aceptación.

En mérito, quedamos a ustedes muy atentamente, p.

p. EBITAL S.A.

p. MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL S.A.



## PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hn N° 137563



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

## Flujo de Obras (dolarizado a T/C 39,50)

OBRA	se liberaría Flow	se liberaría Malvin II	se liberaría Antel 2023	hoy libre Villa	hoy libre Hub	Saldo de contratos
Dic-23	221.675	227.038	-	217.755	-	29.709.273
Ene-24	221.675	227.038	140.352	217.755	100.000	29.042.804
Feb-24	221.675	227.038	186.034	217.755	200.000	28.135.984
Mar-24	221.675	227.038	1.230.230	217.755	400.000	27.083.482
Abr-24	221.675	227.038	450.301	217.755	500.000	24.786.784
May-24	221.675	227.038	450.301	217.755	500.000	23.170.015
Jun-24	221.675	227.038	450.301	217.755	600.000	21.553.246
Jul-24	221.675	227.038	386.184	217.755	609.507	19.836.476
Ago-24	221.675	227.038	381.456	217.755	700.000	18.174.317
set-24	221.675	227.038	381.456	217.755	700.000	16.426.393
Oct-24	221.675	227.038	381.456	217.755	700.000	14.678.469
Nov-24	221.675	227.038	381.456	217.755	700.000	12.930.545
Dic-24	221.675	227.038	194.036	217.755	700.000	11.182.621
Ene-25	221.675	227.038	194.036	217.755	700.000	9.622.116
Feb-25	221.675	227.038	194.036	217.755	450.799	8.061.612
Mar-25	208.733	227.038	194.036	217.755	450.799	6.750.309
Abr-25		227.038	194.036	217.755	450.799	5.451.948
May-25		227.038	186.034	217.755	450.799	4.362.320
Jun-25		227.038	153.205	217.755	246.032	3.280.694
Jul-25		227.038	94.653	217.755	246.032	2.436.664
Ago-25		227.038	91.877	217.755	246.032	1.651.186
set-25		227.038	80.572	217.755		868.484
Oct-25		59.429		217.755		343.119
Nov-25				65.935		65.935
Dic-25						-
Ene-26						-
Feb-26						-
Mar-26						-
TOTAL	3.533.859	5.054.276	6.396.048	5.074.291	9.650.799	



ANEXO 5 MONTOS A CANCELAR CON EMISION SERIE 1

LATIN	NUEVO AMANECER	LATIN	BENGOCHEA
FLOW	50% MALVIN 1 y M 2	ANTEL 2	ANTEL 2 / 2do G
Cláusula 8, Rescate Anticipado	Cl. 2.6. Rescate, Anticipado		
1.976.250	692.000	1.700.000	1.900.000



Hn N° 137564



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

ANEXO 6

COMUNICACIÓN INCUMPLIMIENTO E INSTRUCCIÓN EJECUCIÓN GARANTÍAS

Montevideo, de .... de ... 2024

Señores

Management Fiduciario y Profesional S.A.

Presente

De nuestra mayor consideración:

Hacemos referencia al "Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II" de fecha ....de de 2024 otorgado entre Ebital S.A. como Fideicomitente, y Management Fiduciario y Profesional S.A. como Fiduciario (en adelante el "Contrato de Fideicomiso").

El abajo firmante, en su calidad de Beneficiario bajo el Contrato de Fideicomiso, se dirige a Usted a los efectos de poner en su conocimiento que Ebital S.A. ha incumplido con las obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso y en consecuencia devino exigible la totalidad de las sumas adeudas al Beneficiario.

A la fecha el monto incumplido con vencimiento asciende a la suma de USD , y en concepto de pagos correspondientes a los siguientes vencimiento ....

En virtud de ello instruimos a Ud, para que proceda a realizar la ejecución de los bienes que se encuentran dentro del patrimonio fideicomitado de acuerdo al siguiente orden:

1°. Transferir los fondos que existan en la Cuenta correspondientes a los Créditos Cedidos, deducidos los Gastos del Fideicomiso.

Sin otro particular, saluda a Uds. muy atentamente.

Beneficiario

Se acompaña certificación notarial de firma.



MARÍA CECILIA PÉREZ PEDRANA ESCRIBANA PÚBLICA CERTIFICO

**QUE: PRIMERO:** Las firmas que anteceden y lucen en el Contrato de Fideicomiso de garantía denominado "Fideicomiso de garantía Nuevo Amanecer II" de fecha 22 de enero de 2024 y sus anexos son auténticas y fue puesta por las personas hábiles y de mi conocimiento I) SERGIO JAVIER LAMORTE RUSSOMANNO, oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 1.865.740-9, con domicilio en Mariano Uriarte número 6570 de esta ciudad, en su calidad de Presidente del Directorio y en nombre y representación de "EBITAL SOCIEDAD ANÓNIMA", es persona jurídica vigente y hábil inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General de Impositiva con el número 215148800018, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad y por II) Federico Javier Rocca Temesio, oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 2.673.877-8, con domicilio en Misiones 1424 piso 2 de esta ciudad, en su calidad de Presidente del Directorio y en nombre y representación de "MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA", inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General de impositiva con el número 217093260013, con domicilio en Misiones 1424 piso 2 de esta ciudad, quienes previa lectura del documento que antecede, lo ratificaron y firmaron de conformidad. **SEGUNDO:** A) "Ebital S.A" es persona jurídica vigente y hábil. Se constituyó por documento de fecha 8 de abril de 2005 cuyas firmas certifico, y luego protocolizo la Escribana Esther Reitzes Hoffnung. Su estatuto fue aprobado por la Auditoría Interna de la nación el 24 de mayo de 2005 e inscripto en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio con el número 5096 el 23 de junio del mismo año. Y publicado en el "Diario Oficial" de fecha

**Hn N° 137565**

ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

15 de julio de 2005 y en el "El Heraldo Capitalino" de fecha 19 de julio de 2005. De sus estatutos surge B) Su nombre es EBITAL SOCIEDAD ANONIMA, C) Su plazo es de 100 años a contar de su constitución y está vigente. D) Su objeto principal es a) Industrializar y comercializar en todas sus formas, mercadería, arrendamientos de bienes, obras y servicios, en los ramos y anexos: construcción, obras de ingeniería, servicios profesionales, técnicos y administrativos. b) Importaciones, exportaciones representaciones, comisiones y consignaciones. c) Compra venta, arrendamiento, administración, construcción y toda clase de operaciones con bienes inmuebles. E) i) Por Asamblea Extraordinaria de accionistas realizada el 17 de julio de 2008, aprobada por las autoridades correspondientes, inscripta en el Registro de Personas Jurídicas sección Comercio con el número 13.879 el 15 de agosto de 2008 y publicada en legal forma, se procedió al aumento de capital autorizado y la capitalización de cuenta de reserva mediante la emisión de acciones liberadas modificándose el artículo 3 del estatuto que quedo redactado "El capital formado por títulos de una o más acciones al portador de \$ 1 cada una, será de \$100.000.000 (pesos uruguayos cien millones). Por Asamblea Extraordinaria de accionistas se podrá aumentar el capital contractual sin necesidad de conformidad administrativa, (art.284 Ley 16.060 con la redacción dada por el artículo 59 de la Ley 17.243 del 29 de junio de 2000). La Asamblea podrá delegar en el Directorio o el Administrador en su caso, la época de emisión, la forma y condiciones de pago". ii) Por Asamblea Extraordinaria de accionistas realizada el 30 de marzo de 2022, aprobada por las autoridades correspondientes, se procedió al aumento de capital contractual modificándose el artículo 3 del estatuto que quedo redactado "El capital formado por títulos de



una o más acciones al portador de \$ 1 cada una, será de \$500.000.000 (pesos uruguayos quinientos millones). Por Asamblea Extraordinaria de accionistas se podrá aumentar el capital contractual sin necesidad de conformidad administrativa, (art.284 Ley 16.060 con la redacción dada por el artículo 59 de la Ley 17.243 del 29 de junio de 2000). La Asamblea podrá delegar en el Directorio o el Administrador en su caso, la época de emisión, la forma y condiciones de pago". La misma se encuentra inscrita en el Registro de Personas jurídicas sección comercio con el número 6296 el 27 de abril de 2022. F) De acuerdo al artículo 22 de sus estatutos, representan a la Sociedad el Administrador, el presidente o vicepresidente indistintamente o dos directores cualesquiera. De acuerdo al artículo 23, el administrador o el Directorio en su caso tendrán amplias facultades de administración y disposición de bienes. G) Se dio cumplimiento a la ley 17.904, comunicando cambio de sede según documento privado de fecha 9 de setiembre de 2019 con firmas certificadas por la suscrita Escribana y protocolizado en igual fecha inscripto en el Registro de Personas Jurídicas sección Comercio con el número 1350, el 11 de setiembre del 2019. H) Por acta de Asamblea extraordinaria de fecha 30 de julio de 2021, luego del levantamiento del cuarto intermedio, celebrado en la ciudad de Montevideo el 26 de agosto de 2021 se designó como Presidente y único integrante del Directorio a Sergio Javier LAMORTE RUSSOMANNO titular de la cédula de identidad número 1.865.740-9, cargo vigente al día de hoy. Se dio cumplimiento al artículo 13 de la Ley 17.904, según escritura de declaratoria que en esta ciudad el 26 de agosto de 2021, autorizo la escribana Mariella Rivera, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Personas Jurídicas el 30 de agosto de 2021 con el número





## PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hn N° 137566

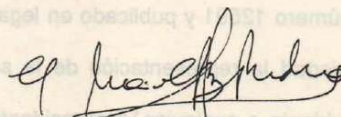


ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

13772/2021. I) "Ebital S.A.", por ser una sociedad anónima con acciones al portador cumplió con la declaración prevista en la Ley 18.930 y Ley 19.484, según certificado de recepción expedido por el Banco Central de Uruguay el día 29 de enero de 2013 número ordinal 680560 su primera comunicación y el 7 de junio de 2022, número ordinal 5905883 su última modificación. Habiendo declarado su representante en la calidad invocada que con posterioridad no se le han notificado modificaciones. J) Ebital S.A se encuentra inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General de Impositiva con el número 21 514880 0018, y en el Banco de Previsión Social con el número 4728484 y tiene su domicilio constituido en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad. K) Tuve a la vista Acta de Directorio y de Asamblea de accionistas de fecha 15 de diciembre de 2023, que aprueba la suscripción del presente.

**TERCERO: A) MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA**, es persona jurídica inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General de Impositiva con el número 217093260013 y con domicilio en Montevideo y sede en la calle Misiones 1424 piso 2. B) Fue constituida por estatuto de fecha 22 de noviembre de 2012, aprobado por la Auditoría Interna de la Nación el 27 de mayo de 2013, inscripto en el registro Público y general de Comercio con el número 12591 y publicado en legal forma. C) De acuerdo al estatuto de la sociedad la representación de la sociedad corresponde al Administrador, al Presidente o cualquier Vicepresidente indistintamente. D) La sociedad se constituyó por el plazo de 100 años y tiene desde su constitución su capital representado en acciones nominativas lo que no ha sido modificado a la fecha y su objeto es la realización de actividades fiduciarias y administrar fondos de inversión y fideicomisos de cualquier naturaleza. E) Por Asamblea

Extraordinaria de Accionistas celebrada en esta ciudad el 7 de agosto de 2013 se designó el siguiente Directorio Presidente: Federico Javier Rocca Temesio titular de la cédula de identidad número 2.673.877-8 y Vicepresidente Juan Martín Olivera Amato titular de la cédula de identidad número 3.998.816-0, únicos directores y cargos vigentes a la fecha. F) se dio cumplimiento al artículo 13 de la Ley 17.904 cuya primera copia fue inscripta en el Registro de Personas Jurídicas con el número 16.693 el 21 de agosto de 2013. G) La sociedad realizó la comunicación de beneficiario final a que refiere la Ley 19.484 según certificado de recepción expedido por el Banco Central de Uruguay el día 12 de junio de 2018 número ordinal 2219929 su primera comunicación y el 15 de marzo de 2022 con el número ordinal 5604212 la última, habiendo declarado su representante en la calidad invocada que con posterioridad no se le han notificado modificaciones. **CUARTO:** Tuve a la vista la documentación que me acredita los extremos relacionados. **QUINTO:** Se dio cumplimiento a la diligencia debida de acuerdo a la Ley 19.574. **EN FE DE ELLO** a solicitud de la interesada y para presentar ante quien corresponda expido el presente que signo, sello y firmo en la ciudad de Montevideo, el veintidós de enero de dos mil veinticuatro.



Mª Cecilia Pérez Pedrana  
Escribana





Hn N° 137512



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

**Nº.4 PROTOCOLIZACIÓN PRECEPTIVA DE CONTRATO DE FIDEICOMISO EN GARANTÍA, ANEXOS, CERTIFICACION y ACTA:** En la ciudad de Montevideo, el veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, cumpliendo con lo dispuesto con el artículo 292 de la ley 18.362 y el artículo 39 del Decreto Ley número 1424 incorporo a mi Registro de Protocolizaciones. **A)** contrato de Fideicomiso en garantía y anexos extendido en 16 hojas de papel A4. **B)** La certificación de firmas extendida en 3 hojas de mi papel notarial de actuación. **C)** La presente Acta, todo lo que verifico con el número 4 del folio 22 al folio 41. **Referencia.** Esta protocolización sigue inmediatamente a la verificada con el número 3 Protocolización preceptiva de promesa de compraventa de fecha 19 de enero, extendida del folio 12 al folio 21.

**ES PRIMER Y UNICO TESTIMONIO** que compulse de los documentos y acta incorporados a mi Registro de Protocolizaciones. **EN FE DE ELLO**, para el Fiduciario y para su presentación ante el Registro de Actos Personales expido la presente en 19 fojas de mi papel notarial de actuación serie Hn números 137529 al 137546 y 137511 que sello, signo y firmo en Montevideo, el veintitrés de enero de dos mil veinticuatro.

M<sup>a</sup> Cecilia Pérez Pedrana  
Escribana

Ministerio de Educación y Cultura  
REGISTRO NACIONAL DE ACTOS PERSONALES

redpagos

a Prosegur company

RGI 3816

Nro de talon: 96461520  
PIN: 1023

MONTEVIDEO

16/02/2024  
Pago con Tasa Digital

Documento Comun

PEREZ PEDRANA  
MARIA CECILIA  
Fecha: 22/01/2024

FIDEICOMISO

MANAGEMENT FIDUCIARIO Y  
PROFESIONAL SA

Sujeto a reliquidaci in

Informacion del talon del documento  
RGI - X - 2024 - 3816 - 0

Nro. Talon: 96461520 Monto: \$ 2530.00  
Fecha Emis.: 16/02/2024 Fecha Venc.: 23/02/2024

DGR000096461520000025300020240223



\*\*\* REDPAGOS \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Subagencia: 13 Caja: 2 S: 2705  
Mov: 2111951358 Usu: JORGE

16/02/24

09:54

VISA

COMPRA ON-LINE

REDPAGOS (NUMMI S.A.)

Rivera 2452 Rut: 214445550018  
Sag: BACACAY SERVICIOS FINANCIEROS

COMERCIO: 0206956800 TERM: RP001302  
LOTE: 222 TICKET: 8748  
TARJETA: 7884 Vto: \*\*/\*\*  
MODO INGRESO: CHIP AID: A0000000031010  
PLAN: 00 CUOTAS: 00  
N° AUTORIZ: 185585 N° FAC: 9141265

IMPORTE AUTORIZ: ..\$ .....2530.00

NO REQUIERE FIRMA NI OTROS DATOS

\*\* VIA CLIENTE \*\*

CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE con el documento original de su mismo tenor que tuve a la vista y cotejé. EN FE DE ELLO a solicitud de parte interesada y para presentar ante quien corresponda, expido el presente en 19 hojas de mi papel notarial de actuación serie Hn números 137549 al 137566 y 137512, que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro.

*Cecilia Perez Pedrana*  
M<sup>a</sup> Cecilia Perez Pedrana  
Escribana



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Ho N° 421381**



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

PRIMERA ADENDA AL

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA

"FIDEICOMISO DE GARANTÍA NUEVO AMANECER II"

ENTRE:

EBITAL S.A  
(como Fideicomitente)

MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL S.A  
(como Fiduciario)

Y

Bolsa de Valores de Montevideo S.A. en su calidad de Entidad Representante de los  
Titulares Obligaciones Negociables  
(como Beneficiario)

Abril 2024



En la ciudad de Montevideo, el día 23 de abril de 2024, entre, por una parte, Ebital S.A., representada en este acto por Sergio Lamorte, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale N° 5817, de esta ciudad (en adelante, el "Fideicomitente"), y por otra parte, Management Fiduciario y Profesional S.A., representado en este acto por el Dr. Federico Rocca Temesio en calidad de Presidente, con domicilio en Misiones 1424 Piso 3, de esta ciudad (en adelante, el "Fiduciario") convienen en celebrar la primera Adenda al Contrato de Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II (en adelante, el "Fideicomiso" o "Contrato") conforme con las estipulaciones que a continuación se exponen.

#### PRIMERO (Antecedentes)

- 1.1 El Fideicomitente es una empresa dedicada a la construcción y realización de obras de ingeniería civil tanto en el sector privado como público.
- 1.2 Es intención del Fideicomitente optimizar su estructura financiera y por tanto obtener fondos a efectos de expandir su actividad y aumentar su participación de mercado.
- 1.3 Por resolución del de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor de fecha 18 de abril de 2024, el Emisor resolvió llevar a cabo una emisión de obligaciones negociables escriturales de oferta pública no convertible en acciones en el marco de un Programa de emisión por un valor nominal de hasta UI 100.000.000 (cien millones de unidades indexadas), la emisión de la Serie 1 de Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones por US\$ 6.500.000 (sies millones quinientos mil dólares estadounidenses) al amparo de lo dispuesto en los arts. 27 y siguientes de la Ley N° 18.627 (en adelante, las "Obligaciones Negociables" u "Obligaciones").
- 1.4 En función de los antecedentes reseñados, las Partes suscriben la presente Adenda al Contrato a los efectos de incorporar nuevos créditos al patrimonio de afectación que permita garantizar el cumplimiento por parte del Fideicomitente de las obligaciones asumidas como emisor de las de Obligaciones Negociables todas las que se emitan bajo el programa mencionado en la cláusula 1.3 precedente, incluyendo especialmente el repago de cualquier importe adeudado bajo las mismas.

#### SEGUNDO (Modificación del Contrato)

- 2.1 Por medio de la presente y en virtud de la cancelación de pasivos por parte del Emisor, las Partes acuerdan sustituir en todos sus términos los Anexos 4 y 5 originalmente incorporados sustituyéndolos por los que se adjuntan en esta modificación, los cuales serán de aplicación a todos los efectos del Contrato y de la presente Adenda:





PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Ho N° 421382



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

ANEXO 4 CRÉDITOS CEDIDOS Y AFECTADOS

Flujo de Obras (dolarizado a T/C 39,50)

	se liberaría	hoy libre	
OBRA	Malvín II	02 Tower	Saldo de contratos
Abr-24	227.038		16.810.211
May-24	227.038	238.316	16.583.173
Jun-24	227.038	238.316	16.117.818
Jul-24	227.038	238.316	15.652.464
Ago-24	227.038	638.316	15.187.109
set-24	227.038	638.316	14.321.755
Oct-24	227.038	638.316	13.456.400
Nov-24	227.038	638.316	12.591.046
Dic-24	227.038	755.690	11.725.691
Ene-25	227.038	755.690	10.742.963
Feb-25	227.038	755.690	9.760.234
Mar-25	227.038	755.690	8.777.506
Abr-25	227.038	755.690	7.794.777
May-25	227.038	400.345	6.812.049
Jun-25	227.038	400.345	6.184.665
Jul-25	227.038	400.345	5.557.282
Ago-25	207.038	400.345	4.929.898
set-25	207.038	400.345	4.322.515
Oct-25	52.367	400.345	3.715.131
Nov-25		400.345	3.262.419
Dic-25		400.345	2.862.074
Ene-26		400.345	2.461.729
Feb-26		400.345	2.061.384
Mar-26		301.541	1.661.039
Abr-26		301.541	1.359.498
May-26		301.541	1.057.957
Jun-26		301.541	756.416
Jul-26		224.687	454.875
Ago-26		224.687	230.188
set-26		5.501	5.501
TOTAL	4.099.060	12.711.151	-

ANEXO 5 MONTOS A CANCELAR CON EMISION SERIE 1

NUEVO AMANECER	BENGOCHEA
50% MALVIN 1 y M 2	ANTEL 2 / 2do G
Cl. 2,6. Rescate, Anticipado	Rescate previsto
576.000	1.900.000



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**No N° 421383**



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

**TERCERO (Vigencia).**

- 3.1. El presente entrará en vigor a partir del día de su firma.
- 3.2. Las Partes declaran que en todo lo no modificado por el presente, el Contrato continúa vigente en todos sus términos. Se solicita la certificación de las firmas y la inscripción en el Registro de Actos Personales de la presente Adenda.

En señal de conformidad y para constancia, se firman tres ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha anteriormente indicados.

p. EBITAL S.A

p. Management Fiduciario y Profesional S.A.

MARÍA CECILIA PÉREZ PEDRANA ESCRIBANA PÚBLICA CERTIFICO

QUE: PRIMERO: Las firmas que anteceden y lucen en la primera adenda al Contrato de Fideicomiso de garantía denominado "Fideicomiso de garantía Nuevo Amanecer II" de fecha 23 de abril de 2024 y su anexo son auténticas y fue puesta por las personas hábiles y de mi conocimiento I) SERGIO JAVIER LAMORTE RUSSOMANNO, oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 1.865.740-9, con domicilio en Mariano Uriarte número 6570 de esta ciudad, en su calidad de Presidente del Directorio y en nombre y representación de **"EBITAL SOCIEDAD ANÓNIMA"**, es persona jurídica vigente y hábil inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General de Impositiva con el número 215148800018, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad y por II) Federico Javier Rocca Temesio, oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 2.673.877-8, con domicilio en Misiones 1424 piso 2 de esta ciudad, en su calidad de Presidente del Directorio y en nombre y representación de **"MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA"**, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General de impositiva con el número 217093260013, con domicilio en Misiones 1424 piso 2 de esta ciudad, quienes previa lectura del documento que antecede, lo ratificaron y firmaron de conformidad. SEGUNDO: A) "Ebital S.A" es persona jurídica vigente y hábil. Se constituyó por documento de fecha 8 de abril de 2005 cuyas firmas certifico, y luego protocolizo la Escribana Esther Reitzes Hoffnung. Su estatuto fue aprobado por la Auditoría Interna de la nación el 24 de mayo de 2005 e inscripto en el Registro de Personas Jurídicas Sección Comercio con el número 5096 el 23 de junio del mismo año. Y publicado en el "Diario Oficial" de fecha



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Ho N° 421384**



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

15 de julio de 2005 y en el "El Heraldo Capitalino" de fecha 19 de julio de 2005. De sus estatutos surge B) Su nombre es EBITAL SOCIEDAD ANONIMA, C) Su plazo es de 100 años a contar de su constitución y está vigente. D) Su objeto principal es a) Industrializar y comercializar en todas sus formas, mercadería, arrendamientos de bienes, obras y servicios, en los ramos y anexos: construcción, obras de ingeniería, servicios profesionales, técnicos y administrativos. b) Importaciones, exportaciones representaciones, comisiones y consignaciones. c) Compra venta, arrendamiento, administración, construcción y toda clase de operaciones con bienes inmuebles. E) i) Por Asamblea Extraordinaria de accionistas realizada el 17 de julio de 2008, aprobada por las autoridades correspondientes, inscrita en el Registro de Personas Jurídicas sección Comercio con el número 13.879 el 15 de agosto de 2008 y publicada en legal forma, se procedió al aumento de capital autorizado y la capitalización de cuenta de reserva mediante la emisión de acciones liberadas modificándose el artículo 3 del estatuto que quedo redactado "El capital formado por títulos de una o más acciones al portador de \$ 1 cada una, será de \$100.000.000 (pesos uruguayos cien millones). Por Asamblea Extraordinaria de accionistas se podrá aumentar el capital contractual sin necesidad de conformidad administrativa, (art.284 Ley 16.060 con la redacción dada por el artículo 59 de la Ley 17.243 del 29 de junio de 2000). La Asamblea podrá delegar en el Directorio o el Administrador en su caso, la época de emisión, la forma y condiciones de pago". ii) Por Asamblea Extraordinaria de accionistas realizada el 30 de marzo de 2022, aprobada por las autoridades correspondientes, se procedió al aumento de capital contractual modificándose el artículo 3 del estatuto que quedo redactado "El capital formado por títulos de



una o más acciones al portador de \$ 1 cada una, será de \$500.000.000 (pesos uruguayos quinientos millones). Por Asamblea Extraordinaria de accionistas se podrá aumentar el capital contractual sin necesidad de conformidad administrativa, (art.284 Ley 16.060 con la redacción dada por el artículo 59 de la Ley 17.243 del 29 de junio de 2000). La Asamblea podrá delegar en el Directorio o el Administrador en su caso, la época de emisión, la forma y condiciones de pago". La misma se encuentra inscripta en el Registro de Personas jurídicas sección comercio con el número 6296 el 27 de abril de 2022. F) De acuerdo al artículo 22 de sus estatutos, representan a la Sociedad el Administrador, el presidente o vicepresidente indistintamente o dos directores cualesquiera. De acuerdo al artículo 23, el administrador o el Directorio en su caso tendrán amplias facultades de administración y disposición de bienes. G) Se dio cumplimiento a la ley 17.904, comunicando cambio de sede según documento privado de fecha 9 de setiembre de 2019 con firmas certificadas por la suscrita Escribana y protocolizado en igual fecha inscripto en el Registro de Personas Jurídicas sección Comercio con el número 1350, el 11 de setiembre del 2019. H) Por acta de Asamblea extraordinaria de fecha 30 de julio de 2021, luego del levantamiento del cuarto intermedio, celebrado en la ciudad de Montevideo el 26 de agosto de 2021 se designó como Presidente y único integrante del Directorio a Sergio Javier LAMORTE RUSSOMANNO titular de la cédula de identidad número 1.865.740-9, cargo vigente al día de hoy. Se dio cumplimiento al artículo 13 de la Ley 17.904, según escritura de declaratoria que en esta ciudad el 26 de agosto de 2021, autorizo la escribana Marjella Rivera, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de Personas Jurídicas el 30 de agosto de 2021 con el número



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Ho N° 421385**



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

13772/2021. I) "Ebital S.A.", por ser una sociedad anónima con acciones al portador cumplió con la declaración prevista en la Ley 18.930 y Ley 19.484, según certificado de recepción expedido por el Banco Central de Uruguay el día 29 de enero de 2013 número ordinal 680560 su primera comunicación y el 7 de junio de 2022, número ordinal 5905883 su última modificación. Habiendo declarado su representante en la calidad invocada que con posterioridad no se le han notificado modificaciones. J) Ebital S.A se encuentra inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General de Impositiva con el número 21 514880 0018, y en el Banco de Previsión Social con el número 4728484 y tiene su domicilio constituido en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad. K) Tuve a la vista Acta de Directorio y de Asamblea de accionistas de fecha 15 de diciembre de 2023, que aprueba la suscripción del presente.

**TERCERO: A) MANAGEMENT FIDUCIARIO Y PROFESIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA**, es persona jurídica inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General de Impositiva con el número 217093260013 y con domicilio en Montevideo y sede en la calle Misiones 1424 piso 2. B) Fue constituida por estatuto de fecha 22 de noviembre de 2012, aprobado por la Auditoria Interna de la Nación el 27 de mayo de 2013, inscripto en el registro Público y general de Comercio con el número 12591 y publicado en legal forma. C) De acuerdo al estatuto de la sociedad la representación de la sociedad corresponde al Administrador, al Presidente o cualquier Vicepresidente indistintamente. D) La sociedad se constituyó por el plazo de 100 años y tiene desde su constitución su capital representado en acciones nominativas lo que no ha sido modificado a la fecha y su objeto es la realización de actividades fiduciarias y administrar fondos de inversión y fideicomisos de cualquier naturaleza. E) Por Asamblea

Extraordinaria de Accionistas celebrada en esta ciudad el 7 de agosto de 2013 se designó el siguiente Directorio Presidente: Federico Javier Rocca Temesio titular de la cédula de identidad número 2.673.877-8 y Vicepresidente Juan Martín Olivera Amato titular de la cédula de identidad número 3.998.816-0, únicos directores y cargos vigentes a la fecha. F) se dio cumplimiento al artículo 13 de la Ley 17.904 cuya primera copia fue inscripta en el Registro de Personas Jurídicas con el número 16.693 el 21 de agosto de 2013. G) La sociedad realizó la comunicación de beneficiario final a que refiere la Ley 19.484 según certificado de recepción expedido por el Banco Central de Uruguay el día 12 de junio de 2018 número ordinal 2219929 su primera comunicación y el 15 de marzo de 2022 con el número ordinal 5604212 la última, habiendo declarado su representante en la calidad invocada que con posterioridad no se le han notificado modificaciones. **CUARTO:** Tuve a la vista la documentación que me acredita los extremos relacionados. **EN FE DE ELLO** a solicitud de la interesada y para presentar ante quien corresponda expido el presente que signo, sello y firmo en la ciudad de Montevideo, el veintitrés de abril de dos mil veinticuatro.

  
M<sup>a</sup> Cecilia Pérez Pedrana  
Escribana



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Ho N° 421386**



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

Nº.19 PROTOCOLIZACIÓN PRECEPTIVA DE CONTRATO DE ADENDA AL FIDEICOMISO EN GARANTÍA, ANEXO, CERTIFICACION y ACTA: En la ciudad de Montevideo, el veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, cumpliendo con lo dispuesto con el artículo 292 de la ley 18.362 y el artículo 39 del Decreto Ley número 1424 incorporo a mi Registro de Protocolizaciones. A) contrato de primera adenda al contrato de Fideicomiso de garantía nuevo amanecer contenido en tres hojas A4. B) La certificación de firmas extendida en 3 hojas de mi papel notarial de actuación. C) La presente Acta, todo lo que verifico con el número 19 del folio 196 al folio 202. **Referencia.** Esta protocolización sigue inmediatamente a la verificada con el número 18 protocolización preceptiva de modificación de contrato social de fecha 11 de abril de 2024, extendida del folio 193 al folio 195.

ES PRIMER Y UNICO TESTIMONIO que compulse de los documentos y acta incorporados a mi Registro de Protocolizaciones. **EN FE DE ELLO**, para el Fiduciario y para su presentación ante el Registro de Actos Personales expido la presente en 6 fojas de mi papel notarial de actuación serie Ho números 175438 al 175443 que sello, signo y firmo en Montevideo, el veintitrés de abril de dos mil veinticuatro.

M<sup>a</sup> Cecilia Pérez Pedrana  
Escribana









PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Ho N° 421388**



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE con los documentos originales de su mismo tenor que tuve a la vista y cotejé. **EN FE DE ELLO** a solicitud de parte interesada y para presentar ante quien corresponda, expido el presente en 7 hojas de mi papel notarial de actuación serie Ho números 421381 al 421386 y 421388 que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro.

M<sup>a</sup> Cecilia Pérez Pedrana  
Escribana





Montevideo, 12 de noviembre de 2025

Ebital S.A.

Presente

Ref. Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II

Hacemos referencia a vuestra solicitud de control del ratio establecido en la cláusula 3.3. del Contrato de Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II celebrado con Uds. el 22 de enero de 2024 y su posterior modificación de fecha 23 de abril de 2024 (en adelante el "Fideicomiso de Garantía") por el cual se garantiza el Programa de Emisión de Obligaciones Negociables Escriturales no convertibles en acciones de oferta pública por hasta UI 100.000.000 de la cual a la fecha se ha emitido la Serie 1 por USD 6.500.000.

De acuerdo a lo informado por Uds. Ebital S.A. se encuentra en proceso de emitir una nueva obligación negociable Serie 2 por un monto equivalente a UI 58.273.880, la que se adicionará a los importes actualmente adeudados por la Serie 1 vigente.

La cláusula 3.3. del Contrato de Fideicomiso, establece que debe mantenerse en todo momento un ratio equivalente al 1,75x en créditos cedidos sobre el importe de la deuda financiera garantizada por el Fideicomiso de Garantía. En la medida que dicho ratio se encuentre en cumplimiento habilitará al Emisor a solicitar la emisión de nuevas Obligaciones Negociables bajo el Programa descripto precedentemente.

Con fecha 10 de noviembre de 2025, EBITAL S.A. y el Fiduciario en su carácter de tal del Fideicomiso de Garantía celebraron cuatro nuevas cesiones de crédito respecto de los créditos emergentes de contratos de construcción contra que Ebital mantenía con las entidades que se indican en el certificado contable que se adjunta a la presente nota. Dichos créditos cedidos fueron notificados a los respectivos deudores el día 10 de noviembre y 11 de noviembre de 2025, habiendo operado en consecuencia la incorporación al Fideicomiso de Garantía.

De conformidad con los créditos cedidos descriptos precedentemente y conjuntamente con los créditos que ya se encontraban cedidos al Fideicomiso de Garantía con anterioridad, surge de la información contable adjunta a la presente nota que el Fideicomiso de Garantía cumple con el ratio de garantía establecido en la cláusula 3.3. permitiendo la emisión de la nueva Serie 2 de Obligaciones Negociables por un importe de UI 58.273.880.

Sin otro particular, saludamos a Uds. muy atentamente.

p. Management Fiduciario y Profesional S.A.

Misiones 1424 | Piso 3 | 11000 Montevideo, Uruguay  
T +598 2916 5859 | F +598 2916 5863  
[gerencia@mfp.com.uy](mailto:gerencia@mfp.com.uy)

## CERTIFICACION CONTABLE

Señores  
**Management Fiduciario y Profesional S.A.**  
Presente

El suscrito Susana Fumeaux, Contador Público, afiliado a la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios con el N°71685, **certifica** con relación a Ebital S.A., sociedad anónima uruguaya inscrita en la DGJ con el RUT 215148800018 lo siguiente:

39,75 Tipo de cambio  
11/11/2025

Cuenta	Moneda	Total contrato Básico	Total disponible moneda original	TOTAL COMPUTABLE GARANTÍA
AIRE DE PALERMO SAS	UYU	96.502.971	-	-
IPOLIER SA	UYU	136.292.108	-	-
FIDICOMISO 3/10/2022	UYU	287.980.762	154.516.731	3.104.089
	USD	5.360.827	3.480.275	2.610.206
SOLITO SA	UYU	184.582.129	-	-
	USD	1.063.238	-	-
POLO HOUSES SAS	UYU	227.601.459	92.744.903	1.749.904
	USD	374.797	241.253	180.940
SARRA VERDE SAS	UYU	400.000.000	295.895.626	5.582.936
OI VISTA	UYU	510.067.034	416.439.462	7.857.348
ACÓNICA	UYU	217.169.762	174.160.689	3.296.051
BIOMET	UYU	110.179.411	82.269.661	1.552.258
EPIC	UYU	133.341.194	133.341.194	2.515.872
				USD 28.439.604

Pública	100%
Privada	75%

Deuda Actual	6.635.000
Deuda a Tomar	9.375.717

Ratio 1,776

De acuerdo al avance actual el saldo pendiente a cobrar imputable a la garantía del Fideicomiso Nuevo Amanecer II al 11 de noviembre de 2025 asciende a USD 28.439.604.-

Mi relación con Ebital S.A. es de asesor contable externo.

A solicitud de la parte interesada, expido el presente certificado en Montevideo, el 11 de noviembre de 2025.-



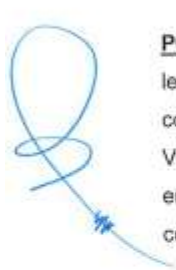
  
Susana Fumeaux  
Contadora Pública  
C.J.P.P.U. 71.685

### ANEXO 3: CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE, ENTIDAD REGISTRANTE, UNDERWRITING Y AGENTE DE PAGO


#### CONTRATO DE UNDERWRITING

En la ciudad de Montevideo, Uruguay, a los 10 días de noviembre de 2025, entre,

**POR UNA PARTE:** Gastón Bengochea y Compañía Corredor de Bolsa S.A, una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República Oriental del Uruguay, inscrita en el Registro Único Tributario con el número 211897190015 con domicilio a estos efectos en World Trade Center, Torre I, Oficina 707 de esta ciudad representada en este acto por los Sres Diego Rodriguez y Alejandro Lavista Ferres en sus calidades de apoderados (en adelante "GB" o el "Underwriter" indistintamente); y




**POR OTRA PARTE:** Ebital S.A, una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República Oriental del Uruguay, inscrita en el Registro Único Tributario con el número 215148800018, con domicilio a estos efectos en Avenida Pedro Blanes Viale 5817 de esta ciudad representada en este acto por Nicolas Presno y Pablo Caifa en sus calidades de apoderados (en adelante (en adelante, "Ebital" o el "Emisor" y conjuntamente con GB las "Partes");



Quienes acuerdan celebrar el presente contrato de Underwriting de acuerdo con las condiciones que se establecen a continuación (el "Contrato");

#### **PRIMERO (Antecedentes).**

- 
- 1.1. El Emisor a resuelto a la luz del Programa de Obligaciones Negociables escriturales de oferta pública simplificada que fuera aprobado con fecha 18 de abril de 2024 emitir una nueva serie de obligaciones negociables, Serie 2 en UI por un monto total de hasta UI 58.273.880.
  - 1.2. En función de ello el Emisor tiene intención de contratar los servicios de Underwriter de GB relativo a la emisión de la Serie 2 por un valor nominal equivalente de hasta el 100% del monto total a suscribir, esto es la suma de UI 58.273.880.
  - 1.3. En virtud de lo antes mencionado es intención de las Partes, celebrar el presente Contrato de Underwriting en los términos que se indican a continuación.

#### **SEGUNDO. (Objeto).**



2.1 El Emisor acuerda otorgar y el Underwriter acuerda adquirir, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en este Contrato la Serie 2 de las Obligaciones Negociables que serán emitidos por el Emisor que no resulten adjudicados en el proceso de subasta de acuerdo con lo previsto en el Prospecto Informativo en un monto equivalente de hasta el 100% del total que se ofrezca suscribir. Sin perjuicio de lo anterior, el Agente de Distribución se reservará en cualquier caso un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resuelva emitido,

2.2 El precio de compra de las ON por parte del Underwriter será al que resulte de la adjudicación bajo la modalidad holandesa.-

2.3 El Underwriter tomará a su exclusivo cargo el riesgo de colocación entre el público de las ON objeto del presente Contrato, colocación que se realizará en la Bolsa de Valores de Montevideo en los términos emergentes del Anexo I, que el Underwriter declara conocer y aceptar.

2.4 El pago del Monto del Underwriting se efectivizará mediante transferencia a la cuenta corriente que GB indique, en el plazo de tres días hábiles siguientes a la emisión y prescripción de las ON, sirviendo la acreditación en la referida cuenta de suficiente recibo y carta de pago.

2.5. Como contraprestación por los servicios de Underwriter, GB percibirá una comisión equivalente al 0.75 % del capital colocado, más el Impuesto del Valor Agregado, y por los servicios de colocación percibirá una comisión equivalente al 0.5% más el Impuesto al Valor Agregado que se efectivizarán al momento de la emisión.

**TERCERO (Representaciones y Garantías):**

3.1. El Emisor representa y garantiza que cumple con todas las leyes y regulaciones aplicables para la emisión de las ON.

3.2. Toda la información proporcionada en el prospecto de emisión es completa, precisa y no contiene declaraciones falsas o engañosas.



3.3. El Underwriter representa y garantiza que tiene la capacidad financiera y legal para cumplir las obligaciones emergentes de este Contrato.

**CUARTO. (Plazo del Contrato):**

4.1. Este Contrato tendrá una duración que abarcará desde la fecha de celebración hasta el cierre de la operación, a menos que sea terminado anticipadamente por mutuo acuerdo por escrito o por incumplimiento de alguna de las Partes.

4.2. La terminación anticipada deberá notificarse por escrito con al menos 10 días hábiles de antelación.

**QUINTO. (Misceláneos)**

5.1. El Emisor no podrá celebrar otros contratos de underwriting u operaciones de similar alcance con terceros respecto de las ON que se emitan conforme a los términos anexados al presente Contrato.

5.2. En caso que con posterioridad al otorgamiento del presente se produjeran alteraciones sustanciales en el mercado local o internacional que tuvieran como consecuencia hacer más gravoso para GB mantener el compromiso de underwriting en las condiciones establecidas, notificará al Emisor esas circunstancias por escrito. En ese caso, las Partes dispondrán de un plazo de veinte (20) días contados a partir de la notificación antedicha para iniciar las negociaciones tendientes a repactar las condiciones estipuladas en el presente Contrato.

5.3. A todos los efectos del presente contrato, las Partes constituyen domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento, en donde serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se realicen. Dichos domicilios subsistirán hasta tanto sean modificados y tal modificación será notificada en forma fehaciente a las demás Partes.

**SEXTO (Ley Aplicable y Resolución de Controversias):**

3.3. El Underwriter representa y garantiza que tiene la capacidad financiera y legal para cumplir las obligaciones emergentes de este Contrato.

**CUARTO. (Plazo del Contrato):**

4.1. Este Contrato tendrá una duración que abarcará desde la fecha de celebración hasta el cierre de la operación, a menos que sea terminado anticipadamente por mutuo acuerdo por escrito o por incumplimiento de alguna de las Partes.

4.2. La terminación anticipada deberá notificarse por escrito con al menos 10 días hábiles de antelación.

**QUINTO. (Misceláneos)**

5.1. El Emisor no podrá celebrar otros contratos de underwriting u operaciones de similar alcance con terceros respecto de las ON que se emitan conforme a los términos anexados al presente Contrato.

5.2. En caso que con posterioridad al otorgamiento del presente se produjeran alteraciones sustanciales en el mercado local o internacional que tuvieran como consecuencia hacer más gravoso para GB mantener el compromiso de underwriting en las condiciones establecidas, notificará al Emisor esas circunstancias por escrito. En ese caso, las Partes dispondrán de un plazo de veinte (20) días contados a partir de la notificación antedicha para iniciar las negociaciones tendientes a repactar las condiciones estipuladas en el presente Contrato.

5.3. A todos los efectos del presente contrato, las Partes constituyen domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento, en donde serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se realicen. Dichos domicilios subsistirán hasta tanto sean modificados y tal modificación será notificada en forma fehaciente a las demás Partes.

**SEXTO (Ley Aplicable y Resolución de Controversias):**

6.1. Este Contrato se regirá por las leyes de la República Oriental del Uruguay y serán competentes para entender sobre cualquier asunto que tenga con el mismo los Juzgados Letrados de la ciudad de Montevideo.


**SÉPTIMO (Modificaciones al Contrato):**

7.1. Cualquier modificación o enmienda a este Contrato deberá hacerse por escrito y ser firmada por ambas Partes.

De conformidad, las Partes suscriben el presente contrato de Underwriting en duplicado, en el lugar y fecha antes mencionados.



p. EBITAL S.A



p. Gastón Bengochea y Compañía  
Corredor de Bolsa S.A

**ANEXO I**  
**TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA SERIE 2**

<b>Emisor</b>	Ebital S.A.
<b>Instrumento</b>	Obligaciones Negociables No convertibles en acciones Serie 2 (en adelante las "ON")
<b>Oferta y Cotización</b>	Las ON Serie 2 serán ofrecidas bajo oferta pública y registradas en el Banco Central del Uruguay de acuerdo con el régimen de oferta pública simplificada prevista en la Recopilación de Normas de Mercado de Valores y cotizarán en la Bolsa de Valores Montevideo S.A.
<b>Monto</b>	Por hasta el equivalente a UI 58.273.880.
<b>Valor nominal de cada ON</b>	Cada ON Serie 2 tendrá un valor nominal de UI 1 (una Unidad Indexada). Se tomará como fecha para determinar el valor equivalente en pesos uruguayos de la UI que surja de la web del Banco Central del Uruguay vigente al día anterior a la fecha en que deba efectuarse la conversión.
<b>Amortización</b>	El Capital se amortizará en las Fechas de Pago en un porcentaje del 20% del monto total, venciendo la primera a la finalización del Período de Gracia y, las restantes en forma anual en cuotas iguales de 20% hasta completar los seis años de plazo total.
<b>Interés</b>	La ON pagará un interés compensatorio del 6,00% efectivo anual calculado sobre el monto de capital utilizando como base de cálculo un año de 360 días y pagaderos en cada Fecha de Pago.  En caso de no pago en la fecha indicada, sin perjuicio de

	otras condiciones, dará derecho a aplicar un interés moratorio del 15% hasta la fecha de efectivo pago.
<b>Fecha de Pago</b>	El interés se pagará en forma trimestral dentro de los 5 días hábiles siguientes de finalizado cada trimestre, contado desde la Fecha de Emisión.
<b>Rango de las ON</b>	<p>Las ON Serie 2 constituirán obligaciones directas y no subordinadas del Emisor y tendrán como garantía, las descritas en el Capítulo referido a "<b>Garantías</b>".</p> <p>Dado que los títulos constituyen una obligación directa del Emisor, complementariamente a las Garantías específicas que cuenta la Emisión, el Emisor también responderá con todo su patrimonio menos aquellos bienes y derechos dados en garantía especial de cualquier otra deuda del Emisor por hasta el monto garantizado con dichos bienes y derechos.</p>
<b>Utilización de los fondos</b>	<p>Los fondos serán destinados a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fondos para aplicarlos al desarrollo de nuevos proyectos de la empresa que se describen en el presente Suplemento de Prospecto.</li> </ul>
<b>Plazo</b>	El plazo de repago de la ON será de 6 años contados desde la Fecha de Emisión de la Serie 2.
<b>Obligaciones y restricciones</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión.
<b>Eventos de Incumplimiento</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión.
<b>Garantías</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión.
<b>Asambleas de Titulares</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión.



<b>Inversión Mínima</b>	Se aceptarán suscripciones por un importe mínimo de UI 5.000.
<b>Precio:</b>	El que surja del procedimiento de suscripción.
<b>Modalidades admitidas para efectuar la suscripción e integración</b>	Se podrá admitir suscripciones con \$ al valor de la UI del día de la fecha de integración a la cuenta que indique el Agente de Pago y/o Dólares de los Estados Unidos convertidos al tipo de cambio interbancario del día anterior de la fecha de integración a la cuenta que indique el Agente de Pago y para que este las transfiera directamente al Emisor al no existir pasivos financieros a ser cancelados con la presente Emisión.
<b>Suscripción e integración</b>	<p>De conformidad con el Contrato de Colocación celebrado entre el Emisor y Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A., las ON serán suscriptas bajo el procedimiento de licitación previsto en el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>A estos efectos se aclara que la participación por los inversores en el pocedimiento de suscripción implicará reconocer y aceptar expresamente las condiciones por las cuales se podrá invertir en las referidas Obligaciones Negociables Serie 2, siendo así responsabilidad de cada inversor informarse previamente de las obligaciones y derechos asumidos como suscriptor de las presentes Obligaciones Negociables.</p> <p>El Emisor se reserva la facultad de adjudicar total o parcialmente el monto suscrito así como a rechazar todas las ofertas sin que ello implique asunción de responsabilidad de tipo alguno por el hecho de no aceptar suscripciones presentadas.</p> <p>Se aclara que el Emisor ha suscrito con el Agente de Distribución un contrato de underwriter por el cual</p>



Gastón Bengochea se obliga a adquirir hasta el 100% del monto total de las ON al precio que resulte adjudicado en la licitación de las ON y que no resulten adjudicadas bajo el procedimiento de suscripción en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Se aclara que, en el marco de dicho contrato, el Agente de Distribución se ha reservado un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resuelve emitido.

La suscripción de las ON tendrá un período de suscripción de 1 día hábil y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Comenzará a las 10 horas del día que se coordine con el regulador.

No existirá límite máximo para presentar solicitudes de suscripción.

Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Ocurrida la adjudicación deberá efectuarse la integración de los fondos en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Pago en un plazo máximo de 48 horas hábiles. Contra la integración el Emisor efectuará la Emisión de las ON Serie 2 a los efectos de su registro de la tenencia en la Entidad Registrante de acuerdo con lo que informe el Agente de Pago, momento a partir del cual se considerará como la "Fecha de Emisión".

Al cierre del período de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso de que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la emisión, se prorratearán las solicitudes de suscripción. El sistema de adjudicación es el de corte bajo modalidad holandesa, es


	<p>decir, a precio único y según el precio de corte que determine el Emisor.</p> <p>Finalizado el período de suscripción y ocurrida la adjudicación en la modalidad holandesa, se realizará la divulgación de las ofertas y en virtud de ello se solicitará la integración de las ON dentro del segundo día hábil bancario posterior al cierre del período de suscripción, debiendo en tal caso, integrarse los fondos en la cuenta N° 549 en el Banco Central del Uruguay del Agente de Pago por cuenta del Emisor. Se considerará Fecha de Emisión el día de la integración de los fondos o valores.</p> <p>El Emisor reconocerá y pagará a los intermediarios que participen una comisión de colocación del 0,5% del monto colocado.</p>
<b>Tributos</b>	<p>El Emisor no reembolsará a los titulares de las Obligaciones Negociables por cualquier tributo que recaiga sobre los pagos a efectuarse bajo las Obligaciones Negociables, ni que graven la tenencia o venta de los mismos. En consecuencia, los tributos correspondientes serán soportados por la parte que corresponda (Emisor y/u Obligacionistas) de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.</p>
<b>Entidad Registrante:</b>	Bolsa de Valores Montevideo S.A.
<b>Entidad Representante:</b>	Bolsa de Valores de Montevideo S.A.
<b>Agente Distribuidor y Underwriter</b>	Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A. entre otros.
<b>Fiduciario del Fideicomiso de</b>	Management Fiduciario y Profesional S.A.

<b>Garantía:</b>	
<b>Asesor Legal</b>	NC Legal & Consulting Services SAS
<b>Ley Aplicable:</b>	Ley de la República Oriental del Uruguay
<b>Periodo de Gracia</b>	Existirá un período de gracia para el pago del Capital de un año contado desde la Fecha de la Emisión.
<b>Calificadora de Riesgo</b>	FX SCR CALIFICADORA DE RIESGO

**PRIMERA ADENDA CONTRATO DE UNDERWRITING**

En la ciudad de Montevideo, Uruguay, a los 27 días de noviembre de 2025, entre,

**POR UNA PARTE:** Gastón Bengochea y Compañía Corredor de Bolsa S.A, una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República Oriental del Uruguay, inscrita en el Registro Único Tributario con el número 211897190015 con domicilio a estos efectos en World Trade Center, Torre I, Oficina 707 de esta ciudad representada en este acto por los Sres Diego Rodriguez y Alejandro Lavista Ferres en sus calidades de apoderados (en adelante "GB" o el "Underwriter" indistintamente); y

**POR OTRA PARTE:** Ebital S.A, una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República Oriental del Uruguay, inscrita en el Registro Único Tributario con el número 215148800018, con domicilio a estos efectos en Avenida Pedro Blanes Viale 5817 de esta ciudad representada en este acto por Nicolas Presno y Pablo Caifa en sus calidades de apoderados (en adelante (en adelante, "Ebital" o el "Emisor" y conjuntamente con GB las "Partes");

Quienes acuerdan celebrar la presente adenda al contrato de Underwriting celebrado el día 10 de noviembre de 2025 de acuerdo con las condiciones que se establecen a continuación (la "Adenda"):

**PRIMERO (Antecedentes).**

1.1. Con fecha 10 de noviembre de 2025 el Emisor contrató los servicios de underwriter de GB relativo a la emisión de la Serie 2 por un valor nominal equivalente de hasta el 100% del monto total a suscribir, esto es la suma de UI 58.273.880.

1.3. Luego de ingresado el procedimiento de inscripción de dicha Serie 2 ante el Banco Central del Uruguay se verificaron ciertas imprecisiones en los términos y condiciones de la Serie 2 los cuales es intención de aclarar.

**SEGUNDO. (Adenda).**



2.1 Las Partes acuerdan modificar únicamente de los términos y condiciones incorporados en el Anexo I del Contrato de Underwriting de fecha 10 de noviembre los que se incorporan en la presente Adenda y transcriben a continuación.

<b>Modalidades admitidas para efectuar la suscripción e Integración</b>	<p>Se podrá admitir suscripciones con \$ al valor de la UI del día previo a la suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y/o Dólares de los Estados Unidos considerando el dólar billete BCU del día anterior a la fecha de suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y para que este las transfiera directamente al Emisor al no existir pasivos financieros a ser cancelados con la presente Emisión.</p>
<b>Suscripción e Integración</b>	<p>De conformidad con el Contrato de Colocación celebrado entre el Emisor y Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A., las ON serán suscriptas bajo el procedimiento de licitación previsto en el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>A estos efectos se aclara que la participación por los inversores en el pocedimiento de suscripción implicará reconocer y aceptar expresamente las condiciones por las cuales se podrá invertir en las referidas Obligaciones Negociables Serie 2, siendo así responsabilidad de cada inversor informarse previamente de las obligaciones y derechos asumidos como suscriptor de las presentes Obligaciones Negociables.</p> <p>El Emisor se reserva la facultad de adjudicar total o parcialmente el monto suscrito así como a rechazar todas las ofertas sin que ello implique asunción de responsabilidad de tipo alguno por el hecho de no aceptar suscripciones presentadas.</p> <p>El Emisor ha suscrito con el Agente de Distribución un contrato de underwriter por el cual Gastón Bengochea</p>

  
A  
ST  


se obliga a adquirir hasta el 100% del monto total de las ON al precio que resulte adjudicado en la licitación de las ON y que no resulten adjudicadas bajo el procedimiento de suscripción en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. En el marco de dicho contrato, el Agente de Distribución se ha reservado un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resuelva emitido,

**La suscripción de las ON tendrá un periodo de suscripción de 1 día hábil y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Comenzará a las 10 horas del día .. de .... de 2025 y terminará a las 14 horas, momento en el cual cerrará el periodo de suscripción y se procederá a la adjudicación en función de las ofertas presentadas. A estos efectos, la adjudicación de las ON se realizará bajo el procedimiento de corte bajo modalidad holandesa, es decir, a precio único y según el precio de corte que determine el Emisor.**

Finalizado el periodo de suscripción y ocurrida la adjudicación en la modalidad holandesa, se realizará la divulgación de las ofertas y en virtud de ello se solicitará la integración de las ON dentro del segundo día hábil bancario posterior al cierre del periodo de suscripción, debiendo en tal caso, integrarse los fondos en la cuenta N° 549 en el Banco Central del Uruguay del Agente de Pago por cuenta del Emisor. Se considerará Fecha de Emisión el día de la integración de los fondos o valores.


No existirá límite máximo para presentar solicitudes de suscripción.


Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción


	<p>a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>Ocurrida la adjudicación deberá efectuarse la integración de los fondos en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Pago en un plazo máximo de 48 horas hábiles. Contra la integración el Emisor efectuará la Emisión de las ON Serie 2 a los efectos de su registro de la tenencia en la Entidad Registrante de acuerdo con lo que informe el Agente de Pago, momento a partir del cual se considerara como la "Fecha de Emisión".</p> <p>Al cierre del periodo de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso de que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la emisión, se prorratearán las solicitudes de suscripción.</p> <p>El Emisor reconocerá y pagará a los intermediarios que participen una comisión de colocación del 0,5% del monto colocado.</p>
--	--


En todo lo no expresamente modificado por la presente Adenda permanecerá en plena vigencia y validez el Contrato de Underwriter celebrado con fecha 10 de noviembre de 2025.

De conformidad, las Partes suscriben el presente contrato de Underwriting en duplicado, en el lugar y fecha antes mencionados.

  
p. EBITAL S.A.

  
DIEGO RODRIGUEZ  
C. E. PABLO CANESSA DIRECTOR

  
p. Gastón Bengochea y Compañía  
Corredor de Bolsa S.A.

  
ALEJANDRO LAVISTA  
DIRECTOR



## SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE


En la ciudad de Montevideo, el día 10 de Noviembre de 2025, entre:

**POR UNA PARTE: EBITAL S.A.**, representada en este acto por los Sres. Nicolás Presno y Pablo Caiafa en su calidad de apoderados, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad (en adelante, el “**Emisor**”); y

**POR OTRA PARTE: BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.**, representada en este acto por Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L, representada por el Sr. Angel Urraburu y Carlos A. Bonnet Buela C.B. S.R.L. representada por el Sr. Mauricio Bonnet, en calidades de Presidente y Secretario respectivamente, con domicilio en Misiones 1400] (en adelante la “**Entidad Representante**” y junto al Emisor, las “**Partes**”), convienen en celebrar el siguiente contrato:

### PRIMERO: ANTECEDENTES.

- 
- 
- 1.1 Con fecha 24 de enero de 2024 las Partes celebraron un Contrato de Entidad Representante que fue parcialmente modificado por Adenda de fecha 23 de abril de 2024. En dicho contrato el Emisor contrató a la Entidad Representante para que asumiera el rol de tal en el Programa de Emisiones de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de oferta pública simplificada que fuera autorizada por Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2023 y 18 de abril de 2024 por un importe total de UI 100.000.000. Asimismo, se acordó que la Entidad Representante actuara como tal en la Serie 1 de dichas obligaciones negociables no convertibles en acciones que fueron emitidas y registradas en el Banco Central del Uruguay por un importe de USD 6.500.000.
  - 1.2 Con fecha 10 de noviembre de 2025 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor aprobó la emisión de una nueva Serie de obligaciones negociables no convertibles en acciones bajo el citado Programa de Emisión, por un importe total de hasta UI 58.273.880 cuyos términos se adjuntan como Anexo I al presente. Salvo que aquí se establezca otra cosa, los términos definidos en las Obligaciones Negociables Serie 2 se utilizan aquí con el alcance que tienen en ellas.
  - 1.3 De acuerdo con lo aprobado, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. oficiará como Agente de Pago así también como Entidad Registrante y Entidad Representante, también de la Serie 2, por lo cual ostentará un triple rol en las Obligaciones Negociables.



### SEGUNDO: ENTIDAD REPRESENTANTE DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE 2.

En función de lo establecido precedentemente, el Emisor encomienda a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Entidad Representante de las Obligaciones Negociables y en particular la nueva Serie 2 a ser emitida, y éste acepta, remitiéndose en todo lo que

corresponda a las obligaciones y derechos de ambas partes a lo previsto en el Contrato de Entidad Representante y su Adenda referidos en la cláusula 1.1. de Antecedentes.

En señal de conformidad las Partes ratifican el contenido de este acuerdo y en tal sentido lo suscriben en tres ejemplares de idéntico tenor, en el lugar y fecha arriba indicados.

p/ EBITAL S.A.

Firma:

Aclaración:

  
NICOLAS PRESNO RABELO

p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como ENTIDAD REPRESENTANTE)

Firma:

Aclaración:

  
ANGEL URRABURU

Firma:

Aclaración:

  
PABLO BONATO JUDGE



**ANEXO I**  
**TÉRMINOS Y CONDICIONES SERIE 2 DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES**

<b>Emisor</b>	Ebital S.A.
<b>Instrumento</b>	Obligaciones Negociables No convertibles en acciones Serie 2 (en adelante las "ON")
<b>Oferta y Cotización</b>	Las ON Serie 2 serán ofrecidas bajo oferta pública y registradas en el Banco Central del Uruguay de acuerdo con el régimen de oferta pública simplificada prevista en la Recopilación de Normas de Mercado de Valores y cotizarán en la Bolsa de Valores Montevideo S.A.
<b>Monto</b>	Por hasta el equivalente a UI 58.273.880.
<b>Valor nominal de cada ON</b>	Cada ON Serie 2 tendrá un valor nominal de UI 1 (una Unidad Indexada).  Se tomará como fecha para determinar el valor equivalente en pesos uruguayos de la UI que surja de la web del Banco Central del Uruguay vigente al día anterior a la fecha en que deba efectuarse la conversión.
<b>Amortización</b>	El Capital se amortizará en las Fechas de Pago en un porcentaje del 20% del monto total, venciendo la primera a la finalización del Período de Gracia y, las restantes en forma anual en cuotas iguales de 20% hasta completar los seis años de plazo total.
<b>Interés</b>	La ON pagará un interés compensatorio del 6,00% efectivo anual calculado sobre el monto de capital utilizando como base de cálculo un año de 360 días y pagaderos en cada Fecha de Pago.

	En caso de no pago en la fecha indicada, sin perjuicio de otras condiciones, dará derecho a aplicar un interés moratorio del 15% hasta la fecha de efectivo pago.
<b>Fecha de Pago</b>	El interés se pagará en forma trimestral dentro de los 5 días hábiles siguientes de finalizado cada trimestre, contado desde la Fecha de Emisión.
<b>Rango de las ON</b>	<p>Las ON Serie 2 constituirán obligaciones directas y no subordinadas del Emisor y tendrán como garantía, las descriptas en el Capítulo referido a "<b>Garantías</b>".</p> <p>Dado que los títulos constituyen una obligación directa del Emisor, complementariamente a las Garantías específicas que cuenta la Emisión, el Emisor también responderá con todo su patrimonio menos aquellos bienes y derechos dados en garantía especial de cualquier otra deuda del Emisor por hasta el monto garantizado con dichos bienes y derechos.</p>
<b>Utilización de los fondos</b>	<p>Los fondos serán destinados a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fondos para aplicarlos al desarrollo de nuevos proyectos de la empresa que se describen en el presente Suplemento de Prospecto.</li> </ul>
<b>Plazo</b>	El plazo de repago de la ON será de 6 años contados desde la Fecha de Emisión de la Serie 2.
<b>Obligaciones y restricciones</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión.
<b>Eventos de Incumplimiento</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión
<b>Garantías</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión.
<b>Asambleas de Titulares</b>	Las establecidas para el Programa de Emisión

<b>Inversión Mínima</b>	Se aceptarán suscripciones por un importe mínimo de UI 5.000.
<b>Precio:</b>	El que surja del procedimiento de suscripción.
<b>Modalidades admitidas para efectuar la suscripción e integración</b>	Se podrá admitir suscripciones con \$ al valor de la UI del día de la fecha de integración a la cuenta que indique el Agente de Pago y/o Dólares de los Estados Unidos convertidos al tipo de cambio interbancario del día anterior de la fecha de integración a la cuenta que indique el Agente de Pago y para que este las transfiera directamente al Emisor al no existir pasivos financieros a ser cancelados con la presente Emisión.
<b>Suscripción e integración</b>	<p>De conformidad con el Contrato de Colocación celebrado entre el Emisor y Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A., las ON serán suscriptas bajo el procedimiento de licitación previsto en el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>A estos efectos se aclara que la participación por los inversores en el pocedimiento de suscripción implicará reconocer y aceptar expresamente las condiciones por las cuales se podrá invertir en las referidas Obligaciones Negociables Serie 2, siendo así responsabilidad de cada inversor informarse previamente de las obligaciones y derechos asumidos como suscriptor de las presentes Obligaciones Negociables.</p> <p>El Emisor se reserva la facultad de adjudicar total o parcialmente el monto suscrito así como a rechazar todas las ofertas sin que ello implique asunción de responsabilidad de tipo alguno por el hecho de no aceptar suscripciones presentadas.</p>

5

	<p>Se aclara que el Emisor ha suscrito con el Agente de Distribución un contrato de underwriter por el cual Gastón Bengochea se obliga a adquirir hasta el 100% del monto total de las ON al precio que resulte adjudicado en la licitación de las ON y que no resulten adjudicadas bajo el procedimiento de suscripción en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Se aclara que, en el marco de dicho contrato, el Agente de Distribución se ha reservado un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resuelva emitido,</p> <p>La suscripción de las ON tendrá un período de suscripción de 1 día hábil y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Comenzará a las 10 horas del día que se coordine con el regulador.</p> <p>No existirá límite máximo para presentar solicitudes de suscripción.</p> <p>Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>Ocurrida la adjudicación deberá efectuarse la integración de los fondos en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Pago en un plazo máximo de 48 horas hábiles. Contra la integración el Emisor efectuará la Emisión de las ON Serie 2 a los efectos de su registro de la tenencia en la Entidad Registrante de acuerdo con lo que informe el Agente de Pago, momento a partir del cual se considerará como la "Fecha de Emisión".</p> <p>Al cierre del período de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso de que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la emisión, se prorratearán las</p>
--	---

	<p>solicitudes de suscripción. El sistema de adjudicación es el de corte bajo modalidad holandesa, es decir, a precio único y según el precio de corte que determine el Emisor.</p> <p>Finalizado el período de suscripción y ocurrida la adjudicación en la modalidad holandesa, se realizará la divulgación de las ofertas y en virtud de ello se solicitará la integración de las ON dentro del segundo día hábil bancario posterior al cierre del período de suscripción, debiendo en tal caso, integrarse los fondos en la cuenta N° 549 en el Banco Central del Uruguay del Agente de Pago por cuenta del Emisor. Se considerará Fecha de Emisión el día de la integración de los fondos o valores.</p> <p>El Emisor reconocerá y pagará a los intermediarios que participen una comisión de colocación del 0,5% del monto colocado.</p>
<b>Tributos</b>	<p>El Emisor no reembolsará a los titulares de las Obligaciones Negociables por cualquier tributo que recaiga sobre los pagos a efectuarse bajo las Obligaciones Negociables, ni que graven la tenencia o venta de los mismos. En consecuencia, los tributos correspondientes serán soportados por la parte que corresponda (Emisor y/u Obligacionistas) de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.</p>
<b>Entidad Registrante:</b>	Bolsa de Valores Montevideo S.A
<b>Entidad Representante:</b>	Bolsa de Valores de Montevideo S.A
<b>Agente Distribuidor y Underwriter</b>	Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A. entre otros.
<b>Fiduciario del</b>	Management Fiduciario y Profesional S.A.



<b>Fideicomiso de Garantía:</b>	
<b>Asesor Legal</b>	NC Legal & Consulting Services SAS
<b>Ley Aplicable:</b>	Ley de la República Oriental del Uruguay
<b>Periodo de Gracia</b>	Existirá un período de gracia para el pago del Capital de un año contado desde la Fecha de la Emisión.
<b>Calificadora de Riesgo</b>	FX SCR CALIFICADORA DE RIESGO

5





### TERCERA ADENDA AL CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE

En la ciudad de Montevideo, el día 27 de Noviembre de 2025, entre:

**POR UNA PARTE: EBITAL S.A.**, representada en este acto por los Sres. Nicolás Presno y Pablo Caiafa en su calidad de apoderados, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad (en adelante, el “**Emisor**”); y

**POR OTRA PARTE: BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.**, representada en este acto por Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L., representada por el Sr. Angel Urraburu y Carlos A. Bonnet Buela C.B. S.R.L. representada por el Sr. Mauricio Bonnet, en calidades de Presidente y Secretario respectivamente, con domicilio en Misiones 1400] (en adelante la “**Entidad Representante**” y junto al Emisor, las “**Partes**”), convienen en celebrar el siguiente contrato:

#### PRIMERO: ANTECEDENTES.

- 
- 
- 
- 
- 1.1 Con fecha 24 de enero de 2024 las Partes celebraron un Contrato de Entidad Representante que fue parcialmente modificado por Adenda de fecha 23 de abril de 2024. En dicho contrato el Emisor contrató a la Entidad Representante para que asumiera el rol de tal en el Programa de Emisiones de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de oferta pública simplificada que fuera autorizada por Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2023 y 18 de abril de 2024 por un importe total de UI 100.000.000. Asimismo, se acordó que la Entidad Representante actuara como tal en la Serie 1 de dichas obligaciones negociables no convertibles en acciones que fueron emitidas y registradas en el Banco Central del Uruguay por un importe de USD 6.500.000.
  - 1.2 Con fecha 10 de noviembre de 2025 y 24 de noviembre de 2025 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor aprobó la emisión de una nueva Serie de obligaciones negociables no convertibles en acciones bajo el citado Programa de Emisión, por un importe total de hasta UI 58.273.880 cuyos términos se adjuntan como Anexo I al presente. Salvo que aquí se establezca otra cosa, los términos definidos en las Obligaciones Negociables Serie 2 se utilizan aquí con el alcance que tienen en ellas.
  - 1.3 De acuerdo con lo aprobado, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. oficiará como Agente de Pago así también como Entidad Registrante y Entidad Representante, también de la Serie 2, por lo cual ostentará un triple rol en las Obligaciones Negociables.
  - 1.4 Luego de ingresado el procedimiento de inscripción de dicha Serie 2 ante el Banco Central del Uruguay se verificaron ciertas imprecisiones en los términos y condiciones de la Serie 2 los cuales es intención de aclarar.

## SEGUNDO: MODIFICACIÓN

Las Partes acuerdan modificar únicamente de los términos y condiciones incorporados en el Anexo I del Contrato de Underwriting de fecha 10 de noviembre los que se incorporan en la presente Adenda y transcriben a continuación.

<b>Modalidades admitidas para efectuar la suscripción e integración</b>	Se podrá admitir suscripciones con \$ al valor de la UI del día previo a la suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y/o Dólares de los Estados Unidos considerando el dólar billete BCU del día anterior a la fecha de suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y para que este las transfiera directamente al Emisor al no existir pasivos financieros a ser cancelados con la presente Emisión.
<b>Suscripción e integración</b>	<p>De conformidad con el Contrato de Colocación celebrado entre el Emisor y Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A., las ON serán suscriptas bajo el procedimiento de licitación previsto en el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>A estos efectos se aclara que la participación por los inversores en el procedimiento de suscripción implicará reconocer y aceptar expresamente las condiciones por las cuales se podrá invertir en las referidas Obligaciones Negociables Serie 2, siendo así responsabilidad de cada inversor informarse previamente de las obligaciones y derechos asumidos como suscriptor de las presentes Obligaciones Negociables.</p> <p>El Emisor se reserva la facultad de adjudicar total o parcialmente el monto suscrito así como a rechazar todas las ofertas sin que ello implique asunción de responsabilidad de tipo alguno por el hecho de no aceptar suscripciones presentadas.</p> <p>El Emisor ha suscrito con el Agente de Distribución un contrato de underwriter por el cual Gastón Bengochea se</p>

Handwritten signature and initials on the left margin.

<p>obliga a adquirir hasta el 100% del monto total de las ON al precio que resulte adjudicado en la licitación de las ON y que no resulten adjudicadas bajo el procedimiento de suscripción en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. En el marco de dicho contrato, el Agente de Distribución se ha reservado un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resuelve emitido,</p> <p><b>La suscripción de las ON tendrá un periodo de suscripción de 1 día hábil y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Comenzará a las 10 horas del día .. de .... de 2025 y terminará a las 14 horas, momento en el cual cerrará el periodo de suscripción y se procederá a la adjudicación en función de las ofertas presentadas. A estos efectos, la adjudicación de las ON se realizará bajo el procedimiento de corte bajo modalidad holandesa, es decir, a precio único y según el precio de corte que determine el Emisor.</b></p> <p>Finalizado el periodo de suscripción y ocurrida la adjudicación en la modalidad holandesa, se realizará la divulgación de las ofertas y en virtud de ello se solicitará la integración de las ON dentro del segundo día hábil bancario posterior al cierre del periodo de suscripción, debiendo en tal caso, integrarse los fondos en la cuenta N° 549 en el Banco Central del Uruguay del Agente de Pago por cuenta del Emisor. Se considerará Fecha de Emisión el día de la integración de los fondos o valores.</p> <p>No existirá límite máximo para presentar solicitudes de suscripción.</p> <p>Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p>
---

	<p>Ocurrida la adjudicación deberá efectuarse la integración de los fondos en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Pago en un plazo máximo de 48 horas hábiles. Contra la integración el Emisor efectuará la Emisión de las ON Serie 2 a los efectos de su registro de la tenencia en la Entidad Registrante de acuerdo con lo que informe el Agente de Pago, momento a partir del cual se considerara como la "Fecha de Emisión".</p> <p>Al cierre del periodo de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso de que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la emisión, se prorratearán las solicitudes de suscripción.</p> <p>El Emisor reconocerá y pagará a los intermediarios que participen una comisión de colocación del 0,5% del monto colocado.</p>
--	---

En todo lo no modificado continuará con plena vigencia y validez el Contrato de Entidad Representante y sus primera y segunda adendas oportunamente firmadas por las Partes.

En señal de conformidad las Partes ratifican el contenido de este acuerdo y en tal sentido lo suscriben en tres ejemplares de idéntico tenor, en el lugar y fecha arriba indicados.

p/ EBITAL S.A.

Firma:

Aclaración:

Dr. Ed. FIDEL GARCIA



Nicolas PRESNO

p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como ENTIDAD REPRESENTANTE)

Firma:

Aclaración: Angel Urriburu

Firma:

Aclaración: Mauricio Bonnet






## **SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE ENTIDAD REGISTRANTE**

En la ciudad de Montevideo, el día 10 de Noviembre de 2025, entre:

**POR UNA PARTE:** EBITAL S.A., representada en este acto por los Sres. Nicolás Presno y Pablo Caiafa en su calidad de apoderados, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad (en adelante, el “Emisor”); y

**POR OTRA PARTE:** BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A., representada en este acto por Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L., representada por el Sr. Angel Urraburu y Carlos A. Bonnet Bucla C.B. S.R.L., en calidades de Presidente y Secretario respectivamente, con domicilio en Misiones 1400] (en adelante la “Entidad Registrante” y junto al Emisor, las “Partes”), convienen en celebrar el siguiente contrato:

### **PRIMERO: ANTECEDENTES.**

- 
- 
- 
- 1.1 Con fecha 24 de enero de 2024 las Partes celebraron un Contrato de Entidad Registrante que fue parcialmente modificado por Adenda de fecha 23 de abril de 2024. En dicho contrato el Emisor contrató a la Entidad Registrante para que asumiera el rol de tal en el Programa de Emisiones de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de oferta pública simplificada que fuera autorizada por Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2023 y 18 de abril de 2024 por un importe total de UI 100.000.000. Asimismo, se acordó que la Entidad Registrante actuara como tal en la Serie 1 de dichas obligaciones negociables no convertibles en acciones que fueron emitidas y registradas en el Banco Central del Uruguay por un importe de USD 6.500.000.
- 1.2 Con fecha 10 de noviembre de 2025 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor aprobó la emisión de una nueva Serie de obligaciones negociables no convertibles en acciones bajo el citado Programa de Emisión, por un importe total de hasta UI 58.273.880 cuyos términos se adjuntan como Anexo I al presente. Salvo que aquí se establezca otra cosa, los términos definidos en las Obligaciones Negociables Serie 2 se utilizan aquí con el alcance que tienen en ellas.
- 1.3 De acuerdo con lo aprobado, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. oficiará como Agente de Pago así también como Entidad Registrante y Entidad Representante, también de la Serie 2, por lo cual ostentará un triple rol en las Obligaciones Negociables.

### **SEGUNDO: ENTIDAD REGISTRANTE DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE 2.**

En función de lo establecido precedentemente, el Emisor encomienda a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Entidad Registrante de las Obligaciones Negociables y en particular la nueva Serie 2 a ser emitida, y éste acepta, remitiéndose en todo lo que

corresponda a las obligaciones y derechos de ambas partes a lo previsto en el Contrato de Entidad Registrante y su Adenda referidos en la cláusula 1.1. de Antecedentes.

En señal de conformidad las Partes ratifican el contenido de este acuerdo y en tal sentido lo suscriben en tres ejemplares de idéntico tenor, en el lugar y fecha arriba indicados.

p/ **EBITAL S.A.**

Firma:

Aclaración:

  
NICOLAS PRESNO AIESTOY

p/ **BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como ENTIDAD REGISTRANTE)**

Firma:

Aclaración:

  
ANGEL URRABURU  
D. URRABURU E HIJOS EB SRL

Firma:

Aclaración

  
NARCISO BONASE JUNCO.  
Carlos A. Bonnet Buela EB SRL

### TERCERA ADENDA AL CONTRATO DE ENTIDAD REGISTRANTE

En la ciudad de Montevideo, el día 27 de Noviembre de 2025, entre:

**POR UNA PARTE: EBITAL S.A.**, representada en este acto por los Sres. Nicolás Presno y Pablo Caiafa en su calidad de apoderados, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad (en adelante, el "**Emisor**"); y

**POR OTRA PARTE: BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.**, representada en este acto por Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L., representada por el Sr. Angel Urraburu y Carlos A. Bonnet Buela C.B. S.R.L., representada por el Sr. Mauricio Bonnet, en calidades de Presidente y Secretario respectivamente, con domicilio en Misiones 1400] (en adelante la "**Entidad Registrante**" y junto al Emisor, las "**Partes**"), convienen en celebrar el siguiente contrato:

#### PRIMERO: ANTECEDENTES.





- 1.1 Con fecha 24 de enero de 2024 las Partes celebraron un Contrato de Entidad Registrante que fue parcialmente modificado por Adenda de fecha 23 de abril de 2024. En dicho contrato el Emisor contrató a la Entidad Registrante para que asumiera el rol de tal en el Programa de Emisiones de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de oferta pública simplificada que fuera autorizada por Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2023 y 18 de abril de 2024 por un importe total de UI 100.000.000. Asimismo, se acordó que la Entidad Registrante actuara como tal en la Serie 1 de dichas obligaciones negociables no convertibles en acciones que fueron emitidas y registradas en el Banco Central del Uruguay por un importe de USD 6.500.000.
- 1.2 Con fecha 10 de noviembre de 2025 y 27 de noviembre de 2025 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor aprobó la emisión de una nueva Serie de obligaciones negociables no convertibles en acciones bajo el citado Programa de Emisión, por un importe total de hasta UI 58.273.880 cuyos términos se adjuntan como Anexo I al presente. Salvo que aquí se establezca otra cosa, los términos definidos en las Obligaciones Negociables Serie 2 se utilizan aquí con el alcance que tienen en ellas.
- 1.3 De acuerdo con lo aprobado, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. oficiará como Agente de Pago así también como Entidad Registrante y Entidad Representante, también de la Serie 2, por lo cual ostentará un triple rol en las Obligaciones Negociables.
- 1.4 Luego de ingresado el procedimiento de inscripción de dicha Serie 2 ante el Banco Central del Uruguay se verificaron ciertas imprecisiones en los términos y condiciones de la Serie 2 los cuales es intención de aclarar.

**SEGUNDO: MODIFICACIÓN.**

Las Partes acuerdan modificar únicamente de los términos y condiciones incorporados en el Anexo I del Contrato de Underwriting de fecha 10 de noviembre los que se incorporan en la presente Adenda y transcriben a continuación.

<b>Modalidades admitidas para efectuar la suscripción e integración</b>	Se podrá admitir suscripciones con \$ al valor de la UI del día previo a la suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y/o Dólares de los Estados Unidos considerando el dólar billete BCU del día anterior a la fecha de suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y para que este las transfiera directamente al Emisor al no existir pasivos financieros a ser cancelados con la presente Emisión.
<b>Suscripción e integración</b>	<p>De conformidad con el Contrato de Colocación celebrado entre el Emisor y Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A., las ON serán suscriptas bajo el procedimiento de licitación previsto en el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>A estos efectos se aclara que la participación por los inversores en el procedimiento de suscripción implicará reconocer y aceptar expresamente las condiciones por las cuales se podrá invertir en las referidas Obligaciones Negociables Serie 2, siendo así responsabilidad de cada inversor informarse previamente de las obligaciones y derechos asumidos como suscriptor de las presentes Obligaciones Negociables.</p> <p>El Emisor se reserva la facultad de adjudicar total o parcialmente el monto suscrito así como a rechazar todas las ofertas sin que ello implique asunción de responsabilidad de tipo alguno por el hecho de no aceptar suscripciones presentadas.</p> <p>El Emisor ha suscrito con el Agente de Distribución un contrato de underwriter por el cual Gastón Bengochea se obliga a adquirir hasta el 100% del monto total de las ON al</p>



precio que resulte adjudicado en la licitación de las ON y que no resulten adjudicadas bajo el procedimiento de suscripción en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. En el marco de dicho contrato, el Agente de Distribución se ha reservado un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resuelve emitido,

**La suscripción de las ON tendrá un período de suscripción de 1 día hábil y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Comenzará a las 10 horas del día .. de .... de 2025 y terminará a las 14 horas, momento en el cual cerrará el período de suscripción y se procederá a la adjudicación en función de las ofertas presentadas. A estos efectos, la adjudicación de las ON se realizará bajo el procedimiento de corte bajo modalidad holandesa, es decir, a precio único y según el precio de corte que determine el Emisor.**

Finalizado el período de suscripción y ocurrida la adjudicación en la modalidad holandesa, se realizará la divulgación de las ofertas y en virtud de ello se solicitará la integración de las ON dentro del segundo día hábil bancario posterior al cierre del período de suscripción, debiendo en tal caso, integrarse los fondos en la cuenta N° 549 en el Banco Central del Uruguay del Agente de Pago por cuenta del Emisor. Se considerará Fecha de Emisión el día de la integración de los fondos o valores.

No existirá límite máximo para presentar solicitudes de suscripción.

Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Ocurrida la adjudicación deberá efectuarse la integración de los fondos en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de





	<p>Pago en un plazo máximo de 48 horas hábiles. Contra la integración el Emisor efectuará la Emisión de las ON Serie 2 a los efectos de su registro de la tenencia en la Entidad Registrante de acuerdo con lo que informe el Agente de Pago, momento a partir del cual se considerará como la "Fecha de Emisión".</p> <p>Al cierre del período de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso de que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la emisión, se prorratearán las solicitudes de suscripción.</p> <p>El Emisor reconocerá y pagará a los intermediarios que participen una comisión de colocación del 0,5% del monto colocado.</p>
--	---

En todo lo no modificado continuará con plena vigencia y validez el Contrato de Entidad Registrante y sus primera y segunda adendas oportunamente firmadas por las Partes.

En señal de conformidad las Partes ratifican el contenido de este acuerdo y en tal sentido lo suscriben en tres ejemplares de idéntico tenor, en el lugar y fecha arriba indicados.

p/ EBITAL S.A.

Firma:   
Aclaración:  EBITAL S.A.

  
NICOLAS PRESNO

p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como ENTIDAD REGISTRANTE)

Firma:   
Aclaración: Angel Urraburu

Firma:   
Aclaración: Mauricio Bonnet




## SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE AGENTE DE PAGO

En la ciudad de Montevideo, el día 10 de Noviembre de 2025, entre:

**POR UNA PARTE:** EBITAL S.A., representada en este acto por los Sres. Nicolás Presno y Pablo Caiafa en su calidad de apoderados, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad (en adelante, el “Emisor”); y

**POR OTRA PARTE:** BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A., representada en este acto por Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L., representada por el Sr. Angel Urraburu y Carlos A. Bonnet Buela C.B. S.R.L., representada por el Sr. Mauricio Bonnet, en calidades de Presidente y Secretario respectivamente, con domicilio en Misiones 1400] (en adelante el “Agente de Pago” y junto al Emisor, las “Partes”), convienen en celebrar el siguiente contrato:

### **PRIMERO: ANTECEDENTES.**

- 
- 
- 
- 1.1 Con fecha 24 de enero de 2024 las Partes celebraron un Contrato de Agente de Pagos que fue parcialmente modificado por Adenda de fecha 23 de abril de 2024. En dicho contrato el Emisor contrató al Agente de Pagos para que asumiera el rol de tal en el Programa de Emisiones de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de oferta pública simplificada que fuera autorizada por Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2023 y 18 de abril de 2024 por un importe total de UI 100.000.000. Asimismo, se acordó que el Agente de Pago actuara como tal en la Serie 1 de dichas obligaciones negociables no convertibles en acciones que fueron emitidas y registradas en el Banco Central del Uruguay por un importe de USD 6.500.000.
  - 1.2 Con fecha 10 de noviembre de 2025 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor aprobó la emisión de una nueva Serie de obligaciones negociables no convertibles en acciones bajo el citado Programa de Emisión, por un importe total de hasta UI 58.273.880 cuyos términos se adjuntan como Anexo I al presente. Salvo que aquí se establezca otra cosa, los términos definidos en las Obligaciones Negociables Serie 2 se utilizan aquí con el alcance que tienen en ellas.
  - 1.3 De acuerdo con lo aprobado, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. oficiará como Agente de Pago así también como Entidad Registrante y Entidad Representante, también de la Serie 2, por lo cual ostentará un triple rol en las Obligaciones Negociables.

### **SEGUNDO: AGENTE DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE 2.**

En función de lo establecido precedentemente, el Emisor encomienda a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Agente de Pago de las Obligaciones Negociables y en particular la nueva Serie 2 a ser emitida, y éste acepta, remitiéndose en todo lo que corresponda

a las obligaciones y derechos de ambas partes a lo previsto en el Contrato de Agente de Pago y su Adenda referidos en la cláusula 1.1. de Antecedentes.

En señal de conformidad las Partes ratifican el contenido de este acuerdo y en tal sentido lo suscriben en tres ejemplares de idéntico tenor, en el lugar y fecha arriba indicados.

p/ **EBITAL S.A.**

Firma:

Aclaración:



NICOLAS PRESNO PRESNO

p/ **BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como AGENTE DE PAGO)**

Firma:

Aclaración:



ANGEL URABURU

Firma:

Aclaración:



PATRICIA BONASS JUDG

### TERCERA ADENDA AL CONTRATO DE AGENTE DE PAGO

En la ciudad de Montevideo, el día 27 de Noviembre de 2025, entre:

**POR UNA PARTE: EBITAL S.A.**, representada en este acto por los Sres. Nicolás Presno y Pablo Caiafa en su calidad de apoderados, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad (en adelante, el "**Emisor**"); y

**POR OTRA PARTE: BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.**, representada en este acto por Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L., representada por el Sr. Angel Urraburu y Carlos A. Bonnet Bucla C.B. S.R.L., representada por el Sr. Mauricio Bonnet, en calidades de Presidente y Secretario respectivamente, con domicilio en Misiones 1400] (en adelante el "**Agente de Pago**" y junto al Emisor, las "**Partes**"), convienen en celebrar el siguiente contrato:

#### **PRIMERO: ANTECEDENTES.**

- 1.1 Con fecha 24 de enero de 2024 las Partes celebraron un Contrato de Agente de Pagos que fue parcialmente modificado por Adenda de fecha 23 de abril de 2024. En dicho contrato el Emisor contrató al Agente de Pagos para que asumiera el rol de tal en el Programa de Emisiones de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de oferta pública simplificada que fuera autorizada por Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2023 y 18 de abril de 2024 por un importe total de UI 100.000.000. Asimismo, se acordó que el Agente de Pago actuara como tal en la Serie 1 de dichas obligaciones negociables no convertibles en acciones que fueron emitidas y registradas en el Banco Central del Uruguay por un importe de USD 6.500.000.
- 1.2 Con fecha 10 de noviembre de 2025 y 27 de noviembre de 2025 la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor aprobó la emisión de una nueva Serie de obligaciones negociables no convertibles en acciones bajo el citado Programa de Emisión, por un importe total de hasta UI 58.273.880 cuyos términos se adjuntan como Anexo I al presente. Salvo que aquí se establezca otra cosa, los términos definidos en las Obligaciones Negociables Serie 2 se utilizan aquí con el alcance que tienen en ellas.
- 1.3 De acuerdo con lo aprobado, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. oficiará como Agente de Pago así también como Entidad Registrante y Entidad Representante, también de la Serie 2, por lo cual ostentará un triple rol en las Obligaciones Negociables.
- 1.4 Luego de ingresado el procedimiento de inscripción de dicha Serie 2 ante el Banco Central del Uruguay se verificaron ciertas imprecisiones en los términos y condiciones de la Serie 2 los cuales es intención de aclarar.



## SEGUNDO: MODIFICACIÓN.

Las Partes acuerdan modificar únicamente de los términos y condiciones incorporados en el Anexo I del Contrato de Underwriting de fecha 10 de noviembre los que se incorporan en la presente Adenda y transcriben a continuación.

<b>Modalidades admitidas para efectuar la suscripción e integración</b>	Se podrá admitir suscripciones con \$ al valor de la UI del día previo a la suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y/o Dólares de los Estados Unidos considerando el dólar billete BCU del día anterior a la fecha de suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y para que este las transfiera directamente al Emisor al no existir pasivos financieros a ser cancelados con la presente Emisión.
<b>Suscripción e integración</b>	<p>De conformidad con el Contrato de Colocación celebrado entre el Emisor y Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A., las ON serán suscriptas bajo el procedimiento de licitación previsto en el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>A estos efectos se aclara que la participación por los inversores en el procedimiento de suscripción implicará reconocer y aceptar expresamente las condiciones por las cuales se podrá invertir en las referidas Obligaciones Negociables Serie 2, siendo así responsabilidad de cada inversor informarse previamente de las obligaciones y derechos asumidos como suscriptor de las presentes Obligaciones Negociables.</p> <p>El Emisor se reserva la facultad de adjudicar total o parcialmente el monto suscrito así como a rechazar todas las ofertas sin que ello implique asunción de responsabilidad de tipo alguno por el hecho de no aceptar suscripciones presentadas.</p> <p>El Emisor ha suscrito con el Agente de Distribución un contrato de underwriter por el cual Gastón Bengochea se obliga a adquirir hasta el 100% del monto total de las ON al precio que resulte adjudicado en la licitación de las ON y que no resulten adjudicadas bajo el procedimiento de suscripción</p>



en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. En el marco de dicho contrato, el Agente de Distribución se ha reservado un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resuelve emitido,

La suscripción de las ON tendrá un periodo de suscripción de 1 día hábil y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Comenzará a las 10 horas del día .. de .... de 2025 y terminará a las 14 horas, momento en el cual cerrará el periodo de suscripción y se procederá a la adjudicación en función de las ofertas presentadas. A estos efectos, la adjudicación de las ON se realizará bajo el procedimiento de corte bajo modalidad holandesa, es decir, a precio único y según el precio de corte que determine el Emisor.

Finalizado el periodo de suscripción y ocurrida la adjudicación en la modalidad holandesa, se realizará la divulgación de las ofertas y en virtud de ello se solicitará la integración de las ON dentro del segundo día hábil bancario posterior al cierre del periodo de suscripción, debiendo en tal caso, integrarse los fondos en la cuenta N° 549 en el Banco Central del Uruguay del Agente de Pago por cuenta del Emisor. Se considerará Fecha de Emisión el día de la integración de los fondos o valores.

No existirá límite máximo para presentar solicitudes de suscripción.

Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Ocurrida la adjudicación deberá efectuarse la integración de los fondos en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Pago en un plazo máximo de 48 horas hábiles. Contra la integración el Emisor efectuará la Emisión de las ON Serie 2 a

	<p>los efectos de su registro de la tenencia en la Entidad Registrante de acuerdo con lo que informe el Agente de Pago, momento a partir del cual se considerara como la "Fecha de Emisión".</p> <p>Al cierre del período de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso de que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la emisión, se prorratearán las solicitudes de suscripción.</p> <p>El Emisor reconocerá y pagará a los intermediarios que participen una comisión de colocación del 0,5% del monto colocado.</p>
--	---

En todo lo no modificado continuará con plena vigencia y validez el Contrato de Agente de Pago y sus primera y segunda adendas oportunamente firmadas por las Partes.

En señal de conformidad las Partes ratifican el contenido de este acuerdo y en tal sentido lo suscriben en tres ejemplares de idéntico tenor, en el lugar y fecha arriba indicados.

p/ EBITAL S.A.

Firma:

Aclaración:

  
NICOLAS FRESCO AIESTOY

  
CECILIA FLORES

p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como ENTIDAD REGISTRANTE)

Firma:

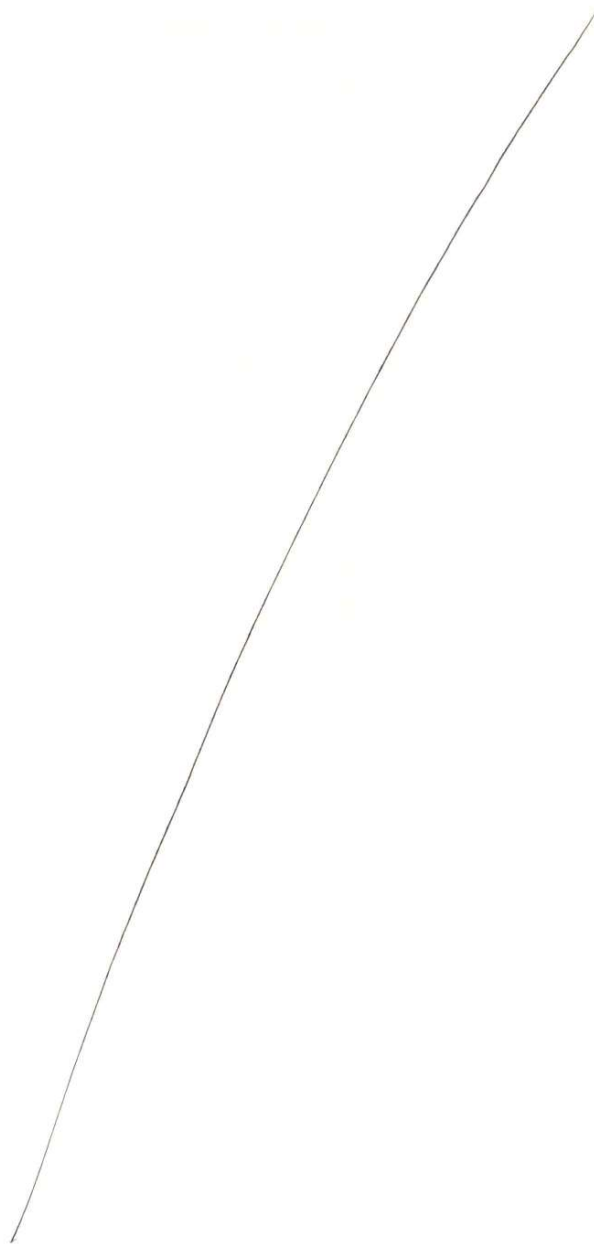
Aclaración: Angel Urraburu



Firma:

Aclaración: Mauricio Bonnet







Ho N° 421363



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

**CONTRATO DE ENTIDAD REGISTRANTE**

En la ciudad de Montevideo, el 24 de enero de 2024 entre, **POR UNA PARTE:** EBITAL S.A., inscrita en el Registro Único Tributario de la dirección General Impositiva con el número 215148800018, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale N° 5817, representada por Pablo Caifa y Nicolas Presno en su calidades de apoderados (en adelante, el "**Emisor**"); y **POR OTRA PARTE:** Bolsa de Valores de Montevideo S.A representada en este acto por Urraburu e Hijos C.B. S.R.L. representada por el Sr. Angel Urraburu y el Sr. Gustavo Viñales, en sus respectivas calidades de Presidente y Director respectivamente, con domicilio en la calle Misiones 1400 de esta ciudad (en adelante la "**Entidad Registrante**"); convienen en celebrar el presente contrato (en adelante, el "Contrato").

**PRIMERO (Antecedentes)**

1.1 Por resolución del Directorio del Emisor de fecha 15 de diciembre de 2023 y resolución de la Asamblea General Extraordinaria del Emisor de fecha 15 de diciembre de 2023, el Emisor resolvió recurrir al financiamiento mediante la emisión de Obligaciones Negociables escriturales de oferta pública no convertibles en acciones en el marco de un Programa de emisión por un valor nominal de hasta US\$ 12.500.000 (doce millones quinientos mil dólares estadounidenses) y la emisión de la Serie 1 de Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones por US\$ 6.500.000 (seis millones quinientos mil dólares estadounidenses), (en adelante, las "**Obligaciones Negociables**") al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 18.627, así como demás normas reglamentarias y complementarias vigentes o que se dicten en el futuro (en adelante, la "**Emisión**"), de acuerdo al detalle que se incluye como **Anexos I y II** al presente.

1.2 El Emisor ha redactado un prospecto conteniendo información sobre la Emisión de las Obligaciones Negociables, la situación y derechos de los Titulares (tal como este último término se define más adelante) con respecto a ellas, las características del Emisor en cuanto a su actividad, mercado, actividad comercial, información jurídica, operativa, información económica, financiera y contable, análisis patrimonial y de resultados, estructura de endeudamiento, riesgos y uso de fondos (en adelante el "**Prospecto**") para poner a disposición de los posibles interesados en adquirir las Obligaciones Negociables.

1.3 Los Valores a emitirse serán inscriptos en el Registro de Valores del Banco Central del Uruguay (en adelante, el "BCU") para ser ofrecidas públicamente en las Bolsas de Valores de Uruguay.

1.4 El Emisor resolvió designar a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A como Entidad Registrante de las ONs que se emitan bajo la Emisión.

1.5 Los términos en mayúscula incluidos en el presente Contrato tendrán la misma definición prevista en el Documento de Emisión, salvo que expresamente se prevea una definición diferente.

## SEGUNDO (Objeto)

2.1. El Emisor designa en este acto a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A, quien en el mismo acepta, para que actúe como "Entidad Registrante" de los Valores, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 23 y siguientes de la Ley N° 18.627, por la reglamentación vigente y la que se dicte en el futuro y por las estipulaciones establecidas en el presente Contrato.

## TERCERO (Registro)

3.1. La Entidad Registrante llevará un registro de los Valores bajo el formato de anotación en cuenta en forma electrónica de cada uno de los Titulares (en adelante, el "Registro"). En caso que existan inversores que sean participantes de Bolsas de Valores o sistemas de compensación (los "Sistemas de Compensación"), locales o internacionales -como DTC, Euroclear, Clearstream u otros la Entidad Registrante reconocerá como Titular de los derechos representados por los Valores a la Bolsa o Sistema de Compensación correspondiente. Dichas entidades a su vez podrán autorizar a los beneficiarios finales para ejercer cualquier derecho que les corresponda bajo el Documento de Emisión en su calidad de Titulares.

3.2 Los Titulares deberán presentarse ante la Entidad Registrante y suscribir la documentación de estilo que ésta requiera a tales efectos, para emitir los comprobantes de





Ho N° 421364



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

apertura de cuenta bajo apercibimiento de que, si no lo hicieran, no podrán transferir ni gravar en modo alguno las ONs.

**CUARTO (Apertura de Cuenta de Registro y Constancias)**

4.1. Determinados los suscriptores y los importes de adjudicación de la Emisión, y confirmada la integración por parte del Emisor **y/o Agente Distribuidor**, la Entidad Registrante registrará la tenencia de las ONs de cada Obligacionista en las respectivas cuentas en el Registro.

4.2. Los Obligacionistas podrán obtener una constancia de dicho Registro el cual la Entidad Registrante expedirá por los mecanismos que disponga a tales efectos. La emisión de esta constancia no importará inmovilización de la cuenta.

4.3. En caso que el Obligacionista requiera la emisión de un certificado de legitimación en los términos previstos los artículos 41 y siguientes de la Ley 18.627 y en los artículos 45 y siguientes de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores – Libro II (en adelante cada uno de ellos, un "Certificado de Legitimación"), podrá solicitarlo en el domicilio de Entidad Registrante. Para la emisión de un nuevo Certificado de Legitimación a un Titular respecto del cual ya se hubiera emitido un Certificado de Legitimación, deberá presentarse el Certificado de Legitimación anterior. En caso de extravío o hurto de tal Certificado de Legitimación, el Obligacionista, previa denuncia policial, deberá comunicar fehacientemente el extravío o hurto a la Entidad Registrante, quien deberá consignar la fecha y hora exactas de la recepción de la comunicación.

4.4. En caso de duda sobre la titularidad de los derechos sobre los Valores, o en cualquier caso que así lo entienda conveniente, la Entidad Registrante podrá requerir la opinión de un asesor independiente, o el pronunciamiento de la Justicia, a fin de asegurar la regularidad de su conducta como encargado del Registro. La Entidad Registrante será responsable de todos los gastos generados por tales consultas o procedimientos arbitrales, siempre que exista responsabilidad de la Entidad Registrante por el manejo del Registro. Fuera de los casos de responsabilidad de la Entidad Registrante, dichos gastos serán de cargo de los Titulares, o de la Entidad Representante, según corresponda.

4.5. Cualquier modificación en la titularidad de las ONs, así como cualquier constitución o transmisión de derechos reales y/o constitución de gravámenes sobre éstas, deberá ser notificada a la Entidad Registrante por su Titular registrado, a los efectos de que realice la transferencia contable correspondiente y emita las constancias respectivas. Dicha notificación deberá incluir, además de la indicación precisa de los nuevos inversionistas o titulares de derechos reales, su domicilio, documento de identidad (si correspondiere), registro único de contribuyentes (si correspondiere), teléfono, fax y demás datos necesarios para su mejor identificación. Todos los adquirentes o titulares de derechos reales sobre los Valores deberán presentarse ante la Entidad Registrante y suscribir la documentación que como Entidad Registrante se le requiera a tales efectos.

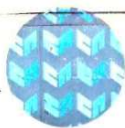
4.6. La transmisión de los Valores, así como la constitución de derechos reales sobre los mismos, serán oponibles frente a terceros recién desde el momento en que se haya practicado por parte de la Entidad Registrante la inscripción de dicha transferencia o constitución de derechos reales.

4.7. El día en que se proceda a efectuar el último pago o distribución con el cual se cancele la totalidad de lo adeudado bajo los Valores, se procederá a la baja del respectivo registro en las cuentas de los Titulares. Mientras ello no suceda, la Entidad Registrante mantendrá las anotaciones en cuenta.

4.8. Quienes pretendan ser incorporados al Registro deberán cumplir con los requerimientos exigidos por la normativa legal y reglamentaria (incluyendo la normativa del Banco Central del Uruguay) aplicable.

4.9. La Entidad Registrante en su calidad de Entidad Registrante, suministrará al Agente de Pago y a la Entidad Representante la información necesaria para poder realizar los pagos a los Titulares que surjan del Registro o para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato de entidad representante, para lo cual no podrá oponer obligación de confidencialidad, reserva o secreto alguno.

La adquisición de los Valores supone la aceptación expresa por parte de los Titulares para que la Entidad Registrante entregue al Agente de Pago o cualquiera que lo suceda (incluso, al Emisor) la información referida previamente, a efectos de que el Agente de Pago pueda



Ho N° 421365



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

realizar los pagos y cumplir con las normas tributarias vigentes, relevando expresamente a la Entidad Registrante de la obligación establecida en el artículo 25 del Decreto-Ley 15.322 en la medida que fuese aplicable.

**QUINTO (Retribución de la Entidad Registrante)**

5.1. El Emisor se obliga a abonar a la Entidad Registrante por los servicios que prestará en virtud de tal calidad y conforme a lo establecido en el presente Contrato y por los servicios que presta como Agente de Pago es U\$S 7.000 anual.

5.2. Al importe de la comisión resultante deberá adicionarse el IVA correspondiente y/u otros impuestos que en el futuro las graven.

5.3. La rescisión del presente Contrato por parte de la Entidad Registrante dará derecho al Emisor a reclamar la devolución únicamente de la proporción de lo abonado por adelantado de acuerdo al tiempo no transcurrido. La Entidad Registrante se compromete a devolver esta suma dentro de los 5 días hábiles siguientes de hecho el reclamo por parte del Emisor.

**SEXTO (Identificación de los Titulares)**

6.1 La Entidad Registrante deberá proporcionar al Agente de Pago el número de cuenta de cada uno de los Titulares a los efectos de realizar el pago en cada Fecha de Pago, quedando relevada expresamente por parte de los Titulares de ONs del secreto bancario (art. 25 del Decreto-ley No. 15.322) o profesional que fuese aplicable.

6.2 El secreto referido anteriormente no es oponible al Agente de Pago, Entidad Representante, Emisor ante el cumplimiento por parte de cualquiera de estos de normas en materia de prevención de lavado de activos, financiamiento de terrorismo, y por obligaciones derivadas de su inscripción como entidad financiera.

**SÉPTIMO (No Conflicto de Interés)**

7.1. La Entidad Registrante podrá adquirir ONs para sí o para clientes o recibirlos en prenda con todos los derechos que le correspondan y podrá realizar todo tipo de operaciones



financieras o comerciales con el Emisor, sin restricción alguna. En ningún caso podrá la Entidad Registrante recurrir al instituto de la compensación para extinguir obligaciones asumidas por el Emisor.

#### **OCTAVO (Rescisión del Contrato)**

8.1. La Entidad Registrante podrá dejar sin efecto este Contrato sin responsabilidad alguna de su parte, en los siguientes casos:

(a) en cumplimiento de una orden de juez o autoridad competente;

(b) si se acreditase por la Entidad Registrante que cualquiera de las afirmaciones, declaraciones o informaciones contenidas en el prospecto de la Emisión (o en cada suplemento de prospecto) aprobado por el Emisor para la oferta de los Valores, es materialmente falsa o engañosa, o que en el referido prospecto se ha omitido cualquier información relevante;

(c) en caso de que, al producirse cualquier vencimiento de los Valores bajo la Emisión o bajo cualquier obligación con terceros, el Emisor no hubiere cancelado la totalidad de lo adeudado bajo dichos Valores.

(d) en caso de que el Emisor no abonase, en el plazo de 5 días hábiles, las comisiones y demás créditos que correspondan a la Entidad Registrante en virtud del presente Contrato o en cualquier otro contrato o documento de la presente Emisión en virtud del cual la Entidad Registrante tenga derecho a cobrar cualquier retribución o gasto.

(e) la modificación por parte del Emisor y el Representante de los Titulares de acuerdo a las mayorías requeridas en cada caso por el Documento de Emisión, de las condiciones de las ONs.

(f) en caso que la Entidad Registrante renunciara a su rol de Agente de Pago.

8.2. En caso que cualquiera de los hechos anteriormente referidos tuviera lugar, la



Ho N° 421366



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

Entidad Registrante estará facultado para considerar automáticamente rescindido este Contrato, notificando de tal decisión al Emisor, quien estará obligado a designar un sustituto, el cual deberá ser una entidad de intermediación financiera o el propio Emisor, contando con un plazo de 90 (noventa) días para la designación y comienzo de la gestión por el sustituto. La Entidad Registrante deberá también notificar de su decisión a la Entidad Representante.

8.3. De no designarse un sustituto por parte del Emisor en el plazo señalado o en caso que quien fuera designado no aceptara dentro del plazo señalado, la asamblea de Titulares deberá designar (por el voto conforme de Titulares cuyos Títulos de Deuda representen en conjunto un valor nominal superior al 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de los Valores emitidos, a la entidad registrante sustituta.

8.4. Sin perjuicio de las causales de rescisión establecidas en esta cláusula, la Entidad Registrante cesará indefectiblemente en su función de tal, a los treinta días corridos después del último pago o distribución bajo los Valores. A tales efectos, una vez que el Agente de Pago proceda a efectuar el último pago, la Entidad Registrante dará de baja del Registro a las cuentas de los Titulares.

**NOVENO (Mora Automática)**

La mora en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna.

**DÉCIMO (Jurisdicción y Ley Aplicable)**

El presente Contrato se rige por y está sujeto a las leyes de la República Oriental del Uruguay. Para cualquier cuestión que se suscite entre las partes en relación con este Contrato, serán competentes los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Montevideo.

**DÉCIMO PRIMERO (Comunicaciones)**

11.1 A todos los efectos que pudiere corresponder, las partes constituyen domicilios en los declarados como suyos en la comparecencia. Todas las notificaciones u otras



comunicaciones a las respectivas partes se considerarán debidamente efectuadas cuando las mismas sean enviadas por medio de telegrama colacionado u otro medio fehaciente a cada parte en su domicilio expresamente constituido.

#### **DÉCIMO SEGUNDO (Documentos de Emisión)**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 18.627 de Mercado de Valores, el Documento de la Emisión o copia certificada del mismo, de la Emisión, deberá quedar depositado a partir de la firma del presente en la Entidad Registrante.

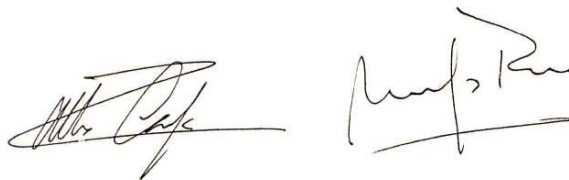
#### **DÉCIMO TERCERO (Condición Suspensiva)**

El presente Contrato entrará en vigor culminado el período de suscripción de los Valores.

En señal de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor en el lugar y fecha indicados en la comparecencia.

p/ EBITAL S.A.

Firma:  
Aclaración:



p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como ENTIDAD REGISTRANTE)

Firma:  
Aclaración:



ANGEL URRABURU

GUSTAVO VILALES



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Ho N° 421367



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

**ADENDA AL CONTRATO DE ENTIDAD REGISTRANTE**

En la ciudad de Montevideo, el día 23 días de abril de 2024, entre,

**POR UNA PARTE: EBITAL S.A.**, representada en este acto por los Sres Nicolas Presno y Pablo Caiafa, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad (en adelante, el "**Emisor**"); y

**POR OTRA PARTE: BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.**, representada en este acto por Urraburu e Hijos C.B S.R.L, representada en este acto por el Sr. Angel Urraburu y el Sr Gustavo Viñales, en sus calidades de Presidente y Director respectivamente, con domicilio en Misiones 1400 (en adelante el "**Entidad Registrante**" y junto al Emisor, las "**Partes**"), convienen en celebrar la presente adenda al contrato de Entidad Registrante celebrado con fecha 24 de enero de 2024 de acuerdo con las condiciones que se establecen a continuación (la "**Adenda**");

**PRIMERO (Antecedentes).**

1.1 Con fecha 24 de enero de 2024 las Partes celebraron un Contrato de Entidad Registrante en virtud de la intención del Emisor de contratar los servicios de Entidad Registrante de los Valores de acuerdo a lo dispuesto por los arts 23 y siguientes de la Ley N° 18.627, por la reglamentación vigente y la que se dicte en el futuro y por las estipulaciones que establecieron en dicho Contrato para el Programa de Emisión de las Obligaciones Negociables escriturales de oferta pública simplificada por un valor nominal total de hasta US\$ 12.500.000 ("**Programa de ON**") y su Serie 1 por hasta un valor nominal equivalente a US\$ 6.500.000 resuelta por Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor el pasado 15 de diciembre de 2023.

1.2 Habiéndose reformulado y ampliado las condiciones del Programa de ON y de la Serie 1 mediante Asamblea Extraordinaria de Accionistas de Ebital S.A de fecha 18 de abril de 2024 en la cual se resolvió ampliar el monto por un valor nominal equivalente de hasta UI 100.000.000 ("**Nuevo Programa de ON**") y proceder a la Emisión de la Serie 1 por un monto nominal de hasta USD 6.500.000 al amparo de lo dispuesto en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay y en la Ley N° 18.627, así como demás normas reglamentarias complementarias vigentes o que se dicten en el futuro.

1.3. En virtud de lo antes mencionado es intención de las Partes, modificar las siguientes cláusulas del Contrato de Entidad Registrante.

**SEGUNDO (Objeto. Modificación):**

2.1 Por la presente las Partes acuerdan modificar la cláusula PRIMERA(Antecedentes) la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"1.1 Por resolución del de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor de fecha 12 de abril de 2024, el Emisor resolvió llevar a cabo una emisión de obligaciones negociables escriturales de oferta pública no convertible en acciones en el marco de un Programa de emisión por un valor nominal de hasta UI 100.000.000 (cien millones de unidades indexadas), la emisión de la Serie 1 de Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones por US\$ 10.000.000 (diez millones dólares estadounidenses) al amparo de lo dispuesto en los arts. 27 y siguientes de la Ley N° 18.627 (en adelante, las "**Obligaciones Negociables**" u "**Obligaciones**"). Salvo que aquí se establezca otra cosa, los términos definidos en las Obligaciones se utilizan aquí con el alcance que tienen en ellas".

2.2 Por la presente las Partes acuerdan modificar la cláusula SEGUNDO (Objeto) la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"2.1. El Emisor designa en este acto a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A, quien en el mismo acepta, para que actúe como "Entidad Registrante" de los Valores, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 23 y siguientes de la Ley N° 18.627, por la reglamentación vigente y la que se dicte en el futuro y por las estipulaciones establecidas en el presente Contrato.

2.1 En virtud de lo anterior, se deja expresa constancia que la Entidad Registrante será responsable en los términos estipulados en el artículo 30 de la Ley N° 18.627."

2.3 2.2 Por la presente las Partes acuerdan modificar la cláusula OCTAVA (Rescisión del Contrato) la cual quedará redactada de la siguiente manera:

8.1. La Entidad Registrante podrá dejar sin efecto este Contrato sin responsabilidad alguna de su parte, en los siguientes casos:

(a) en cumplimiento de una orden de juez o autoridad competente;

(b) si se acreditase por la Entidad Registrante que cualquiera de las afirmaciones, declaraciones o informaciones contenidas en el prospecto de la Emisión (o en cada suplemento de prospecto) aprobado por el Emisor para la oferta de los Valores, es materialmente falsa o engañosa, o que en el referido prospecto se ha omitido cualquier información relevante;



(c) en caso de que, al producirse cualquier vencimiento de los Valores bajo la Emisión o bajo cualquier obligación con terceros, el Emisor no hubiere cancelado la totalidad de lo adeudado bajo dichos Valores.

(d) en caso de que el Emisor no abonase, en el plazo de 5 días hábiles, las comisiones y demás créditos que correspondan a la Entidad Registrante en virtud del presente Contrato o en cualquier otro contrato o documento de la presente Emisión en virtud del cual la Entidad Registrante tenga derecho a cobrar cualquier retribución o gasto.

(e) la modificación por parte del Emisor y el Representante de los Titulares de acuerdo a las mayorías requeridas en cada caso por el Documento de Emisión, de las condiciones de las ONs.

(f) en caso que la Entidad Registrante renunciara a su rol de Agente de Pago.

8.2. En caso que cualquiera de los hechos anteriormente referidos tuviera lugar, la Entidad Registrante estará facultado para considerar automáticamente rescindido este Contrato, notificando de tal decisión al Emisor, quien estará obligado a designar un sustituto, el cual deberá ser una entidad de intermediación financiera o el propio Emisor, contando con un plazo de 90 (noventa) días para la designación y comienzo de la gestión por el sustituto. La Entidad Registrante deberá también notificar de su decisión a la Entidad Representante.

8.3. De no designarse un sustituto por parte del Emisor en el plazo señalado o en caso que quien fuera designado no aceptara dentro del plazo señalado, la asamblea de Titulares deberá designar (por el voto conforme de Titulares cuyos Títulos de Deuda representen en conjunto un valor nominal superior al 50% (cincuenta por ciento) del valor nominal de los Valores emitidos, a la entidad registrante sustituta.

8.4. Sin perjuicio de las causales de rescisión establecidas en esta cláusula, la Entidad Registrante cesará indefectiblemente en su función de tal y sin que esto genere responsabilidad alguna para ésta, a los treinta días corridos después del último pago bajo las ONs. A tales efectos, una vez que el Agente de Pago proceda a efectuar el último pago,



*la Entidad Registrante dará de baja del Registro a las cuentas de los Titulares"*

**TERCERO : (Vigencia del Contrato de Entidad Registrante).**

4.1. Las Partes declaran que en lo no modificado expresamente por la presente Adenda seguirán vigentes las cláusulas establecidas en el Contrato de Entidad Registrante.

En señal de conformidad las Partes ratifican el contenido de este acuerdo y en tal sentido lo suscriben en dos ejemplares de idéntico tenor, en el lugar y fecha arriba indicados.

p/ EBITAL S.A.

Firma:

Aclaración: Pablo Cajafa

Nicolás Rresno

p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.

Firma:

Aclaración:





Ho N° 421369

**CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE**

En la ciudad de Montevideo, el 24 de enero de 2024 entre, POR UNA PARTE: **EBITAL S.A.**, con domicilio a estos efectos en Avenida Pedro Blanes Viale N° 5817 de esta ciudad, representado en este acto por Nicolas Presno y Pablo Caifa en sus calidades de apoderados con facultades suficientes (en adelante, el "**Emisor**"); y POR OTRA PARTE: **Bolsa de Valores de Montevideo S.A.**, con domicilio en Misiones 1400 de esta ciudad y representada en este acto por Urraburu e Hijos C.B. S.R.L. representada por el Sr. Angel Urraburu y el Sr. Gustavo Viñales en su calidades de Presidente y Director respectivamente con facultades suficientes (en adelante, "**BVM**" o la "**Entidad Representante**"); convienen en celebrar el presente contrato de entidad representante (el "**Contrato**").

**PRIMERO (Antecedentes):**

1.1 Por resolución del Directorio del Emisor de fecha 15 de diciembre de 2023 y resolución de la Asamblea General Extraordinaria del Emisor de fecha 15 de diciembre de 2023, el Emisor resolvió recurrir al financiamiento mediante la emisión de Obligaciones Negociables escriturales de oferta pública no convertibles en acciones en el marco de un Programa de emisión por un valor nominal de hasta US\$ 12.500.000 (doce millones de dólares estadounidenses) y la emisión de la Serie 1 de Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones por US\$ 6.500.000 (seis millones quinientos mil dólares estadounidenses), (en adelante, las "**Obligaciones Negociables**") al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 18.627, así como demás normas reglamentarias y complementarias vigentes o que se dicten en el futuro (en adelante, la "**Emisión**"), de acuerdo al detalle que se incluye como **Anexos I y II** al presente.

1.2. El Emisor ha redactado un prospecto conteniendo información sobre la Emisión de las Obligaciones Negociables, la situación y derechos de los Titulares (tal como este último término se define más adelante) con respecto a ellas, las características del Emisor en cuanto a su actividad, mercado, actividad comercial, información jurídica, operativa, información económica, financiera y contable, análisis patrimonial y de resultados, estructura de endeudamiento, riesgos y uso de fondos (en adelante el "**Prospecto**") para poner a disposición de los posibles interesados en adquirir las Obligaciones Negociables.

1.3. En función de los antecedentes reseñados, es intención del Emisor contratar a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A para que oficie de Entidad Representante de los Titulares de las Obligaciones Negociables, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones.

**SEGUNDO (Objeto):**

El Emisor designa en este acto a BVM como la Entidad Representante de los Titulares de la emisión de las Obligaciones Negociables bajo la Emisión de acuerdo con lo dispuesto en el art. 73 de la Ley N° 18.627 así como demás normas reglamentarias y complementarias y BVM acepta dicha designación y asume la representación de los futuros titulares de las Obligaciones Negociables (en adelante, "**Titulares**"), en los términos explicitados en el presente Contrato.

**TERCERO (Obligaciones del Emisor):**

El Emisor: **(a)** garantiza a la Entidad Representante y a través de él a los Titulares, la veracidad de los datos contenidos en el Prospecto y la razonabilidad de las proyecciones allí contenidas; **(b)** garantiza a la Entidad Representante por cualquier perjuicio que pudiera provocársele en el cumplimiento de este Contrato, salvo dolo o culpa grave de la Entidad Representante; **(c)** le suministrará al Representante en un plazo que no excederá los 10 días hábiles de solicitada, toda la información económica-financiera del Emisor y del estado de los negocios que éste razonablemente le requiera para el debido cumplimiento del encargo; **(d)** entregará a la Entidad Representante toda aquella información y/o documentación periódica y permanente y los hechos relevantes que esté obligado a divulgar al Banco Central del Uruguay, con el contenido, en la forma y en la oportunidad que disponga la Ley N° 18.627 (Ley de Mercado de Valores), así como demás normas reglamentarias y complementarias vigentes o que se dicten en el futuro; **(e)** soportará los gastos razonables debidamente justificados y documentados que efectúe la Entidad Representante en la protección de los derechos e intereses de los Titulares relacionados con las Obligaciones Negociables en caso de mora; **(f)** abonará a la Entidad Representante la remuneración pactada en este Contrato; y **(g)** vencido el plazo para la integración de las Obligaciones Negociables, informará a la Entidad Representante, proporcionándole toda la información que razonablemente le requiera respecto del depósito de las sumas recibidas luego de integradas las sumas correspondientes por los Titulares.



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

**CUARTO (No identificación de los Titulares):**

La Entidad Representante no estará obligada a proporcionar al Emisor el nombre y domicilio de los suscriptores ni de los Titulares que haya suscripto y/o adquirido las Obligaciones Negociables; todo ello sin perjuicio de lo previsto en el contrato de entidad registrante de la Emisión (en adelante, el "Contrato de Entidad Registrante").

**QUINTO (Entrega de documentación a Titulares):**

La Entidad Representante podrá entregar a los posibles Titulares, o poner a su disposición por los medios que encuentre adecuados, copia del Prospecto y de este Contrato y toda otra documentación en poder de la Entidad Representante requerida por las normas del Banco Central del Uruguay los reglamentos de las bolsas donde coticen las Obligaciones Negociables.

**SEXTO (Obligaciones de la Entidad Representante):**

6.1 La Entidad Representante asumirá las siguientes obligaciones:

(a) Recibir durante el período previsto para ello, la información de las suscripciones de los interesados de acuerdo con los procedimientos previstos en el Prospecto.

(b) Atender las consultas que los Titulares formulen sobre las características de la Emisión y en su caso realizará las consultas pertinentes al Emisor.

(c) Asumir la representación legal de los Titulares, con el alcance previsto en el presente Contrato, el Prospecto y cada Documento de Emisión, así como de acuerdo al alcance previsto por la legislación vigente o futura.

(d) Defender los derechos e intereses de los Titulares durante la vigencia de las Obligaciones Negociables y hasta su cancelación total con el alcance previsto en el presente Contrato y la legislación vigente o futura. No obstante, la Entidad Representante no asume obligación o responsabilidad alguna respecto del repago de las Obligaciones Negociables por parte del Emisor ni por el cumplimiento por parte del



Emisor de cualquier obligación adicional bajo la emisión de las Obligaciones Negociables.

(e) Controlar las suscripciones e integraciones realizadas por los Titulares de acuerdo con el procedimiento establecido en el Prospecto. La integración se realizará dentro del plazo establecido en el Prospecto, y en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Distribución, cuyos datos serán oportunamente informados por el Emisor. Luego de culminado el período de suscripción y de integradas las sumas correspondientes, el Emisor informará por escrito y bajo su responsabilidad a la Entidad Representante, la totalidad de las Obligaciones Negociables colocadas y las sumas totales recibidas.

(f) Realizar el control del Ratio de Endeudamiento en la forma y plazos previstos en el Prospecto Informativo

6.2 La Entidad Representante declara y garantiza con carácter de declaración jurada que a la fecha del presente Contrato y durante la vigencia del mismo: (i) cuenta y contará con la solvencia patrimonial y técnica en materia económico-financiera y en temas vinculados al mercado de valores necesaria para actuar como representante de los Titulares; y (ii) que la Entidad Representante y quienes la representarán en el cumplimiento de este Contrato, no se encuentran alcanzados por las incompatibilidades establecidas en el artículo 13.5 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay, para desempeñar tal función.

#### **SÉPTIMO (Representación y defensa de los derechos de los Titulares):**

7.1 La Entidad Representante podrá realizar, en nombre propio y en representación de los Titulares, los siguientes actos respecto del Emisor: (a) requerir del Emisor toda información necesaria a efectos de cumplir con disposiciones del Banco Central del Uruguay y requerimientos de las bolsas donde las Obligaciones Negociables coticen; (b) solicitar información relativa a la marcha de los negocios sociales, así como respecto de cualquier otra circunstancia o situación que razonablemente pueda incidir en el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo las Obligaciones Negociables, las normas vigentes o que se dicten en el futuro, o se deriven de la reglamentación de las bolsas en las cuales las Obligaciones Negociables coticen; (c) defender los derechos e intereses colectivos de los Titulares durante la vigencia de las Obligaciones Negociables y hasta su cancelación total de acuerdo con la ley y el presente Contrato; (d) realizar aquellos actos que sean necesarios para conservar los derechos de los Titulares,



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/8

inclusive las gestiones judiciales que se requieran para no perjudicar los mismos, sin perjuicio de lo que la Asamblea de Titulares, o las mayorías de Titulares que correspondan en cada caso, puedan oportunamente resolver; **(e)** citar a la Asamblea de Titulares, en los casos que lo considere oportuno o conveniente para la defensa de los intereses de éstos o cuando corresponda de acuerdo al presente Contrato o la legislación vigente o futura; **(f)** ejecutar, en nombre de los Titulares, los actos jurídicos que disponga la Asamblea de Titulares o las mayorías de Titulares que correspondan, sin perjuicio de la facultad de la Entidad Representante de negarse a cumplir dicha resolución, de conformidad con lo establecido en el la cláusula 10.6, numeral 1) del presente Contrato; y **(g)** solicitar cualquier tipo de información y/o documentación al Emisor relacionada con las emisiones que se realicen bajo la Emisión.

7.2 En caso de que los Titulares no puedan adoptar alguna decisión por falta de quórum de asistencia o de voto en la Asamblea, la Entidad Representante no estará obligado a adoptar ninguna resolución con relación a los hechos que motivaron la convocatoria de la Asamblea de Titulares.

**OCTAVO (Exoneración de responsabilidad. Inexistencia de conflicto de intereses):**

8.1 Los Titulares y el Emisor exoneran de responsabilidad a la Entidad Representante por los resultados de su gestión, así como por la realización de cualquier medida tendiente a proteger los derechos de los Titulares, salvo los casos de dolo o culpa grave.

8.2 La Entidad Representante no es responsable por el contenido y alcance de la Emisión ni de los documentos de emisión que se emitan. La Entidad Representante no cumplirá ninguna instrucción, orden o resolución de los Titulares, conforme a lo dispuesto en este Contrato si no se le adelantan los fondos o se le proporcionan las garantías suficientes para cubrir todos los gastos, tributos y responsabilidades que deba asumir, pudiendo en todo caso deducirlos de los pagos que efectúe el Emisor y sin perjuicio de la obligación de éste de cubrirlos en su totalidad.

8.3 La Entidad Representante actuando a nombre propio y en representación de los Titulares y sin requerir permiso ni autorización de los Titulares podrá en cualquier momento acordar y otorgar con el Emisor las modificaciones al presente Contrato que estime pertinente, con alguno o algunos de los siguientes propósitos: **(a)** agregar



obligaciones, restricciones y/o declaraciones del Emisor que sirvan de protección adicional a los Titulares; **(b)** aclarar cualquier ambigüedad o disposición dudosa contenida en este Contrato, sus modificaciones o en los respectivos Documentos de Emisión; **(c)** modificar cualquier disposición del presente Contrato de carácter formal o técnico que, a su juicio, no resulte perjudicial para los intereses de los Titulares o para corregir un error manifiesto. Toda modificación deberá ser comunicada a las bolsas en las cuales las Obligaciones Negociables coticen, al Banco Central del Uruguay de acuerdo con la normativa correspondiente y a los Titulares (a opción de la Entidad Representante, a estos últimos en el domicilio declarado por cada Titular ante la entidad registrante o mediante publicación en dos diarios de amplia circulación en la capital, por tres días consecutivos indicando que existe documentación a su disposición. La publicación no indicará ni el contenido ni el alcance de las modificaciones).

8.4 Las facultades de la Entidad Representante establecidas en esta cláusula son sin perjuicio de todas las otras que se establezcan en este Contrato, en los documentos de emisión de las Obligaciones Negociables o en cualquier otra documentación relacionada con esta emisión.

**NOVENO (Rescisión unilateral. Renuncia de la Entidad Representante. Designación de una nueva Entidad Representante).**

9.1 La Entidad Representante podrá renunciar como representante de los Titulares y rescindir el presente Contrato por su sola voluntad, en cualquier momento, debiendo comunicar tal decisión a los Titulares (a opción de la Entidad Representante, en el domicilio declarado por cada Titular ante la entidad registrante o mediante publicaciones, en dos diarios de amplia circulación en la capital, por tres días consecutivos) y al Emisor, con al menos 90 (noventa) días corridos de anticipación. La renuncia y rescisión de la Entidad Representante dará derecho al Emisor a reclamar la devolución de la comisión únicamente en la proporción de lo abonado por adelantado de acuerdo al tiempo no transcurrido. La Entidad Representante se obliga a devolver dicha suma dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes de hecho el reclamo por parte del Emisor. La Entidad Representante deberá renunciar si, en el transcurso de vigencia de la emisión, surge una de las incompatibilidades mencionadas en el artículo 13.5 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.

9.2 Comunicada la renuncia de la Entidad Representante, éste convocará una Asamblea de Titulares de todas las series de las Obligaciones Negociables emitidas



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

hasta ese momento, a realizarse dentro de los 30 (treinta) días corridos de la notificación al Emisor de su renuncia, las que deberán designar (por Titulares presentes que representen la mayoría requerida por el Documento de Emisión respectivo del capital adeudado con derecho de voto representado en la asamblea) a la nueva Entidad Representante, la que deberá aceptar dentro de los 15 (quince) días corridos siguientes a la resolución de cada asamblea. Si la asamblea no designara nueva Entidad Representante o designado éste no aceptase en los plazos establecidos, lo podrá designar el Emisor dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días corridos de celebrada la Asamblea respectiva, notificándose al Banco Central del Uruguay. Si el Emisor no lo hiciera dentro del plazo señalado, cualquier Titular o la propia Entidad Representante podrá solicitar al juez competente que designe a la Entidad Representante sustituto, cesando las responsabilidades de la Entidad Representante cuando la solicitud se haya formulado al tribunal correspondiente.

9.3 La Entidad Representante estará obligada a explicitar los motivos de su renuncia, debiendo quedar en el acta de asamblea correspondiente claramente establecidos los motivos de esta, pero no será responsable de la misma bajo ningún concepto salvo que haya obrado con dolo o culpa grave. Tampoco será responsable por la no aceptación de la calidad de la Entidad Representante por parte de un tercero, pero deberá continuar ejerciendo dicha función hasta que se designe una entidad representante sustituta o hasta el vencimiento del plazo de preaviso dispuesto en la cláusula 9.1 de este Contrato, lo que ocurra primero.

**DÉCIMO (Actuación de Titulares. Asambleas y resoluciones de Titulares. Competencia):**

10.1 Actuación en Asamblea: Cualquier solicitud, requerimiento, autorización, instrucción, noticia, consentimiento, decisión y otra acción establecida en este contrato, en el Fideicomiso, en el Documento de Emisión respectivo o en cualquier otro contrato relacionado con la emisión como correspondiendo a los Titulares o a determinadas mayorías de Titulares deberá ser adoptada en Asamblea de Titulares.

10.2 Solicitud de Convocatoria: En cualquier momento el Emisor, la Entidad Representante o Titulares que representen al menos el 20% del total del capital adeudado bajo las ON podrán convocar, a través de la Entidad Representante, una

asamblea de Titulares. La Entidad Representante la convocará dentro del plazo de 60 días corridos de recibida la solicitud.

**10.3 Fecha y lugar de las Asambleas:** Las asambleas tendrán lugar en la ciudad de Montevideo en el lugar que la Entidad Representante determine y en cuanto a su constitución y funcionamiento para adoptar resoluciones se aplicarán las disposiciones sobre asambleas de accionistas establecidas en la ley 16.060 (arts. 345, 346, 347), en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en este Contrato, en los Documentos de Emisión respectivos, en el Fideicomiso o a lo dispuesto en la Ley 18.627. La Entidad Representante estará facultado para convocar Asambleas con una anticipación menor a la detallada en los referidos artículos, cuando las circunstancias así lo exijan.

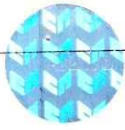
La Entidad Representante podrá establecer un día de cierre de registro de los Titulares, a fin de determinar la identidad de los mismos.

**10.4 Desarrollo de las Asambleas:** a) Asistencia: Las únicas personas que estarán facultadas para asistir a las Asambleas serán los Titulares registrados, la Entidad Representante, los representantes del Emisor, el Agente de Pago, la Entidad Registrante, el Fiduciario del Fideicomiso, las Bolsas de Valores en las que las Obligaciones Negociables coticen, el Banco Central del Uruguay y los asesores o terceros que razonablemente el Emisor y la Entidad Representante acepten que asistan.

b) Presidencia de la Asamblea: Las asambleas serán presididas por la Entidad Representante o por un Titular o por cualquier tercero designado por la Entidad Representante.

c) Procedimiento para el desarrollo de la Asamblea: La Entidad Representante tendrá plenas y amplias facultades para resolver en forma inapelable cualquier duda o controversia que se plantee respecto al procedimiento para llevar a cabo la asamblea, pudiendo reglamentar su funcionamiento en cualquier momento, incluso durante el desarrollo de la asamblea, y sin que tal reglamentación, decisión o interpretación sea un precedente para otras situaciones en la misma asamblea ni para asambleas futuras, conservando la Entidad Representante en todos los casos las más amplias facultades de decisión inapelables. La Entidad Representante podrá disponer, entre otros aspectos, que una votación sea secreta.





ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6


d) Quórum de asistencia: El quórum de asistencia requerido para que la asamblea sesione válidamente (ya sea una asamblea general de todos los Titulares de todas las series o de una o más series en particular) será de Titulares que representen un porcentaje del capital adeudado al día de la asamblea o al día de cierre de registro, si lo hubiere, que sea igual o mayor al porcentaje del capital adeudado que corresponda a las mayorías que se requieran para adoptar las decisiones que se proponen.

e) Mayorías: Salvo que otras disposiciones de este Contrato, el Documento de Emisión respectivo, o el Fideicomiso requieran una mayoría distinta, las resoluciones se adoptarán por el voto conforme de Titulares que representen un valor nominal superior al 50% del capital adeudado al momento de la decisión ("Mayoría Absoluta de Titulares"). Sin perjuicio de lo antedicho, y de lo dispuesto en la cláusula 10.e), si la decisión a adoptarse afecta o modifica los términos y condiciones de una o varias series de Obligaciones Negociables en particular, será necesario, además, contar con la conformidad de Titulares de dicha o dichas series que representen un valor nominal superior al 50% del total del capital adeudado bajo dicha o dichas series al momento de la decisión. En todo caso, se deducirán las Obligaciones Negociables propiedad del Emisor, sus accionistas, empresas o personas vinculadas, controlantes o controladas (según lo definen los arts. 48 y 49 de la Ley N° 16.060 y la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del BCU). Se deja expresa constancia de que el Emisor o sus accionistas, empresas vinculadas, controlantes o controladas pueden tener participación en las asambleas por las ON de las que sean sus titulares, pero sus decisiones no serán computadas a los efectos del voto. No obstante, lo anterior, para la sustitución de la Entidad Representante será necesario contar con el consentimiento del 75% del total del capital adeudado bajo todas las series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa al momento de la decisión.


f) Derecho a voto: Tendrán derecho a voto aquellos Titulares presentes en la Asamblea que estén debidamente registrados como titulares de Obligaciones Negociables según el Registro llevado por la Entidad Registrante. En el caso de las Bolsas o Sistemas de Compensación registrados como Titulares, podrán comparecer directamente o podrán autorizar a sus participantes mediante poder otorgado a tales efectos. Cada Obligación Negociable dará derecho a un voto. A fin de determinar los quórum para sesionar en las Asambleas y las mayorías correspondientes para resolver, no se tendrán en cuenta ni tendrán derecho a voto aquellas Obligaciones Negociables que hubieran sido adquiridas por el Emisor o por personas vinculadas a la misma, es decir, tratándose de personas físicas: los accionistas, socios, directores, gerentes, administradores, representantes,


síndicos o integrantes de la Comisión Fiscal, y en general todo integrante del personal superior del Emisor; y tratándose de personas jurídicas: se tendrán en cuenta los vínculos de control de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 16.060. Tampoco estarán habilitados para votar aquellas sociedades comerciales en las cuáles el Emisor eventualmente participe en su capital integrado con una participación superior al 50%.

g) **Obligatoriedad de las resoluciones de las Asambleas:** Toda decisión adoptada en una Asamblea regularmente celebrada por el voto de Titulares que representen el capital requerido para dicha decisión, será obligatoria para todos los Titulares de la o las series respectivas, aún para los ausentes o disidentes.

  
**10.5 Competencia de las Asambleas:** a) **Competencia.** La Asamblea tendrá competencia para adoptar resolución sobre cualquier asunto contenido en el orden del día.

b) **Restricciones:** Ni las asambleas ni los Titulares podrán adoptar una resolución o actuar unilateralmente de forma tal que la resolución adoptada o la actuación unilateral se oponga, contradiga o incumpla lo pactado en el Contrato de Entidad Representante, en el Contrato de Entidad Registrante, en el respectivo Documento de Emisión, en el Fideicomiso, en el Contrato de Agente de Pago o en algún documento vinculado a la Emisión. La Entidad Representante podrá (pero no estará obligado a ello), en una Asamblea, dejar constancia de su opinión respecto de si una resolución o acción se opone, contradice o viola lo allí pactado.

  
**10.6 Modificaciones de las condiciones del Documento de Emisión o de este Contrato** Las resoluciones que pretendan acordar con el Emisor modificaciones de las condiciones de emisión que impliquen: (i) el otorgamiento de quitas de capital o intereses o de cualquier otro monto adeudado por las Obligaciones Negociables; (ii) cambios en la moneda de pago; (iii) modificaciones en las tasas de interés; (iv) modificaciones en las garantías; (v) concesión de mayores plazos o esperas; (vi) reducción del porcentaje requerido para conformar una mayoría o reducción de los quórum para sesionar requeridos o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier decisión en cualquier Asamblea; (vii) saneamiento de Eventos de Incumplimiento con carácter retroactivo, requerirán mayoría especial de Titulares cuyas Obligaciones Negociables representen en conjunto un valor nominal superior al 75% (setenta y cinco por ciento) del saldo de capital adeudado con derecho de voto de la Serie correspondiente al momento de que se trate; adicionalmente, si cualquiera de







Ho N° 421374



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA, 15238/6  
dichas modificaciones afectará únicamente a una o más series de Obligaciones Negociables emitidas, se requerirá adicionalmente el consentimiento de Titulares que representen más del 75% del total del capital adeudado bajo cada una de las series afectadas.

**UNDÉCIMO (Retribución de la Entidad Representante):**

11.1 La Entidad Representante en virtud de los servicios estipulados en el presente percibirá como contraprestación y única remuneración por los mismos la suma en dólares americanos equivalentes US\$ 7.000 más el Impuesto al Valor Agregado a la tasa vigente a la fecha de la factura que se pagará anualmente por adelantado dentro de los 10 (diez) primeros días de cada período anual.

11.2 Las partes establecen que la remuneración que tendrá derecho a cobrar la Entidad Representante será libre de todo tributo presente (excluido el Impuesto a la Renta de las Actividades Empresariales – IRAE), deducción o retención, los cuales en caso de existir serán de cargo del Emisor, comprometiéndose el Emisor a hacerse cargo de los mismos de forma tal que la Entidad Representante reciba su remuneración tal como si el tributo (excluido el Impuesto a la Renta de las Actividades Empresariales – IRAE), la deducción o la retención no se hubieran aplicado.

**DUODÉCIMO (Gastos y tributos):**

12.1 Serán de cargo del Emisor todos los gastos y honorarios razonables que se generen por la ejecución y cumplimiento del presente Contrato, incluyendo todos los gastos razonables derivados de la celebración de asambleas de Titulares (alquiler de lugares, publicaciones, etc.) así como los tributos presentes o futuros que graven el mismo o su ejecución (quedando excluidos los tributos que graven la retribución o renta de la Entidad Representante bajo este Contrato), los cuales el Emisor se obliga a pagar al Representante, quien deberá presentarle la liquidación correspondiente y el Emisor tendrá un plazo de hasta 10 (diez) días hábiles para oponerse con justificación de causa.

12.2 El Emisor garantiza y se obliga ante la Entidad Representante a reembolsarlo y mantenerlo indemne por todo gasto, costo, honorario profesional, tributo o indemnización, debidamente justificado, que deba incurrir en cumplimiento de lo pactado, que sea legal o contractualmente imputable al Emisor, o para las gestiones extrajudiciales o la ejecución judicial de las obligaciones del Emisor bajo este Contrato.

**DECIMOTERCERO (Plazo. Condiciones):**

13.1 Plazo: El presente Contrato tendrá la misma duración que la dispuesta en los Documentos de Emisión respectivos, hasta la efectiva amortización de las Obligaciones Negociables y se encuentra afectado a las mismas prórrogas y rescisiones anticipadas, así como por las mismas condiciones suspensivas y/o resolutorias que se establecen en los Documentos de Emisión respectivos. En consecuencia, cualquier extinción anticipada o prórroga de la Emisión operará en forma automática la extinción anticipada o prórroga de este Contrato, sin necesidad de obtener la previa conformidad de la Entidad Representante, quien acepta desde ya. En caso de rescisión anticipada se pagarán las remuneraciones adeudadas hasta el año que se encuentre en curso al momento de entrar en vigor la rescisión. En caso de prórroga del plazo, se pagará por cada año de prórroga la misma suma establecida 11.1.

13.2 Condición Suspensiva: Las obligaciones de las partes emergentes del presente Contrato están sujetas a la condición suspensiva de la efectiva emisión de Obligaciones Negociables bajo la Emisión.

**DECIMOCUARTO (Ley y Jurisdicción aplicable):**

Este Contrato se regirá en su totalidad y exclusivamente por las leyes de la República Oriental del Uruguay, siendo competentes los tribunales de Montevideo, República Oriental del Uruguay.

**DECIMOQUINTO (Mora automática, notificaciones, domicilios especiales):**

15.1 La mora en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna.

15.2 Las partes acuerdan otorgar validez a todas las comunicaciones que se realicen por medio de telegrama colacionado u otro medio auténtico a los domicilios indicados en la comparecencia, los que se tendrán por especiales a todos los efectos del presente Contrato.



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Ho N° 421375**



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

**DECIMOSEXTO (Otorgamiento):**

El presente contrato se firma en dos ejemplares de igual tenor, en el lugar y fecha indicado en la comparecencia.

p/ EBITAL S.A.

Firma:  
Aclaración:

p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como ENTIDAD REPRESENTANTE)

Firma:  
Aclaración:

ANGEL URRABURU

GUSTAVO VINALES

## ADENDA AL CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE

En la ciudad de Montevideo, el día 23 días de abril de 2024, entre,

POR UNA PARTE: **EBITAL S.A.**, representada en este acto por los Sres Nicolas Presno y Pablo Caiafa, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad (en adelante, el "**Emisor**"); y

POR OTRA PARTE: **BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.**, representada en este acto por Urraburu e Hijos C.B S.R.L, representada en este acto por el Sr. Angel Urraburu y el Sr Gustavo Viñales, en sus calidades de Presidente y Director respectivamente, con domicilio en Misiones 1400 (en adelante el "**Entidad Representante**" y junto al Emisor, las "**Partes**"), convienen en celebrar la presente adenda al contrato de Entidad Representante celebrado con fecha 24 de enero de 2024 de acuerdo con las condiciones que se establecen a continuación (la "**Adenda**");

### PRIMERO (Antecedentes).

1.1 Con fecha 24 de enero de 2024 las Partes celebraron un Contrato de Entidad Representante en virtud de la intención del Emisor de contratar los servicios de Entidad Representante de los Titulares de la emisión del Programa de Emisión de las Obligaciones Negociables escriturales de oferta pública simplificada por un valor nominal total de hasta US\$ 12.500.000 ("**Programa de ON**") y su Serie 1 por hasta un valor nominal equivalente a US\$ 6.500.000 resuelta por Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor el pasado 15 de diciembre de 2023.

1.2 Habiéndose reformulado y ampliado las condiciones del Programa de ON y de la Serie 1 mediante Asamblea Extraordinaria de Accionistas de Ebital S.A de fecha 18 de abril de 2024 en la cual se resolvió ampliar el monto por un valor nominal equivalente de hasta UI 100.000.000 ("**Nuevo Programa de ON**") y proceder a la Emisión de la Serie 1 por un monto nominal de hasta USD 6.500.000 al amparo de lo dispuesto en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay y en la Ley N° 18.627, así como demás normas reglamentarias complementarias vigentes o que se dicten en el futuro.

1.3. En virtud de lo antes mencionado es intención de las Partes, modificar las cláusulas del Contrato de Entidad Representante que se indican a continuación.

### SEGUNDO (Objeto. Modificación):

2.1 Por la presente las Partes acuerdan modificar la cláusula PRIMERA(Antecedentes) la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"1.1 Por resolución del de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor de fecha 18 de abril de 2024, el Emisor resolvió llevar a cabo una emisión de obligaciones





Ho N° 421376



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

*negociables escriturales de oferta pública no convertible en acciones en el marco de un Programa de emisión por un valor nominal de hasta UI 100.000.000 (cien millones de unidades indexadas), la emisión de la Serie 1 de Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones por US\$ 6.500.000 (diez millones dólares estadounidenses) al amparo de lo dispuesto en los arts. 27 y siguientes de la Ley N° 18.627 (en adelante, las "Obligaciones Negociables" u "Obligaciones"). Salvo que aquí se establezca otra cosa, los términos definidos en las Obligaciones se utilizan aquí con el alcance que tienen en ellas".*

2.2. Las Partes acuerdan modificar la cláusula 8.3 la cual quedará redactada de la siguiente manera:

*"8.3 La Entidad Representante actuando a nombre propio y en representación de los Titulares y sin requerir permiso ni autorización de los Titulares podrá en cualquier momento acordar y otorgar con el Emisor las modificaciones al presente Contrato que estime pertinente, con alguno o algunos de los siguientes propósitos: (a) agregar obligaciones, restricciones y/o declaraciones del Emisor que sirvan de protección adicional a los Titulares; (b) aclarar cualquier ambigüedad o disposición dudosa contenida en este Contrato, sus modificaciones o en los respectivos Documentos de Emisión; (c) modificar cualquier disposición del presente Contrato de carácter formal o técnico que, a su juicio, no resulte perjudicial para los intereses de los Titulares o para corregir un error manifiesto. Toda modificación deberá ser comunicada a las bolsas en las cuales las Obligaciones Negociables coticen, al Banco Central del Uruguay de acuerdo con la normativa correspondiente y a los Titulares personalmente a través del correo electrónico proporcionado declarado por cada Titular ante la entidad registrante y mediante publicación en dos diarios de amplia circulación en la capital, por tres días consecutivos indicando que existe documentación a su disposición. La publicación no indicará ni el contenido ni el alcance de las modificaciones".*

2.3 Las Partes acuerdan modificar la cláusula 9.1 la cual quedará redactada de la siguiente manera:

*"9.1 La Entidad Representante podrá renunciar como representante de los Titulares y rescindir el presente Contrato por su sola voluntad, en cualquier momento si así lo ordenara un juez o autoridad competente o en caso de incumplimiento total o parcial de alguna de*



las obligaciones legal o contractualmente establecidas, debiendo comunicar a través del correo electrónico proporcionado declarado por cada Titular ante la entidad registrante y al Emisor, con al menos 90 (noventa) días corridos de anticipación. La renuncia y rescisión de la Entidad Representante dará derecho al Emisor a reclamar la devolución de la comisión únicamente en la proporción de lo abonado por adelantado de acuerdo al tiempo no transcurrido. La Entidad Representante se obliga a devolver dicha suma dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes de hecho el reclamo por parte del Emisor. La Entidad Representante deberá renunciar si, en el transcurso de vigencia de la emisión, surge una de las incompatibilidades mencionadas en el artículo 13.5 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores".

**TERCERO: (Vigencia del Contrato de Entidad Representante).**

4.1. Las Partes declaran que en lo no modificado expresamente por la presente Adenda seguirán vigentes las cláusulas establecidas en el Contrato de Entidad Representante.

En señal de conformidad las Partes ratifican el contenido de este acuerdo y en tal sentido lo suscriben en dos ejemplares de idéntico tenor, en el lugar y fecha arriba indicados.

p/ EBITAL S.A.

Firma:

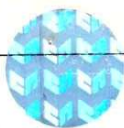
Aclaración: Pablo Caiafa

Nicolás Presno

p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.

Firma:

Aclaración:



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Ho N° 421377**



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

**CONTRATO DE AGENTE DE PAGO**

En la ciudad de Montevideo, el día 24 de enero de 2024, entre:

**POR UNA PARTE: EBITAL S.A.**, representada en este acto por los Sres Nicolas Presno y Pablo Caifa, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad (en adelante, el "**Emisor**"); y

**POR OTRA PARTE: BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.**, representada en este acto por Urraburu e Hijos C.B. S.R.L. representada por el Sr. Angel Urraburu y el Sr. Gustavo Viñales, en sus calidades de Presidente y Director respectivamente, con domicilio en Misiones 1400 (en adelante el "**Agente de Pago**" y junto al Emisor, las "**Partes**"), convienen en celebrar el siguiente contrato:

**PRIMERO: ANTECEDENTES.**

1.1 Por resolución del Directorio del Emisor de fecha 15 de diciembre de 2023 y resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor de fecha 15 de diciembre de 2023, el Emisor resolvió llevar a cabo una emisión de obligaciones negociables escriturales de oferta pública no convertible en acciones en el marco de un Programa de emisión por un valor nominal de hasta US\$ 12.500.000 (doce millones quinientos mil dólares estadounidenses) y la emisión de la Serie 1 de Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones por US\$ 6.500.000 (seis millones quinientos mil dólares estadounidenses), al amparo de lo dispuesto en los arts. 27 y siguientes de la Ley N° 18.627 (en adelante, las "**Obligaciones Negociables**" u "**Obligaciones**"). En la medida que las Obligaciones Negociables constituyen valores escriturales, el documento que se adjunta al presente como **Anexos I y II** y que se considera parte integrante de este Contrato reglamenta los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, así como demás aspectos relevantes. Salvo que aquí se establezca otra cosa, los términos definidos en las Obligaciones se utilizan aquí con el alcance que tienen en ellas.

1.2 La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. oficiará como Agente de Pago así también como Entidad Registrante y Entidad Representante, por lo cual ostentará un triple rol en las Obligaciones Negociables.

**SEGUNDO: AGENTE DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES**

A) **Designación.** El Emisor encomienda a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Agente de Pago de las Obligaciones Negociables y éste acepta, sujeto a las condiciones expresadas en el presente contrato, con el fin de abonar por cuenta y orden del Emisor las sumas adeudadas bajo las Obligaciones Negociables, siempre que medie suficiente provisión de fondos previa.

B) **Funciones del Agente de Pago:**

**B.1.** El Agente de Pago abonará por cuenta y orden del Emisor, en las respectivas fechas de vencimiento, los importes adeudados por concepto de capital e intereses bajo las Obligaciones Negociables a los respectivos titulares registrados (según el registro que llevará el propio Agente de Pago en su doble calidad de Agente de Pago y Entidad Registrante) en la forma indicada por el Emisor.

B.2. Todos los pagos a los titulares de las Obligaciones Negociables, se realizarán dentro del horario bancario de la ciudad de Montevideo, mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria indicada por el Titular a tales efectos al momento de anotarse en el Registro.

C) Provisión de Fondos. A efectos de garantizar la emisión de las Obligaciones Negociables, fue constituido un fideicomiso de garantía denominado "*Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II*", cuyo fiduciario es Management Fiduciario y Profesional S.A. (en adelante, el "**Fiduciario**"). El Fiduciario entregará por cuenta del Emisor al Agente de Pago cada uno de los pagos de intereses y/o de amortizaciones de capital previstos en las Obligaciones (en adelante, los "**Vencimientos**"). El pago de estas sumas se realizará cinco Días Hábiles antes de la Fecha de Pago correspondiente, mediante transferencia bancaria en las cuentas que el Agente de Pago indique por escrito al Fiduciario. Lo anterior es sin perjuicio del derecho y obligación del Emisor de transferir cualquier importe directamente que sea necesario para cancelar las Obligaciones Negociables de acuerdo con lo previsto en sus documentos de emisión.

D) No responsabilidad del Agente de Pago

El Agente de Pago no asume ningún tipo de responsabilidad para el caso de ausencia de la provisión de fondos por parte del Fiduciario y /o del Emisor.

Sin perjuicio de ello, en caso de que la provisión de fondos fuere insuficiente para hacer frente al pago de la totalidad de las obligaciones del Emisor bajo las Obligaciones Negociables, el Agente de Pago queda irrevocablemente autorizado por el Emisor, a prorratar los fondos entregados entre todos los titulares de las Obligaciones Negociables.

El Agente de Pago no asume ningún tipo de responsabilidad por los eventuales perjuicios que el pago a prorrata pudiera ocasionar a los titulares de las Obligaciones Negociables.

E) Remuneración del Agente de Pago. El Agente de Pago percibirá por esto importes la remuneración pactada en el Contrato de Entidad Registrante.

TERCERO: FINALIZACIÓN.

Sin perjuicio de otras causales de caducidad de la función de agente de pago establecidas en este contrato, todas las obligaciones que asume el Agente de Pago como tal cesarán indefectiblemente treinta (30) días después del vencimiento de la última amortización de capital prevista en las Obligaciones (salvo las retenciones establecidas en la cláusula Segunda, literal D para las que se aplicarán los plazos allí establecidos).

CUARTO: NO RESPONSABILIDAD POR NO RECIBIR FONDOS DEL EMISOR.

El Agente de Pago no asume responsabilidad alguna por el pago de las sumas adeudadas en virtud de las Obligaciones Negociables a sus titulares, en caso de no recibir los fondos del Fiduciario.

QUINTO: RESPONSABILIDADES.

El Emisor se obliga a indemnizar al Agente de Pago de todo daño o perjuicio que pudiera ocasionársele con motivo de la celebración, ejecución o cumplimiento del presente contrato, ya





ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

sea por vía de demanda, reclamos de terceros, costos, gastos, tributos y/o bajo cualquier otro concepto. De la misma forma, el Agente de Pago responderá frente al Emisor por todos aquellos daños y perjuicios que el incumplimiento por su parte del presente contrato pudiera ocasionarle.

**SEXTO: RESCISIÓN UNILATERAL. RENUNCIA DEL AGENTE DE PAGO.**

- A) El Agente de Pago podrá renunciar y rescindir unilateralmente este contrato en cuanto a su función como tal, en cualquier momento y con un preaviso de 45 días corridos dado al Emisor, al Fiduciario y a los Obligacionistas a los domicilios que tuviesen registrados ante la entidad registrante.
- B) La renuncia la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. a su rol de Agente de Pago no implica su renuncia a sus cargos de Entidad Representante o Entidad Registrante ni viceversa.
- C) Transcurridos 20 días sin que el Emisor hubiese designado un nuevo Agente de Pago (que deberá ser aceptable para la Entidad Representante en representación de los Obligacionistas), el sustituto podrá ser designado por la Asamblea de Obligacionistas o por la Entidad Representante, designación que obligará al Emisor. Si no se designara un nuevo Agente de Pago en tiempo (esto es, dentro de los 45 días siguientes al aviso dado por el Agente de Pago) y forma, el Agente de Pago cesará en el cumplimiento de sus obligaciones luego de vencido los 45 días.
- D) La rescisión no dará derecho al Emisor para reclamar la devolución de suma alguna que hubiera abonado al Agente de Pago como retribución por sus servicios de acuerdo a lo pactado en este contrato.

**SÉPTIMO: INFORMACIÓN A LA ENTIDAD REPRESENTANTE.**

El Agente de Pago estará en todo momento autorizado en forma irrevocable a brindarle a la Entidad Representante toda la información que esta le requiera respecto de los pagos, la identidad, domicilio y tenencia de los titulares a los cuales se les ha pagado, relevándose expresamente a tales efectos por parte de los Obligacionistas, del secreto bancario (art. 25, Decreto-Ley 15.322) o profesional que fuese aplicable.

**OCTAVO: GASTOS Y TRIBUTOS.**

- A) Serán de cargo del Emisor todos los gastos que se generen por la celebración y cumplimiento del presente contrato, así como los tributos presentes o futuros que graven el mismo o su ejecución, los cuales el Emisor se obliga a pagar a solo requerimiento del Agente de Pago, aceptando como líquida y exigible la liquidación que a tales efectos se le formule.

Sin perjuicio de ello, el Emisor faculta al Agente de Pago que debite de las cantidades que perciba, los importes que pueda adeudar por los conceptos antes referidos, así como las comisiones pactadas.

- B) El Emisor garantiza y se obliga ante el Agente de Pago a reembolsarlo y mantenerlo indemne por todo gasto, costo, honorarios profesionales, tributo o indemnización que deba incurrir en cumplimiento de lo pactado.

**NOVENO: LEY APLICABLE Y JURISDICCION COMPETENTE**

Este contrato se regirá en su totalidad y exclusivamente por las leyes de la República Oriental del Uruguay, siendo competentes para entender en el asunto los tribunales ordinarios de la ciudad de Montevideo.

**DÉCIMO: MORA AUTOMÁTICA, NOTIFICACIONES, DOMICILIOS ESPECIALES.**

La mora en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato se producirá de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de clase alguna. Las Partes acuerdan otorgar validez a todas las comunicaciones que se realicen por medio de telegrama colacionado u otro medio auténtico a los domicilios indicados en la comparecencia, los que se tendrán por especiales a todos los efectos del presente contrato.

**DECIMO PRIMERO: NO CONFLICTO DE INTERÉS. AGENTE DE PAGO PUEDE OPERAR EN OBLIGACIONES O CON EMISOR.**

El Agente de Pago podrá adquirir Obligaciones para sí o para clientes o recibirlas en prenda con todos los derechos que le correspondan y podrá realizar todo tipo de operaciones financieras o comerciales con el Emisor, sin restricción alguna.

**DECIMO SEGUNDO: CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE LA ENTIDAD REPRESENTANTE.**

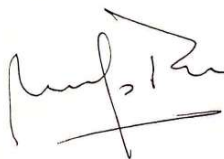
La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. en su calidad de Entidad Representante de las Obligaciones, suscribe el presente en señal de conocimiento y aceptación.

En señal de conformidad las Partes ratifican el contenido de este acuerdo y en tal sentido lo suscriben en tres ejemplares de idéntico tenor, en el lugar y fecha arriba indicados.

p/ EBITAL S.A.

Firma:

Aclaración:



p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como AGENTE DE PAGO)

Firma:

Aclaración:



ANGEL URRABURU



GUSTAVO VIRIALES





Ho N° 421379

ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6  
ADENDA AL CONTRATO DE AGENTE DE PAGO

En la ciudad de Montevideo, el día 23 días de abril de 2024, entre,

**POR UNA PARTE: EBITAL S.A.**, representada en este acto por los Sres Nicolas Presno y Pablo Caiafa, con domicilio en Avenida Pedro Blanes Viale 5817, de esta ciudad (en adelante, el “Emisor”); y

**POR OTRA PARTE: BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.**, representada en este acto por Urraburu e Hijos C.B S.R.L., representada en este acto por el Sr. Angel Urraburu y el Sr Gustavo Viñales, en sus calidades de Presidente y Director respectivamente, con domicilio en Misiones 1400 (en adelante el “Agente de Pago” y junto al Emisor, las “Partes”), convienen en celebrar la presente adenda al contrato de Agente de Pago celebrado con fecha 24 de enero de 2024 de acuerdo con las condiciones que se establecen a continuación (la “Adenda”):

**PRIMERO (Antecedentes).**

1.1 Con fecha 24 de enero de 2024 las Partes celebraron un Contrato de Agente de Pago en virtud de la intención del Emisor de contratar los servicios de Agente de Pago así también como Entidad Registrante y Entidad Representante, en el Programa de Emisión de las Obligaciones Negociables escriturales de oferta pública simplificada por un valor nominal total de hasta US\$ 12.500.000 (“Programa de ON”) y su Serie 1 por hasta un valor nominal equivalente a US\$ 6.500.000 resuelta por Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor el pasado 15 de diciembre de 2023.

1.2 Habiéndose reformulado y ampliado las condiciones del Programa de ON y de la Serie 1 mediante Asamblea Extraordinaria de Accionistas de Ebital S.A de fecha 18 de abril de 2024 en la cual se resolvió ampliar el monto por un valor nominal equivalente de hasta UI 100.000.000 (“Nuevo Programa de ON”) y proceder a la Emisión de la Serie 1 por un monto nominal de hasta USD 6.500.000 al amparo de lo dispuesto en la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay y en la Ley N° 18.627, así como demás normas reglamentarias complementarias vigentes o que se dicten en el futuro.

1.3. En virtud de lo antes mencionado es intención de las Partes, modificar las siguientes cláusulas del Contrato de Agente de Pago.

**SEGUNDO (Objeto. Modificación):**

2.1 Por la presente las Partes acuerdan modificar la cláusula PRIMERA (Antecedentes) la cual quedará redactada de la siguiente manera:

*“1.1 Por resolución del de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor de fecha 18 de abril de 2024, el Emisor resolvió llevar a cabo una emisión de obligaciones negociables escriturales de oferta pública no convertible en acciones en el marco de un Programa de emisión por un valor nominal de hasta UI 100.000.000 (cien millones de unidades indexadas), la emisión de la Serie 1 de Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones por US\$ 6.500.000 (seis millones quinientos mil dólares estadounidenses) al amparo de lo dispuesto en los arts. 27 y siguientes de la Ley N° 18.627*

(en adelante, las "**Obligaciones Negociables**" u "**Obligaciones**"). Salvo que aquí se establezca otra cosa, los términos definidos en las Obligaciones se utilizan aquí con el alcance que tienen en ellas".

2.3. Por la presente las Partes acuerdan modificar el literal B de la cláusula SEGUNDO (Agente de Pago de las Obligaciones) la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"B) Funciones del Agente de Pago:

B.1. El Agente de Pago abonará por cuenta y orden del Emisor, en las respectivas fechas de vencimiento, los importes adeudados por concepto de capital e intereses bajo las Obligaciones Negociables a los respectivos titulares registrados (según el registro que llevará el propio Agente de Pago en su doble calidad de Agente de Pago y Entidad Registrante) en la forma indicada por el Emisor.

B.2. Todos los pagos a los titulares de las Obligaciones Negociables, se realizarán dentro del horario bancario de la ciudad de Montevideo, mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria indicada por el Titular a tales efectos al momento de anotarse en el Registro. En caso de que el Agente de Pago recibiese los fondos y no los abonase en tiempo y forma a cada Titular, éste responderá por todos aquellos daños y perjuicios que el incumplimiento por su parte del presente contrato pudiera ocasionarle al Emisor y/o Titulares".

TERCERA: (Vigencia del Contrato de Agente de Pago).

4.1. Las Partes declaran que en lo no modificado expresamente por la presente Adenda seguirán vigentes las cláusulas establecidas en el Contrato de Agente de Pago.

En señal de conformidad las Partes ratifican el contenido de este acuerdo y en tal sentido lo suscriben en tres ejemplares de idéntico tenor, en el lugar y fecha arriba indicados.

p/ EBITAL S.A.

Firma:

Aclaración: Pablo Caiara

Nicolás Presno

p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como AGENTE DE PAGO)

Firma:

Aclaración:

p/ BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (como ENTIDAD REPRESENTANTE)

Firma:

Aclaración:



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

**Ho N° 421380**



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

**CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE** con los documentos originales de su mismo tenor que tuve a la vista y cotejé. **EN FE DE ELLO** a solicitud de parte interesada y para presentar ante quien corresponda, expido el presente en 30 hojas de mi papel notarial de actuación serie Ho números 421351 al 421380 que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro.



M<sup>a</sup> Cecilia Pérez Pedrana  
Escribana

## ANEXO 4: ACTA DE DIRECTORIO Y ACTA DE ASAMBLEA DEL EMISOR



**Nº 983599**



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6  
ACTA DE DIRECTORIO DE EBITAL S.A.

12

El 4 de noviembre de 2025 a las 10:00 horas, en el local de la calle Av. Pedro Viale 5817, Montevideo, el Directorio de EBITAL S.A. con la presencia de su Presidente y único integrante, Cr. Sergio Lamorte, y del Síndico de la Sociedad, el Dr. Mariano Aramberti, y se resuelve por unanimidad:

1. Aprobar los siguientes términos y condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones Serie 2 bajo el Programa de Emisión inscripto en el Banco Central del Uruguay en mayo de 2024.

### Condiciones de la Serie 2 de Obligaciones Negociables no Convertibles en Acciones de Oferta Pública

Emisor	Ebital S.A.
Instrumento	Obligaciones Negociables No convertibles en acciones Serie 2 (en adelante las "ON")
Oferta y Cotización	Las ON Serie 2 serán ofrecidas bajo oferta pública y registradas en el Banco Central del Uruguay de acuerdo con el régimen de oferta pública simplificada prevista en la Recopilación de Normas de Mercado de Valores y cotizarán en la Bolsa de Valores Montevideo S.A.
Monto	Por hasta el equivalente a UI 58.273.880.
Valor nominal de cada ON	Cada ON Serie 2 tendrá un valor nominal de UI 1 (una Unidad Indexada). Se tomará como fecha para determinar el valor equivalente en pesos uruguayos de la UI que surja de la web del Banco Central del Uruguay vigente al día anterior a la fecha en que deba efectuarse la conversión.
Amortización	El Capital se amortizará en las Fechas de Pago en un porcentaje del 20% del monto total, venciendo la primera a la finalización del Período de Gracia y, las restantes en



	forma anual en cuotas iguales de 20% hasta completar los seis años de plazo total.
<b>Interés</b>	<p>La ON pagará un interés compensatorio del 6,00% efectivo anual calculado sobre el monto de capital utilizando como base de cálculo un año de 360 días y pagaderos en cada Fecha de Pago.</p> <p>En caso de no pago en la fecha indicada, sin perjuicio de otras condiciones, dará derecho a aplicar un interés moratorio del 15% hasta la: fecha de efectivo pago.</p>
<b>Fecha de Pago</b>	El interés se pagará en forma trimestral dentro de los 5 días hábiles siguientes de finalizado cada trimestre, contado desde la Fecha de Emisión.
<b>Rango de las ON</b>	<p>Las ON Serie 2 constituirán obligaciones directas y no subordinadas del Emisor y tendrán como garantía, las descritas en el Capítulo referido a "Garantías".</p> <p>Dado que los títulos constituyen una obligación directa del Emisor, complementariamente a las Garantías específicas que cuenta la Emisión, el Emisor también responderá con todo su patrimonio menos aquellos bienes y derechos dados en garantía especial de cualquier otra deuda del Emisor por hasta el monto garantizado con dichos bienes y derechos.</p>
<b>Utilización de los fondos</b>	<p>Los fondos serán destinados a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fondos para aplicarlos al desarrollo de nuevos proyectos de la empresa que se describen en el presente Suplemento de Prospecto.</li> </ul>
<b>Plazo</b>	El plazo de repago de la ON será de 6 años contados desde la Fecha de Emisión de la Serie 2.



Nº 983600



14

ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

Obligaciones y restricciones	Las establecidas para el Programa de Emisión.
Eventos de Incumplimiento	Las establecidas para el Programa de Emisión
Garantías	Las establecidas para el Programa de Emisión.
Asambleas de Titulares	Las establecidas para el Programa de Emisión
Inversión Mínima	Se aceptarán suscripciones por un importe mínimo de UI 5.000.
Precio:	El que surja del procedimiento de suscripción.
Modalidades admitidas para efectuar la suscripción e integración	Se podrá admitir suscripciones con \$ al valor de la UI del día de la fecha de integración a la cuenta que indique el Agente de Pago y/o Dólares de los Estados Unidos convertidos al tipo de cambio interbancario del día anterior de la fecha de integración a la cuenta que indique el Agente de Pago y para que este las transfiera directamente al Emisor al no existir pasivos financieros a ser cancelados con la presente Emisión.
Suscripción e integración	<p>De conformidad con el Contrato de Colocación celebrado entre el Emisor y Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A., las ON serán suscriptas bajo el procedimiento de licitación previsto en el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>A estos efectos se aclara que la participación por los inversores en el pocedimiento de suscripción implicará reconocer y aceptar expresamente las condiciones por las cuales se podrá invertir en las referidas Obligaciones Negociables Serie 2, siendo así responsabilidad de cada inversor informarse previamente de las obligaciones y derechos asumidos como suscriptor de las presentes Obligaciones Negociables.</p>

	<p>El Emisor se reserva la facultad de adjudicar total o parcialmente el monto suscrito así como a rechazar todas las ofertas sin que ello implique asunción de responsabilidad de tipo alguno por el hecho de no aceptar suscripciones presentadas.</p> <p>Se aclara que el Emisor ha suscrito con el Agente de Distribución un contrato de underwriter por el cual Gastón Bengochea se obliga a adquirir hasta el 100% del monto total de las ON al precio que resulte adjudicado en la licitación de las ON y que no resulten adjudicadas bajo el procedimiento de suscripción en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Se aclara que, en el marco de dicho contrato, el Agente de Distribución se ha reservado un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resuelve emitido,</p> <p>La suscripción de las ON tendrá un período de suscripción de 1 día hábil y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Comenzará a las 10 horas del día que se coordine con el regulador.</p> <p>No existirá límite máximo para presentar solicitudes de suscripción.</p> <p>Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>Ocurrida la adjudicación deberá efectuarse la integración de los fondos en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Pago en un plazo máximo de 48 horas hábiles. Contra la integración el Emisor efectuará la Emisión de las ON Serie 2 a los efectos de su registro de la tenencia en la Entidad Registrante de acuerdo con lo que informe el</p>
--	---



## PAPEL NOTARIAL DE ACTUACION

Hv N° 657573



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

16

	<p>Agente de Pago, momento a partir del cual se considerara como la "Fecha de Emisión".</p> <p>Al cierre del período de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso de que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la emisión, se prorratearán las solicitudes de suscripción. El sistema de adjudicación es el de corte bajo modalidad holandesa, es decir, a precio único y según el precio de corte que determine el Emisor.</p> <p>Finalizado el período de suscripción y ocurrida la adjudicación en la modalidad holandesa, se realizará la divulgación de las ofertas y en virtud de ello se solicitará la integración de las ON dentro del segundo día hábil bancario posterior al cierre del período de suscripción, debiendo en tal caso, integrarse los fondos en la cuenta N° 549 en el Banco Central del Uruguay del Agente de Pago por cuenta del Emisor. Se considerará Fecha de Emisión el día de la integración de los fondos o valores.</p> <p>El Emisor reconocerá y pagará a los intermediarios que participen una comisión de colocación del 0,5% del monto colocado.</p>
Tributos	<p>El Emisor no reembolsará a los titulares de las Obligaciones Negociables por cualquier tributo que recaiga sobre los pagos a efectuarse bajo las Obligaciones Negociables, ni que graven la tenencia o venta de los mismos. En consecuencia, los tributos correspondientes serán soportados por la parte que corresponda (Emisor y/u Obligacionistas) de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.</p>
Entidad Registrante:	Bolsa de Valores Montevideo S.A.

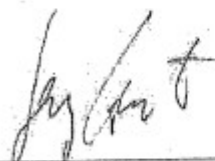


Entidad Representante:	Bolsa de Valores de Montevideo S.A
Agente Distribuidor y Underwriter	Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A. entre otros.
Fiduciario del Fidelcomiso de Garantía:	Management Fiduciario y Profesional S.A.
Asesor Legal	NC Legal & Consulting Services SAS
Ley Aplicable:	Ley de la República Oriental del Uruguay
Período de Gracia	Existirá un período de gracia para el pago del Capital de un año contado desde la Fecha de la Emisión.
Calificadora de Riesgo	FX SCR CALIFICADORA DE RIESGO

2. Convocar a Asamblea Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el día 11 de noviembre de 2025 a la hora 10:00 en su sede social de Av. Pedro Blanes Viale 5817 para considerar el siguiente orden del día:

1. Designación de Presidente y Secretario de la Asamblea.
2. Consideración de los Términos y Condiciones de emisión de la Serie 2 de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de Oferta Pública
3. Designación de accionistas para firmar el acta.

No habiendo otros asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 11:00 horas del día de la fecha.



Sergio Lamorte



Hv N° 657574



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/8

CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE con el documento original de su mismo tenor que tuve a la vista y cotejé. EN FE DE ELLO a solicitud de parte interesada y para presentar ante quien corresponda, expido el presente en 4 foja de mi papel notarial de actuación serie Ht números 983599, 983600 y Hv números 657573 y 657574 que sello signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el once de noviembre de dos mil veinticinco.

M<sup>a</sup> Cecilia Pérez Pedrana  
Escribana

Art B  
0,5  
174





Hm N° 202599



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 152300

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE  
EBITAL SOCIEDAD ANÓNIMA

15

En la ciudad de Montevideo, el 11 de noviembre de 2025, a las 10:00 horas, se reúne la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de EBITAL S.A. (la "Sociedad") en su sede social sita en Blanes Viale 5617, Montevideo, conforme a la convocatoria efectuada por el Directorio el 4 de noviembre de 2025.

**Asistencia:** Según surge del Libro de Registro de Asistencia de Accionistas a las Asambleas, se encuentra presente el único accionista de la Sociedad, Bythis LLC, representada en este acto por el Sr. Ismael Moreira, según carta que se exhibe y archiva en la Sociedad, titular de acciones con derecho a voto representativas del 100% del capital integrado que asciende a \$ 122.754.737.

Se encuentra presente el Síndico de la Sociedad, el Dr. Mariano Aramberti y la representante de la Auditoría Interna de la Nación, Dra. Cecilia Besito.

**Constancias:** Se deja constancia de que (i) el representante del accionista no está alcanzado por las prohibiciones del artículo 351 de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 16.060, y (ii) que, en virtud del carácter unánime de esta asamblea, se prescindió de realizar la publicación de la convocatoria conforme al artículo 347 de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 16.060.

**Orden del Día:**

1. Designación de Presidente de la Asamblea.
2. Consideración de los términos y condiciones de la Serie 2 de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de Oferta Pública.
3. Designación de accionistas para firmar el acta.

**Resoluciones:**

**Se resuelve por unanimidad:**

1. Designar al Sr. Ismael Moreira como Presidente de la Asamblea y se prescindió de la designación de Secretario de la misma.
2. La Asamblea resuelve por unanimidad de accionistas presentes aprobar los términos y condiciones de la Serie 2 de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de Oferta Pública que se transcriben a continuación.

Se toma conocimiento del Informe del Síndico el cual es aprobado por unanimidad de accionistas. Se delega en el Directorio de la Sociedad la presentación de la documentación necesaria ante el Banco Central del Uruguay

a los efectos de la registración de dicha emisión, la celebración de los contratos que sean necesarios a los efectos de instrumentar la misma, así como el momento en el cual se realice la emisión de la Serie 2 de Obligaciones Negociables una vez que la misma haya sido inscrita en el Registro de Emisores y Valores del Banco Central del Uruguay.

Emisor	Ebital S.A.
Instrumento	Obligaciones Negociables No convertibles en acciones Serie 2 (en adelante las "ON")
Oferta y Cotización	Las ON Serie 2 serán ofrecidas bajo oferta pública y registradas en el Banco Central del Uruguay de acuerdo con el régimen de oferta pública simplificada prevista en la Recopilación de Normas de Mercado de Valores y cotizarán en la Bolsa de Valores Montevideo S.A.
Monto	Por hasta el equivalente a UI 58.273.880.
Valor nominal de cada ON	Cada ON Serie 2 tendrá un valor nominal de UI 1 (una Unidad Indexada). Se tomará como fecha para determinar el valor equivalente en pesos uruguayos de la UI que surja de la web del Banco Central del Uruguay vigente al día anterior a la fecha en que deba efectuarse la conversión.
Amortización	El Capital se amortizará en las Fechas de Pago en un porcentaje del 20% del monto total, venciendo la primera a la finalización del Periodo de Gracia y, las restantes en forma anual en cuotas iguales de 20% hasta completar los seis años de plazo total.
Interés	La ON pagará un interés compensatorio del 6,00% efectivo anual calculado sobre el monto de capital





	utilizando como base de cálculo un año de 360 días y pagaderos en cada Fecha de Pago.  En caso de no pago en la fecha indicada, sin perjuicio de otras condiciones, dará derecho a aplicar un interés moratorio del 15% hasta la fecha de efectivo pago.
Fecha de Pago	El interés se pagará en forma trimestral dentro de los 5 días hábiles siguientes de finalizado cada trimestre, contado desde la Fecha de Emisión.
Rango de las ON	Las ON Serie 2 constituirán obligaciones directas y no subordinadas del Emisor y tendrán como garantía, las descritas en el Capítulo referido a "Garantías".  Dado que los títulos constituyen una obligación directa del Emisor, complementariamente a las Garantías específicas que cuenta la Emisión, el Emisor también responderá con todo su patrimonio menos aquellos bienes y derechos dados en garantía especial de cualquier otra deuda del Emisor por hasta el monto garantizado con dichos bienes y derechos.
Utilización de los fondos	Los fondos serán destinados a: <ul style="list-style-type: none"><li>Fondos para aplicarlos al desarrollo de nuevos proyectos de la empresa que se describen en el presente Suplemento de Prospecto.</li></ul>
Plazo	El plazo de repago de la ON será de 5 años contados desde la Fecha de Emisión de la Serie 2.
Obligaciones y restricciones	Las establecidas para el Programa de Emisión.
Eventos de Incumplimiento	Las establecidas para el Programa de Emisión.
Garantías	Las establecidas para el Programa de Emisión.

Asambleas de Titulares	Las establecidas para el Programa de Emisión
Inversión Mínima	Se aceptarán suscripciones por un importe mínimo de UI 5.000.
Precio:	El que surja del procedimiento de suscripción.
Modalidades admitidas para efectuar la suscripción e integración	Se podrá admitir suscripciones con \$ al valor de la UI del día de la fecha de integración a la cuenta que indique el Agente de Pago y/o Dólares de los Estados Unidos convertidos al tipo de cambio interbancario del día anterior de la fecha de integración a la cuenta que indique el Agente de Pago y para que este las transfiera directamente al Emisor al no existir pasivos financieros a ser cancelados con la presente Emisión.
Suscripción e integración	<p>De conformidad con el Contrato de Colocación celebrado entre el Emisor y Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A., las ON serán suscriptas bajo el procedimiento de licitación previsto en el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>A estos efectos se aclara que la participación por los inversores en el procedimiento de suscripción implicará reconocer y aceptar expresamente las condiciones por las cuales se podrá invertir en las referidas Obligaciones Negociables Serie 2, siendo así responsabilidad de cada inversor informarse previamente de las obligaciones y derechos asumidos como suscriptor de las presentes Obligaciones Negociables.</p> <p>El Emisor se reserva la facultad de adjudicar total o parcialmente el monto suscrito, así como a rechazar todas las ofertas sin que ello implique asunción de responsabilidad de tipo alguno por el hecho de no aceptar suscripciones presentadas.</p>



HI N° 983597



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

19

Se aclara que el Emisor ha suscrito con el Agente de Distribución un contrato de underwriter por el cual Gastón Bengochea se obliga a adquirir hasta el 100% del monto total de las ON al precio que resulte adjudicado en la licitación de las ON y que no resulten adjudicadas bajo el procedimiento de suscripción en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Se aclara que, en el marco de dicho contrato, el Agente de Distribución se ha reservado un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resulte emitido.

La suscripción de las ON tendrá un período de suscripción de 1 día hábil y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Comenzará a las 10 horas del día que se confirme con el regulador.

No existirá límite máximo para presentar solicitudes de suscripción.

Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Ocurrida la adjudicación deberá efectuarse la integración de los fondos en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Pago en un plazo máximo de 48 horas hábiles. Contra la integración el Emisor efectuará la Emisión de las ON Serie 2 a los efectos de su registro de la tenencia en la Entidad Registrante de acuerdo con lo que informe el Agente de Pago, momento a partir del cual se considerará como la "Fecha de Emisión".

Al cierre del período de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso de que el monto ofrecido

	<p>supere el valor nominal máximo de la emisión, se prometerán las solicitudes de suscripción. El sistema de adjudicación es el de corte bajo modalidad holandesa, es decir, a precio único y según el precio de corte que determine el Emisor.</p> <p>Finalizado el período de suscripción y ocurrida la adjudicación en la modalidad holandesa, se realizará la divulgación de las ofertas y en virtud de ello se solicitará la integración de las ON dentro del segundo día hábil bancario posterior al cierre del período de suscripción, debiendo en tal caso, integrarse los fondos en la cuenta N° 549 en el Banco Central del Uruguay del Agente de Pago por cuenta del Emisor. Se considerará Fecha de Emisión el día de la integración de los fondos o valores.</p> <p>El Emisor reconocerá y pagará a los intermediarios que participen una comisión de colocación del 0,5% del monto colocado.</p>
<b>Tributos</b>	<p>El Emisor no reembolsará a los titulares de las Obligaciones Negociables por cualquier tributo que recaiga sobre los pagos a efectuarse bajo las Obligaciones Negociables, ni que graven la tenencia o venta de los mismos. En consecuencia, los tributos correspondientes serán soportados por la parte que corresponda (Emisor y/o Obligacionistas) de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.</p>
<b>Entidad Registrante:</b>	Bolsa de Valores Montevideo S.A.
<b>Entidad Representante:</b>	Bolsa de Valores de Montevideo S.A.





**Ht N° 983598**



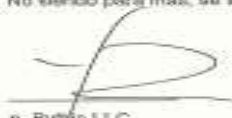
21

ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15236/6

Agente Distribuidor y Underwriter	Gastón Bengoches Corredor de Bolsa S.A. entre otros
Fiduciario del Fideicomiso de Garantía:	Management Fiduciario y Profesional S.A.
Asesor Legal	NC Legal & Consulting Services SAS
Ley Aplicable:	Ley de la República Oriental del Uruguay
Periodo de Gracia	Existirá un período de gracia para el pago del Capital de un año corrido desde la Fecha de la Emisión.
Calificadora de Riesgo	FIX SCR CALIFICADORA DE RIESGO

3. La Asamblea resuelve por unanimidad de accionistas presentes designar al Sr. Ismael Moreira en representación de Bythis LLC para firmar la presente acta de Asamblea.

No siendo para más, se levanta la sesión a las 10:15 horas.

  
p. Bythis LLC



Art. B  
9, 5  
172

**CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE** con el documento original de su mismo tenor que tuvo a la vista y cotejó. **EN FE DE ELLO** a solicitud de parte interesada y para presentar ante quien corresponda, expido el presente en 5 foja de mil papel notarial de actuación serie Hr números 850499, Hm número 202599, 202600, Ht número 983597 y 983598 que sello signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el once de noviembre de dos mil veinticinco.

  
M<sup>te</sup> Cecilia Pérez Pedrana  
Escriturante



HW N° 154952



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6

18

ACTA DE DIRECTORIO DE EBITAL S.A.

El 24 de noviembre de 2025 a las 10:00 horas, en el local de la calle Blanes Viale 5817, Montevideo, el Directorio de EBITAL S.A. con la presencia de su Presidente y único integrante, Cr. Sergio Lamorte, y del Síndico de la Sociedad, el Dr. Mariano Aramberri, y se resuelve por unanimidad:

1. Convocar a Asamblea Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el día 27 de noviembre de 2025 a la hora 10 para considerar el siguiente orden del día:
  1. Designación de Presidente y Secretario de la Asamblea.
  2. Consideración de las modificaciones a los Términos y Condiciones de emisión de la Serie 2 de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de Oferta Pública para adecuarlos a lo solicitado por el Banco Central del Uruguay
  3. Designación de accionistas para firmar el acta.

No habiendo otros asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 11:00 horas del día de la fecha.

Sergio Lamorte

Mariano Aramberri

CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE con el documento original de su mismo tenor que tuve a la vista y cotejé. **EN FE DE ELLO** a solicitud de parte interesada y para presentar ante quien corresponda, expido el presente en 1 foja de mi papel notarial de actuación serie Hw número 154952 que sello signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el veintisiete de noviembre de dos mil veinticinco.

  
M<sup>te</sup> Cecilia Pérez Pedrana  
Escribana

Art B  
0.5  
Mont 175





HW N° 154948



ESC. MARIA CECILIA PEREZ PEDRANA - 15238/6  
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE  
EBITAL SOCIEDAD ANÓNIMA

22

En la ciudad de Montevideo, el 27 de noviembre de 2025, a las 10:00 horas, se reúne la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de EBITAL S.A (la "Sociedad") en su sede social sita en Blanes Viale 5817, Montevideo, conforme a la convocatoria efectuada por el Directorio el 24 de noviembre de 2025.

**Asistencia:** Según surge del Libro de Registro de Asistencia de Accionistas a las Asambleas, se encuentra presente el único accionista de la Sociedad, Bythis LLC, representada en este acto por el Sr. Ismael Moreira, según carta que se exhibe y archiva en la Sociedad, titular de acciones con derecho a voto representativas del 100% del capital integrado que asciende a \$ 122.794.737.

Se encuentra presente el Síndico de la Sociedad, el Dr. Mariano Aramberri y la representante de la Auditoría Interna de la Nación, Esc. Claudia Franchi.

**Constancias:** Se deja constancia de que (i) el representante del accionista no está alcanzado por las prohibiciones del artículo 351 de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 16.060; y (ii) que, en virtud del carácter unánime de esta asamblea, se prescindió de realizar la publicación de la convocatoria conforme al artículo 347 de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 16.060.

**Orden del Día:**

1. Designación de Presidente de la Asamblea.
2. Consideración de las modificaciones a los Términos y Condiciones de emisión de la Serie 2 de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de Oferta Pública para adecuarlos a lo solicitado por el Banco Central del Uruguay
3. Designación de accionistas para firmar el acta.

**Resoluciones:**

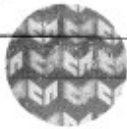
**Se resuelve por unanimidad:**

1. Designar al Sr. Ismael Moreira como Presidente de la Asamblea y se prescinde de la designación de Secretario de la misma.
2. La Asamblea resuelve por unanimidad de accionistas presentes aprobar la siguiente modificación a los términos y condiciones de la Serie 2 de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones de Oferta Pública que fueran aprobados en Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 11 de noviembre de 2025 se transcriben a continuación.

Se toma conocimiento del Informe del Síndico el cual es aprobado por unanimidad de accionistas. Se delega en el Directorio de la Sociedad la presentación de la documentación necesaria ante el Banco Central del Uruguay a los efectos de la registración de dicha emisión, la celebración de los contratos que sean necesarios a los efectos de instrumentar la misma, así como el momento en el cual se realice la emisión de la Serie 2 de Obligaciones Negociables una vez que la misma haya sido inscrita en el Registro de Emisores y Valores del Banco Central del Uruguay. En todo aquello que no se haya modificado expresamente por la presente resolución, se mantendrá vigente los términos aprobados oportunamente.

<b>Modalidades admitidas para efectuar la suscripción e integración</b>	Se podrá admitir suscripciones con \$ al valor de la UI del día previo a la suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y/o Dólares de los Estados Unidos considerando el dólar billete BCU del día anterior a la fecha de suscripción de la Serie a la cuenta que indique el Agente de Pago y para que este las transfiera directamente al Emisor al no existir pasivos financieros a ser cancelados con la presente Emisión.
<b>Suscripción e integración</b>	<p>De conformidad con el Contrato de Colocación celebrado entre el Emisor y Gastón Bengochea Corredor de Bolsa S.A., las ON serán suscriptas bajo el procedimiento de licitación previsto en el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.</p> <p>A estos efectos se aclara que la participación por los inversores en el procedimiento de suscripción implicará reconocer y aceptar expresamente las condiciones por las cuales se podrá invertir en las referidas Obligaciones Negociables Serie 2, siendo así responsabilidad de cada inversor informarse previamente de las obligaciones y derechos asumidos como suscriptor de las presentes Obligaciones Negociables.</p> <p>El Emisor se reserva la facultad de adjudicar total o parcialmente el monto suscrito, así como a rechazar todas las ofertas sin que ello implique asunción de responsabilidad de tipo alguno por el hecho de no aceptar suscripciones presentadas.</p> <p>El Emisor ha suscrito con el Agente de Distribución un contrato de underwriter por el cual Gastón Bengochea se obliga a adquirir hasta el 100% del monto total de las ON al precio que</p>





resulte adjudicado en la licitación de las ON y que no resulten adjudicadas bajo el procedimiento de suscripción en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. En el marco de dicho contrato, el Agente de Distribución se ha reservado un tramo de colocación (artículo 215.7 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores) equivalente al 50% del total que resuelva emitido,

La suscripción de las ON tendrá un período de suscripción de 1 día hábil y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. Comenzará a las 10 horas del día .. de .... de 2025 y terminará a las 14 horas, momento en el cual cerrará el período de suscripción y se procederá a la adjudicación en función de las ofertas presentadas. A estos efectos, la adjudicación de las ON se realizará bajo el procedimiento de corte bajo modalidad holandesa, es decir, a precio único y según el precio de corte que determine el Emisor.

Finalizado el período de suscripción y ocurrida la adjudicación en la modalidad holandesa, se realizará la divulgación de las ofertas y en virtud de ello se solicitará la integración de las ON dentro del segundo día hábil bancario posterior al cierre del período de suscripción, debiendo en tal caso, integrarse los fondos en la cuenta N° 549 en el Banco Central del Uruguay del Agente de Pago por cuenta del Emisor. Se considerará Fecha de Emisión el día de la integración de los fondos o valores.

No existirá límite máximo para presentar solicitudes de suscripción.

Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Ocurrida la adjudicación deberá efectuarse la integración de los fondos en la cuenta que a estos efectos indique el Agente de

	<p>Pago en un plazo máximo de 48 horas hábiles. Contra la integración el Emisor efectuará la Emisión de las ON Serie 2 a los efectos de su registro de la tenencia en la Entidad Registrante de acuerdo con lo que informe el Agente de Pago, momento a partir del cual se considerará como la "Fecha de Emisión".</p> <p>Al cierre del período de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso de que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la emisión, se prorratarán las solicitudes de suscripción.</p> <p>El Emisor reconocerá y pagará a los intermediarios que participen una comisión de colocación del 0,5% del monto colocado.</p>
--	--

3. La Asamblea resuelve por unanimidad de accionistas presentes designar al Sr. Ismael Moreira en representación de Bythis LLC para firmar la presente acta de Asamblea.

No siendo para más, se levanta la sesión a las 10:15 horas.

p. Bythis LLC



Art 8

0,5

art 17

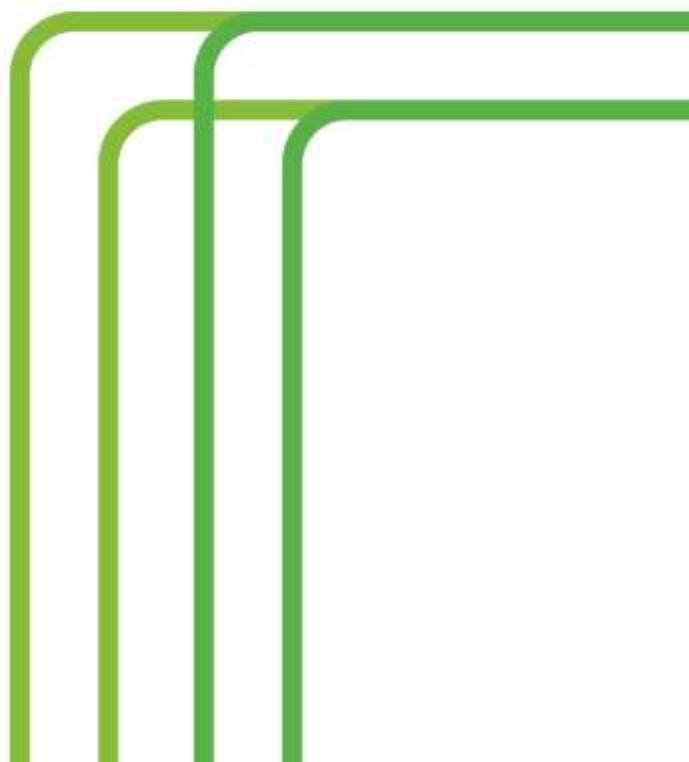
CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE con el documento original de su mismo tenor que tuve a la vista y cotejé. EN FE DE ELLO a solicitud de parte interesada y para presentar ante quien corresponda, expido el presente en 2 foja de mi papel notarial de actuación serie Hw número 154948 y 154949 que sello signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el veintisiete de noviembre de dos mil veinticinco.

*Cecilia Pérez Pedrana*  
Escritura

## ANEXO 5: ESTADOS CONTABLES DEL EMISOR DONDE SE INCLUYE LA ÚLTIMA INFORMACIÓN AUDITADA

## **EBITAL S.A.**

Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo de 2025 con  
Informe de Auditoría Independiente.



## Dictamen del Auditor Independiente

Sres. Directores de EBITAL S.A.

### Opinión

- 1) Hemos auditado los Estados Financieros Consolidados de EBITAL S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de marzo de 2025 y los Estados Consolidados de Resultados, del Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de Efectivo por el ejercicio comprendido entre el 01 de abril de 2024 al 31 de marzo de 2025, conjuntamente con las Notas explicativas.
- 2) En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de EBITAL S.A. al 31 de marzo de 2025 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 01 de abril de 2024 al 31 de marzo de 2025 de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB)

### Fundamento de la opinión

- 3) Hemos conducido nuestro trabajo de auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección: *Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros*.
- 4) Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética contenidos en el “Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad” emitido por el “Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores”, más conocido como código de IESBA por sus siglas en inglés.
- 5) Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

### Párrafo de énfasis

- 6) Sin afectar nuestra opinión, llamamos la atención a:
  - a. La Nota 2.1 a los Estados Financieros que establece que los Estados Financieros en pesos uruguayos de la Sociedad se han preparado utilizando la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB). Los emisores de valores de oferta pública en régimen simplificado tienen autorizada expresamente la adopción de la misma para su régimen de información al mercado en el cual emitieron dicha oferta. Su exposición responde a los requerimientos incluidos en el Decreto 408/2016.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Haefliger Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.  
Urbach Haefliger Young International Ltd. Registered office: Quaker House, 4 Thomas More Square, London E1W 7YK  
Registered in England 3882576

MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS



- b. La Nota 6 a los Estados Financieros que establece detalle sobre saldos y transacciones realizadas con compañías/personas vinculadas los que son muy significativos para la Sociedad, particularmente lo señalado respecto al crédito con el accionista, el cual se documenta en un contrato de crédito abierto a solicitud del deudor, por el cual puede solicitar capital en dólares a una tasa del 8% pagadero a 2 años. Los desembolsos están sujetos a la emisión por parte del Deudor de una solicitud de desembolso y a que el deudor siga revistiendo la calidad de accionista de EBITAL S.A. El deudor autorizó mediante el contrato la posibilidad de que EBITAL S.A. pueda extinguir por compensación cualquier suma desembolsada bajo el contrato con los derechos de crédito que tenga derecho a recibir de EBITAL S.A. por su calidad de accionista de dicha sociedad para cada ejercicio.

#### Cuestiones clave de Auditoría

- 7) Las cuestiones claves de auditoría, son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

#### Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias y costos relacionados.

Riesgo a nivel de Estados Financieros	Nuestro enfoque de auditoría
En la Nota 2.6 se detalla la política contable utilizada respecto al reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias y costos relacionados.	Nuestro enfoque de auditoría priorizó la validación del reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias y los costos asociados, en consecuencia:
Los ingresos de actividades ordinarias referentes a contratos de construcción y los costos asociados se registran en función del grado de avance del contrato al final del periodo sobre el que se informa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtuvimos un adecuado conocimiento de las actividades que desarrolla la entidad.</li> <li>- Evaluamos el diseño y la efectividad operativa de los controles relativos al reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias y sus costos asociados, considerando principalmente los controles relativos a la integridad y exactitud de los datos.</li> </ul>
La estimación de avance requiere la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección, particularmente sobre el contrato en su totalidad y las características del mismo en relación a la medición que proporcione mayor fiabilidad a la estimación de los ingresos a reconocer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluamos las políticas contables aplicadas por la Sociedad para el reconocimiento de ingresos y costos y su consistencia con la Sección 23 de la NIIF para PYMES.</li> </ul>
Asimismo, la sociedad debe estimar las obras en curso al cierre del ejercicio, en relación a los costos incurridos, y posibles pérdidas proyectadas, inclusive posibles provisiones,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mediante pruebas selectivas, evaluamos la información analizada al momento de reconocer ingresos y costos, teniendo en cuenta detalles del contrato como ser precios, formas de avance y eventuales</li> </ul>



Riesgo a nivel de Estados Financieros	Nuestro enfoque de auditoría
contingencias o litigios asociados a los proyectos.  Debido a su importancia material y a la complejidad de la determinación de la estimación en referencia a lo detallado anteriormente, hemos identificado el reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias y los costos asociados como un área clave de auditoría.	cláusulas de penalización, así como otra documentación. - Verificamos la razonabilidad de eventuales provisiones registradas por riesgos o contingencias.  Basados en los resultados de las pruebas de evaluación de controles y de los procedimientos sustantivos aplicados, consideramos que los elementos tenidos en cuenta para reconocer ingresos por actividades ordinarias y sus costos asociados son razonables.

*Responsabilidad de la Dirección y de los responsables del gobierno de la entidad por los Estados Financieros*

- 8) La Dirección de EBITAL S.A. es responsable por la preparación y la presentación adecuada de estos Estados Financieros adjuntos, de conformidad con la normativa señalada en el numeral 2 y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de incorrección material, debida al fraude o al error. En la preparación de los Estados Financieros, la Dirección es responsable de la valoración de la entidad de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha, y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
- 9) Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

*Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros*

- 10) Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, sean debidas al fraude o error y emitir un Informe de Auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse al fraude o al error y se consideran materiales si, individualmente o en forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

11) Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los Estados Financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de la entidad en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Financieros y sus notas explicativas, y si los Estados Financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación fiel.

12) Comunicamos al Directorio de EBITAL S.A. acerca de, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

13) También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

14) Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios.

Montevideo, 30 de julio de 2025

*Ana Gabrielli*

**Cra. Ana Gabrielli**  
C.J.P.P.U. 80.475





# EBITAL S.A.

## Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de marzo de 2025 (cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	31.03.2025	31.03.2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo	3.1	29.692.785	16.862.730
Deudores comerciales	3.2	805.339.044	678.099.594
Otras cuentas por cobrar	3.3	506.622.993	264.639.793
Inventarios	2.12 y 3.4	72.489.468	169.349.200
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.414.144.290</b>	<b>1.128.951.317</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Deudores comerciales	3.2	56.050.497	0
Participación en otras empresas	3.5	131.415.580	110.854.614
Inversiones en inmuebles	2.14 y 3.6	273.890.269	267.144.561
Propiedades, planta y equipo	2.13 y 3.7	178.229.510	137.748.010
<b>Total activo no corriente</b>		<b>639.585.856</b>	<b>515.747.185</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.053.730.146</b>	<b>1.644.698.502</b>

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



# EBITAL S.A.

## Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de marzo de 2025 (cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	31.03.2025	31.03.2024
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreedores comerciales	3.8	563.528.675	485.168.514
Pasivos financieros	3.9	271.754.347	369.873.891
Otras cuentas por pagar	3.10	234.189.766	162.911.752
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.069.472.788</b>	<b>1.017.954.157</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Acreedores comerciales	3.8	34.673.267	38.912.251
Pasivos financieros	3.9	276.649.337	79.892.667
Otras cuentas por pagar	3.10	2.673.806	9.622.447
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>313.996.410</b>	<b>128.427.365</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.383.469.198</b>	<b>1.146.381.522</b>
<b>PATRIMONIO</b>	2.16 y 5		
<b>Aportes</b>			
Capital		122.794.737	127.091.814
Otro resultado integral		75.566.940	62.172.679
Resultados Acumulados		471.116.197	308.268.618
<b>Total patrimonio atribuible a la controladora</b>		<b>669.477.874</b>	<b>497.533.111</b>
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>783.074</b>	<b>783.869</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>670.260.948</b>	<b>498.316.980</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.053.730.146</b>	<b>1.644.698.502</b>

Inicialado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 30/07/2025





## EBITAL S.A.

Estado de Resultados Consolidado por el ejercicio comprendido  
entre el 01 de abril 2024 y el 31 de marzo 2025  
(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	01.04.2024 al 31.03.2025	01.04.2023 al 31.03.2024
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	3.11	2.529.424.980	1.627.275.269
<b>INGRESOS OPERATIVOS NETOS</b>		<b>2.529.424.980</b>	<b>1.627.275.269</b>
<b>Costo de los servicios prestados</b>	3.12	<b>( 2.168.973.604)</b>	<b>( 1.378.755.716)</b>
<b>RESULTADO BRUTO</b>		<b>360.451.376</b>	<b>248.519.553</b>
<b>Gastos de administración y ventas</b>	3.13	<b>( 142.832.450)</b>	<b>( 124.716.703)</b>
<b>Resultados diversos</b>			
Resultado por venta de Prop. P y Equipo		( 8.910)	40.459
Participaciones en otras empresas		( 12.705.241)	0
Otros ingresos	3.14	237.907	3.038.618
Otros egresos	3.14	( 1.052.508)	( 739.284)
		<b>( 13.528.752)</b>	<b>2.339.793</b>
<b>Resultados financieros</b>			
Intereses perdidos		( 69.646.995)	( 54.286.413)
Otros ingresos financieros		32.320.797	3.503.638
Diferencia de cambio		( 6.417.691)	4.406.609
Gastos financieros		( 3.526.879)	( 2.683.154)
		<b>( 47.270.768)</b>	<b>( 49.059.320)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>156.819.406</b>	<b>77.083.323</b>
Impuesto a la renta	2.17 y 4	1.731.096	( 37.206.838)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>158.550.502</b>	<b>39.876.485</b>
Correspondiente a la controladora		<b>158.551.297</b>	<b>39.876.485</b>
Intereses Minoritarios		<b>( 795)</b>	<b>0</b>

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



## EBITAL S.A.

Estado del Resultado Integral Consolidado por el ejercicio comprendido  
entre el 01 de abril 2024 y el 31 de marzo 2025  
(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	01.04.2024 al 31.03.2025	01.04.2023 al 31.03.2024
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>158.550.502</b>	<b>39.876.485</b>
<b>Resultado Integral</b>		
Resultado por revaluación de PPE	0	21.862.580
Resultado por revaluación de la inversión	13.394.261	0
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>	<b>171.944.763</b>	<b>61.739.065</b>

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



## EBITAL S.A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por el ejercicio comprendido entre el 01 de abril 2024 y el 31 de marzo 2025

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Capital	Otro resultado Integral	Resultados acumulados	Participaciones no controladas	Total
<b>Saldos iniciales al 01.04.2023</b>	127.091.814	40.310.099	268.392.133	783.869	436.577.915
<b>Movimientos del ejercicio 2023/2024</b>					
Otro resultado integral		21.862.580			21.862.580
Resultado del ejercicio			39.876.485	0	39.876.485
<b>Total de movimientos del ejercicio 2023/2024</b>	0	21.862.580	39.876.485	0	61.739.065
<b>Saldos finales al 31.03.2024</b>	127.091.814	62.172.679	308.268.618	783.869	498.316.980
<b>Movimientos del ejercicio 2024/2025</b>					
Otro resultado integral		13.394.261			13.394.261
Rectificación de capital (Nota 2.14 y 5)	( 4.297.077)		4.297.077		0
Resultado del ejercicio			158.550.502	( 795)	158.549.707
<b>Total de movimientos del ejercicio 2024/2025</b>	( 4.297.077)	13.394.261	162.847.579	( 795)	171.943.968
<b>Saldos finales al 31.03.2025</b>	122.794.737	75.566.940	471.116.197	783.074	670.260.948

Inicialado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 30/07/2025



## EBITAL S.A.

### Estado de Flujo de Efectivo Consolidado por el ejercicio comprendido entre el 01 de abril 2024 y el 31 de marzo 2025 (cifras expresadas en pesos uruguayos)

	01.04.2024 al 31.03.2025	01.04.2023 al 31.03.2024
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>		
Resultado neto del ejercicio	158.550.502	39.876.485
<b>Ajustes:</b>		
Amort. de Prop., planta y equipo y Activos intangibles	23.708.058	20.090.654
Resultado por venta de Prop. P y Equipo	8.910	( 40.459)
Otros ajustes	5.754.836	( 7.287.526)
<b>Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones</b>		
(Aumento) / Disminución en Deudores comerciales	( 183.289.946)	( 193.126.462)
(Aumento) / Disminución en Otras cuentas por cobrar	( 241.983.200)	69.011.787
(Aumento) / Disminución en Inventarios	96.859.732	( 67.608.867)
Aumento / (Disminución) en Acreedores comerciales	74.121.177	91.479.487
Aumento / (Disminución) en Otras cuentas a pagar	64.329.373	18.641.252
<b>Efectivo proveniente de Operaciones</b>	<b>( 1.940.558)</b>	<b>( 28.963.649)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de Prop., planta y equipo	( 64.198.468)	( 11.804.815)
Inversiones en otras empresas	( 19.668.045)	( 110.854.614)
Ingreso por venta de Propiedades, planta y equipo		69.990
<b>Efectivo aplicado a Inversiones</b>	<b>( 83.866.513)</b>	<b>( 122.589.439)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO</b>		
Variación neta de deudas financieras	98.637.126	127.243.029
<b>Efectivo aplicado a Financiamiento</b>	<b>98.637.126</b>	<b>127.243.029</b>
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	<b>12.830.055</b>	<b>( 24.310.059)</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO</b>	<b>16.862.730</b>	<b>41.172.789</b>
<b>EFFECTIVO AL CIERRE</b>	<b>29.692.785</b>	<b>16.862.730</b>

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



# EBITAL S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2025

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

### NOTA 1 - INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA EMPRESA

#### 1.1 Naturaleza Jurídica

EBITAL S.A. es una sociedad anónima cerrada, su paquete accionario pertenece 100% a accionistas personas jurídicas. Su domicilio es Blanes Viale 5817, Montevideo, Uruguay.

#### 1.2 Actividad principal

Su principal actividad es la construcción de obra civil tanto en el ámbito público como privado.

La sociedad es propietaria del 99,8% del paquete accionario de PROYAT S.A. entidad que a su vez posee inversiones en PROYECTO ATLANTIS S.R.L. cuya actividad central es la de ser propietaria de un inmueble destinado a un futuro proyecto inmobiliario. Asimismo, es propietaria de parte del paquete accionario de GENTAK S.A. y de JARDINES DEL ROSEDAL S.A.S., sociedades dedicadas a proyectos de desarrollo inmobiliario. Por las razones citadas anteriormente los presentes Estados Financieros se presentan consolidados.

A partir del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 la sociedad emitió Obligaciones Negociables en Régimen Simplificado de acuerdo a lo establecido en la recopilación de Normas de Mercado de Valores emitida por Banco Central del Uruguay, por lo que le aplican parcialmente las obligaciones de una entidad de interés público.

#### 1.3 Aprobación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros aún no fueron aprobados por la Asamblea Ordinaria de accionistas (los referentes al 31 de marzo de 2024 fueron aprobado el 31 de julio de 2024).

### NOTA 2 – PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

#### 2.1 Base de presentación

Los Estados Financieros en pesos uruguayos de la Sociedad se han preparado utilizando la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB). Los emisores de valores de oferta pública en régimen simplificado tienen autorizada expresamente la adopción de la misma para su régimen de información al mercado en el cual emitieron dicha oferta. Su exposición responde a los requerimientos incluidos en el Decreto 408/2016.

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





## 2.2 Moneda funcional y de presentación

Los Estados Financieros de la Sociedad se han preparado en pesos uruguayos que es la moneda funcional y la de presentación de los Estados Financieros, además de ser la de curso legal en el Uruguay.

## 2.3 Criterio general de valuación de activos y pasivos

Los activos y pasivos han sido valuados sobre la base del costo que inicialmente se desembolsó para su adquisición o del compromiso asumido respectivamente, excepto por lo expresamente señalado en estas Notas.

## 2.4 Bases de Consolidación

La consolidación de los Estados Financieros, fue efectuada sumando línea a línea de los Estados Financieros de la matriz y su subsidiaria, eliminando el valor de la inversión de la segunda en la primera, y eventualmente los saldos y transacciones entre ellas.

## 2.5 Cuentas en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizaron por su equivalente en moneda nacional, en función de los tipos de cambio vigentes en el mercado el día anterior al de la fecha de concreción de las transacciones.

Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera han sido valuados al tipo de cambio interbancario comprador vigente a la fecha de los Estados Financieros.

El cuadro siguiente muestra la cotización de dólar estadounidense del periodo contable correspondiente:

	31.03.2025	31.03.2024
<b>Cierre</b>		
Dólares estadounidenses	42,127	37,552

Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio se resumen en la Nota 7.1.

Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de Resultados dentro de "Resultados financieros".

## 2.6 Definición del capital a mantener y determinación del resultado

La definición de capital utilizada es la de capital financiero, por lo que no se ha hecho ninguna provisión especial para considerar la probable cobertura que podría haber sido necesaria a efectos de mantener la capacidad operativa de los activos.

Se ha considerado resultado del ejercicio a la diferencia que surge al comparar el patrimonio neto al cierre del ejercicio con el monto al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital, retiro de utilidades o cualquier ajuste necesario.

## 2.7 Criterio de lo devengado y reconocimiento de resultados

Para el reconocimiento de los resultados se adoptó el principio de lo devengado, considerando el momento en el que se generan o incurren, independientemente de la oportunidad en que se perciben o desembolsan.

La Sociedad reconoce los ingresos provenientes de contratos de construcción aplicando el método del porcentaje de realización, siempre que:

- El resultado del contrato pueda ser estimado con fiabilidad.
- Sea probable que se obtengan los beneficios económicos asociados al contrato.
- Los costos incurridos y los costos para completar el contrato puedan ser medidos con fiabilidad.

Se utilizan certificaciones de obra o el avance físico considerándolo como el método más apropiado. Cuando el resultado de un contrato no puede estimarse con fiabilidad, los ingresos se reconocen sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos hasta la fecha.

Los costos del contrato incluyen todos los costos directamente atribuibles a la obra específica

La estimación del ingreso total del contrato, los costos totales, y el grado de avance requiere el uso de juicios significativos por parte de la Dirección, y se revisa periódicamente. Cualquier cambio en las estimaciones se refleja de forma prospectiva en los resultados del periodo en que se realiza el ajuste.

Los gastos de administración y ventas, los resultados diversos y los resultados financieros han sido tratados de acuerdo con el principio de lo devengado.

## 2.8 Uso de estimaciones

La preparación de Estados Financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección y Gerencia realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del ejercicio. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas por la Dirección y Gerencia de la empresa.

## 2.9 Definición de fondos para la preparación del Estado de Flujo de Efectivo.

Se utilizó el concepto de fondos igual efectivo y equivalente.

## 2.10 Instrumentos financieros reconocimiento inicial y valoración posterior

Los principales instrumentos financieros de la empresa están compuestos por caja, depósitos bancarios, cuentas por cobrar y deudas comerciales, financieras y diversas.

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar al reconocimiento de un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad.

### 2.10.1 Activos financieros

#### 2.10.1.1 Clasificación de los activos financieros

La clasificación de los activos financieros depende de las características de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio de la entidad para la gestión de los mismos.

Clasificamos los activos financieros en las siguientes categorías según sus características y las intenciones que la Dirección tiene sobre ellos:

**a) Activos financieros valuados a costo amortizado**

La entidad valora los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- el activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivos contractuales, y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros reconocidos inicialmente al costo amortizado son valuados posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se encuentran las disponibilidades, créditos comerciales y otras cuentas por cobrar.

**b) Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en Otro resultado integral**

La entidad valora los activos financieros a valor razonable con cambios en Otro resultado integral si se cumplen las siguientes condiciones:

- el activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiéndolos, y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Para los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en Otro resultado integral, los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio, y las pérdidas o reversiones por deterioro de valor se reconocen en el Estado de Resultados y se calculan de la misma manera que para los activos financieros valuados a costo amortizado. Los restantes cambios en el valor razonable se reconocen en Otro resultado integral. En caso de venderlos, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en Otros resultado integral se reclasifica a resultados.

No se clasificaron instrumentos financieros en esta categoría.

**c) Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en Resultados**

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar, los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados o los activos financieros que obligatoriamente requieren ser valorados a valor razonable.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano.

Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de principal e intereses se clasifican y valoran a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se reconocen en el Estado de Resultados.

No se clasificaron instrumentos financieros en esta categoría.

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





### **2.10.1.2 Baja de activos financieros**

Un activo financiero se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo.
- La entidad ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación, a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y la entidad (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando la entidad ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo, o ha asumido la obligación de transferirlos, pero no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni tampoco ha transferido el control del mismo, sigue reconociendo el activo transferido. También reconoce el pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valoran de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la entidad ha retenido.

### **2.10.1.3 Deterioro de los activos financieros**

La entidad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original.

## **2.10.2 Pasivos financieros**

### **2.10.2.1 Clasificación de los pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican en:

#### **a) Pasivos financieros valuados a costo amortizado**

Los pasivos financieros valuados a costo amortizado, préstamos y créditos, se valoran al costo amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. 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.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo, se incluyen en Resultados financieros del Estado de Resultados.

Se clasifican en esta categoría las deudas comerciales, financieras y diversas.

#### **b) Pasivos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados**

Los pasivos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados incluyen:

- los pasivos financieros mantenidos para negociar, y
- los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el Estado de Resultados.

#### **2.10.2.2 Bajas de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el Estado de Resultados.

#### **2.11 Deterioro del valor de otros activos no financieros**

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero esté deteriorado. En tal caso, estima el importe recuperable del activo.

Cuando el importe en libros de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo individual, o en su caso la unidad generadora de efectivo, se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Los importes en libros de los activos no financieros a la fecha de cierre no superan sus importes recuperables a las fechas respectivas.

#### **2.12 Inventarios**

La existencia final está compuesta básicamente por el stock de materiales necesario para ejecución de los distintos proyectos y lo insumido en el avance de obras en curso que aún no han cumplido con todas las etapas para su facturación formal. En ningún caso el costo supera el valor neto de realización.

No existen inventarios que deban ser considerados no corrientes, ni inventarios deteriorados, ni que no puedan ser utilizados en el curso normal de los negocios.

#### **2.13 Propiedades, planta y equipo**

Las Propiedades, planta y equipo se registran contablemente a su valor de adquisición neto de depreciaciones acumuladas y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera.

En el ejercicio anterior los equipos de obra y de transporte fueron sometidos a tasación por parte de un perito, resultando en un mayor valor, el que fue tratado de acuerdo al tratamiento permitido por la normativa como costo atribuido.

Un componente de propiedades, planta y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el Estado del Resultados cuando se da de baja el activo, excepto la porción que haya sido resultado de un revalúo, la cual se cancela contra la correspondiente cuenta patrimonial que haya recibido el mismo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos, se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante reconocimiento de pérdidas por deterioro.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





La Dirección estima que el valor neto contable de las propiedades, planta y equipo no supera su importe recuperable.

La depreciación se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el siguiente detalle para el presente ejercicio:

Cuenta	Tasa anual
Inmuebles (mejoras) 50 años	2%
Inmuebles (mejoras) 25 años	4%
Maquinarias y equipos/ Herramientas	33,33%
Equipos	12,5% o 20%
Muebles y útiles	33,33%
Equipos de transporte	20%
Equipos de Computación	50%
Grúas	10%

Las amortizaciones se muestran dentro del Estado de Resultados en el costo de los servicios prestados.

#### 2.14 Inversiones en inmuebles

La inversión que mantiene la subsidiaria se encuentra valuado a su valor razonable, tomando como tal un valor de mercado. Como el resto de activos no financieros está sujeta a un proceso anual de análisis de deterioro.

#### 2.15 Participación en otras empresas

La sociedad tiene participación del 50% en GENTAK S.A. y JARDINES DEL ROSEDAL S.A.S., sociedades en las que no tiene el control incondicional pero sí influencia significativa en la toma de decisiones.

La inversión en GENTAK S.A. en este ejercicio fue valuada a su Valor Patrimonial Proporcional debido a que ya ha comenzado a generar actividad y su costo pueden llegar a no ser representativo de su valor. En el ejercicio finalizado al 31 de marzo de 2024 los valores de costo y Valor Patrimonial Proporcional no tenían diferencias significativas.

La inversión en JARDINES DEL ROSEDAL S.A.S. se encuentra contabilizada al costo, la actividad de esta sociedad es reciente y su valor patrimonial no se ha visto modificado significativamente desde nuestra inversión.

Para ambas inversiones se consideró cualquier indicio de deterioro de la inversión.

#### 2.16 Patrimonio

El capital integrado, se muestra a los valores que se les han asignado en los libros legales.

#### 2.17 Impuesto a la renta e impuesto a la renta diferido

Para la contabilización del impuesto a la renta la empresa utiliza el criterio contable de reconocer el activo/pasivo por el impuesto generado en el ejercicio.

El impuesto a la renta diferido es reconocido utilizando el método del pasivo basado en el efecto impositivo de las diferencias temporarias entre los valores contables y la valuación de activos y pasivos de acuerdo a normas fiscales. Éste es determinado utilizando la tasa y normativa vigente a la fecha de los Estados Financieros y se espera sean aplicables cuando el respectivo activo por impuesto a la renta diferido se realice o el pasivo por impuesto a la renta diferido sea pagado.

Los activos por impuesto a la renta diferido son reconocidos en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras contra las cuales cargar las deducciones por diferencias temporarias deducibles.

### NOTA 3 – APERTURA DE PARTIDAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y ESTADO DE RESULTADOS

#### 3.1 Efectivo

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Caja	517.451	318.847
Bancos	29.175.334	16.543.883
<b>Total</b>	<b>29.692.785</b>	<b>16.682.730</b>

#### 3.2 Deudores comerciales

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

Corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Deudores simples en plaza	740.297.931	597.847.385
Documentos a cobrar	7.352.762	4.483.217
Garantías retenidas	57.688.348	75.768.992
<b>Total</b>	<b>805.339.044</b>	<b>678.099.594</b>

No corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Garantías retenidas	56.050.497	0
<b>Total</b>	<b>56.050.497</b>	<b>0</b>

Inicialado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 30/07/2025



### 3.3 Otras cuentas por cobrar

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

Corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Anticipos a proveedores	246.656.719	158.568.825
Créditos Fiscales	51.809.333	31.317.370
Saldos con accionistas (Nota 6)	111.805.058	0
Prestamos financieros	15.886.133	15.092.933
Depósitos en garantía y retenciones	18.272.054	16.881.495
Pagos por cuenta de terceros	62.193.696	42.779.170
<b>Total</b>	<b>506.622.993</b>	<b>264.639.793</b>

### 3.4 Inventarios

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Materiales	18.441.935	19.709.542
Obra en curso	54.047.533	149.639.658
<b>Total</b>	<b>72.489.468</b>	<b>169.349.200</b>

### 3.5 Participación en otras empresas

Los saldos se componen por la participación en inversiones en entidades según el siguiente detalle:

NOMBRE	Participación accionaria	31.03.2025 \$	31.03.2024 \$
Gentak S.A.	50%	131.215.580	110.654.614
Jardines del Rosedal SAS	50%	200.000	200.000
<b>Total</b>		<b>131.415.580</b>	<b>110.854.614</b>

### 3.6 Inversiones en inmuebles

Corresponde a un terreno propiedad de una sociedad controlada por ÉBITAL S.A. el cual será destinado a un proyecto inmobiliario futuro, el cual será o no ejecutado por la Sociedad.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



### 3.7 Propiedades, planta y equipo

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

Rubros	Valores brutos				
	Valores al inicio	Aumentos	Revaluación	Bajas	Valores al cierre
Inmuebles mejoras	63.671.557	39.078.900	0	(0)	102.750.457
Maquinarias y Herramientas	147.516.944	16.868.014	0	(544.013)	163.840.945
Equipos	89.621.831	3.396.856	0	(17.669)	93.001.018
Muebles y Útiles	5.067.671	638.240	0	(64.762)	5.641.149
Equipos de Transporte	37.945.867	1.210.037	0	(0)	39.155.904
Equipos de computación	5.532.068	1.114.492	0	(42.751)	6.603.809
Grúas	37.065.989	1.891.928	0	(0)	38.957.917
Intangibles	7.284.961	0	0	(0)	7.284.961
<b>Total general al 31.03.2025</b>	<b>393.706.888</b>	<b>64.198.467</b>	<b>0</b>	<b>(669.195)</b>	<b>457.236.160</b>
<b>Total general al 31.03.2024</b>	<b>353.957.274</b>	<b>74.454.366</b>	<b>29.150.106</b>	<b>(63.854.858)</b>	<b>393.706.888</b>

Rubros	Amortizaciones				Valores netos al 31.03.2025
	Valores al inicio	Amortización anual	Bajas	Valores al cierre	
Inmuebles mejoras	106.119	1.338.562	(0)	1.444.681	101.305.776
Maquinarias y Herramientas	131.261.771	9.975.786	(535.105)	140.702.453	23.138.492
Equipos	62.414.388	5.468.585	(17.669)	67.865.304	25.135.714
Muebles y Útiles	4.480.030	366.278	(64.762)	4.781.546	859.603
Equipos de Transporte	19.384.409	3.957.972	(0)	23.342.381	15.813.523
Equipos de computación	4.678.687	724.355	(42.751)	5.360.291	1.243.518
Grúas	26.348.513	1.876.520	(0)	28.225.033	10.732.880
Intangibles	7.284.961	0	(0)	7.284.961	0
<b>Total general al 31.03.2025</b>	<b>255.958.878</b>	<b>23.708.058</b>	<b>(660.286)</b>	<b>279.006.650</b>	<b>178.229.510</b>
<b>Total general al 31.03.2024</b>	<b>237.044.000</b>	<b>20.090.654</b>	<b>(1.175.776)</b>	<b>255.958.878</b>	<b>137.748.010</b>

### 3.8 Acreedores comerciales

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

Corriente:

Detalle	31.03.2025	31.03.2024
	\$	\$
Proveedores comerciales	240.606.349	210.496.429
Retenciones	23.281.701	12.782.532
Documentos a pagar	299.640.625	261.889.553
<b>Total</b>	<b>563.528.675</b>	<b>485.168.514</b>

Iniciado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 30/07/2025



No corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Proveedores comerciales	0	9.317.428
Retenciones	34.673.267	29.594.823
<b>Total</b>	<b>34.673.267</b>	<b>38.912.251</b>

### 3.9 Pasivos financieros

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

Corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Préstamos bancarios	256.416.206	238.103.494
Préstamos privados (Nota 6)	12.317.402	528.861
Valores privados	0	131.241.536
Intereses a pagar	3.020.739	0
<b>Total</b>	<b>271.754.347</b>	<b>369.873.891</b>

No corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Préstamos bancarios	2.823.837	64.871.867
Valores privados	273.825.500	15.020.800
<b>Total</b>	<b>276.649.337</b>	<b>79.892.667</b>

Detalle de préstamos bancarios:

	31.03.2025				31.03.2024	
Detalle	Importe MO	Importe \$	Tasa Prom.	Vto.	Importe MO	Importe \$
Préstamo a PF en m/n		129.850.604	14,30%	<3m		214.972.865
Préstamo a PF en m/e	1.230.412	51.833.584	6,18%	<3m	1.288.571	48.388.418
Préstamo Amort. m/n		7.241.667	10,96%	jun-26		0
Préstamo Amort. m/e	1.669.100	70.314.188	7,00%	mar26-may29	735.991	27.637.923
<b>Total</b>		<b>259.240.043</b>				<b>290.999.206</b>

Iniciado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 30/07/2025





Detalle de valores de Oferta Privada:

Detalle	31.03.2025		31.03.2024	
	Importe MO	Importe \$	Importe MO	Importe \$
Obligaciones Negociables	6.500.000	273.825.500	3.894.928	146.262.336
<b>Total</b>		<b>273.825.500</b>		<b>146.262.336</b>

La Sociedad el 30 de mayo de 2024, emitió Obligaciones Negociables de Oferta Pública en régimen simplificado por un total de US\$ 6.500.000, con vencimiento mayo de 2029, a una tasa del 8% anual.

Dicha emisión se encuentra garantizada por un fideicomiso de garantía y cesión de contratos. Al 31 de marzo de 2025 el saldo de capital se mantiene en US\$ 6.500.000 (equivalente a \$ 273.825.500)

La Sociedad el 2 de mayo de 2023, emitió valores de oferta privada por un total hasta de US\$ 2.076.897, con vencimiento marzo de 2025, a una tasa de 8% anual, dicha emisión se encuentra garantizada con una cesión de créditos. Al 31 de marzo de 2024 el saldo era de US\$ 1.700.000.

La Sociedad el 14 de agosto de 2023, emitió valores de oferta privada por un total hasta de US\$1.700.000, con vencimiento enero de 2025, a una tasa de 8% anual, dicha emisión se encuentra garantizada con una cesión de créditos. Al 31 de marzo de 2024 el saldo era de US\$ 1.618.928.

La Sociedad en varias series, emitió Obligaciones Negociables por un total de US\$ 4.036.708, con diferentes amortizaciones en el ejercicio, a una tasa de 8,5 % efectiva anual, dichas emisiones se encuentran garantizadas con una cesión de créditos. Al 31 de marzo de 2024 el saldo era de US\$ 176.000.

La Sociedad el 15 de julio de 2022, emitió Obligaciones Negociables por un total de US\$ 400.000, con amortización única a los 48 meses, a una tasa de 9% anual, dicha emisión se encuentra garantizada con una cesión de créditos. Al 31 de marzo de 2024 el saldo era de US\$ 400.000.

Las obligaciones negociables que contaban con saldo al 31 de marzo de 2024, fueron canceladas en su totalidad en el ejercicio.

Al 31 de marzo de 2025 la empresa mantiene:

- Garantía hipotecaria en el Banco BBVA por un total de US\$ 1.501.030, garantías de firmas por un total de US\$ 4.000.000.
- Garantía hipotecaria en el Banco HSBC por un total de US\$ 1.845.471 y fianzas solidarias por un total de US\$ 16.128.000.
- Tanto con Banco Santander, BBVA y HSBC se mantienen créditos cedidos.

La Sociedad al 31 de marzo de 2025 mantenía en bancos de plaza documentos descontados por US\$ 2.422.995 y \$ 104.321. En este ejercicio y en el anterior la sociedad no ha tenido que cubrir contingencias por esta práctica.

### 3.10 Otras cuentas por pagar

#### Corriente

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Acreedores por cargas sociales	2.624.992	1.751.120
Acreedores fiscales	75.119.384	830.815
Saldos con accionistas (Nota 6)	0	1.313.128
Remuneraciones a pagar	15.063.833	7.899.109
Anticipos y retenciones financieras	138.087.019	148.841.293
Retenciones a pagar	1.757.132	1.299.345
Provisiones Sociales	1.468.712	906.266
Tarjeta de crédito a pagar	68.694	70.676
<b>Total</b>	<b>234.189.766</b>	<b>162.911.752</b>

#### No corriente

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Impuesto diferido	2.673.806	9.622.447
<b>Total</b>	<b>2.673.806</b>	<b>9.622.447</b>

### 3.11 Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos operativos corresponden a la ejecución parcial o total de los contratos de construcción o aprovisionamiento de bienes que la empresa ha realizado hasta el cierre del ejercicio, de acuerdo a lo establecido en la Nota 2.7.

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



### 3.12 Costo de los servicios prestados

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	01.04.2024 al 31.03.2025	01.04.2023 al 31.03.2024
Detalle	\$	\$
Costos de personal	(484.351.099)	(342.019.855)
Servicios contratados	(20.295.925)	(10.126.067)
Reparaciones	(5.685.069)	(23.582.000)
Subcontratos	(1.047.365.861)	(761.730.029)
Materiales	(493.954.870)	(146.867.915)
Amortizaciones	(23.708.058)	(20.090.654)
Otros costos directos obra	(82.417.914)	(65.028.534)
Otros costos indirectos obra	(11.194.808)	(9.310.662)
<b>Total</b>	<b>(2.168.973.604)</b>	<b>(1.378.755.716)</b>

### 3.13 Gastos de administración y ventas

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	01.04.2024 al 31.03.2025	01.04.2023 al 31.03.2024
Detalle	\$	\$
Remuneración de Adm. de Obra	(58.168.668)	(56.155.594)
Servicios contratados	(20.308.700)	(10.189.426)
Alquileres inmuebles	(2.694.553)	(2.204.086)
Transporte y combustible	(1.164.181)	(1.033.072)
Vigilancia y seguridad	(2.885.108)	(2.417.314)
Soporte y mantenimiento informático	(1.383.901)	(1.034.267)
Asesoramiento publicidad	(852.303)	(1.308.589)
Impuestos	(7.940.903)	(9.428.891)
Donaciones (*)	(2.008.102)	(950.000)
Incobrables	(4.583.343)	(23.417.332)
Otros gastos	(40.842.688)	(16.578.132)
<b>Total</b>	<b>(142.832.450)</b>	<b>(124.716.703)</b>

(\*) En el presente ejercicio la donación fue realizada al Consejo Nacional de Evaluación y Fomento de Proyectos Artístico Culturales.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



### 3.14Otros ingresos y egresos

El saldo de otros ingresos corresponde fundamentalmente a indemnizaciones cobradas por acciones legales o arbitrales debido a incumplimientos de contratos u otros perjuicios acaecidos y por descuentos no comerciales.

#### NOTA 4 – IMPUESTO DIFERIDO Y RESULTADO POR IMPUESTO A LA RENTA

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se muestran neteados ya que los mismos son legalmente compensables en la medida que corresponden a la misma autoridad fiscal. Dichos importes compensados se muestran en la línea "Impuesto diferido" de la Nota 3.10.

La variación del pasivo y/o activo por impuesto a la renta diferido en el ejercicio fue la siguiente:

Concepto	\$
Saldo al 31 de marzo de 2024 (pasivo)	(9.622.447)
Resultado del ejercicio	6.948.641
Saldo al 31 de marzo de 2025 (pasivo)	(2.673.806)

La composición del impuesto a la renta en cada ejercicio diferido fue la siguiente

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Propiedades, Planta y Equipo	(5.616.485)	(13.459.326)
Exon. IRAE proyectos COMAP	2.942.680	3.836.879
Activo (Pasivo) por Impuesto a la renta	(2.673.806)	(9.622.447)

El resultado por el Impuesto a la Renta representa la suma del impuesto corriente (del ejercicio) y el impuesto a la renta diferido.

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Impuesto corriente	(5.217.545)	(3.103.505)
Impuesto diferido Proy. Inversión aplicado	(894.200)	(27.931.534)
Impuesto diferido Revaluación PPE	7.842.841	(6.171.800)
Resultado por impuesto a la renta del ejercicio	1.731.096	(37.206.839)

La empresa presentó ante la Comisión de Aplicación (COMAP) el 16 de diciembre de 2022 una solicitud de beneficios fiscales amparados en el Decreto 268/020 de acuerdo al expediente n° 89.323 el cual aún no tiene Resolución del Poder Ejecutivo. La inversión tiene como objetivo principal la realización de una obra civil de un depósito y la adquisición de maquinarias, instalaciones y vehículo eléctrico de pasajeros. El cumplimiento de los indicadores comprometidos son: generación de empleo, descentralización, tecnologías más limpias, e indicador sectorial – capacitación.

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



Dicha solicitud de beneficios espera obtener como beneficio fiscal en el impuesto a la renta la exoneración en un plazo de 8 años a contar desde el 31 de marzo de 2023, la exoneración del impuesto al patrimonio por la vida útil de los bienes y una exoneración de 8 años de la obra civil, así como las tasas y tributos a la importación.

La empresa asumió el compromiso de ejecución de la inversión, cumplimiento de los indicadores y utilización de beneficios. Estos últimos supeditados al cumplimiento de los compromisos entre ellos la presentación formal de los controles y seguimientos desde el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2023.

En el ejercicio 2024 hizo uso del beneficio por un total de \$ 27.931.534 y en el ejercicio 2025 por un total de \$ 47.691.632.

El cargo por impuesto a la renta corriente sobre la utilidad antes de impuesto, difiere de la cifra teórica que surgiría de aplicar la tasa promedio ponderada de impuesto sobre las utilidades de la Sociedad, como sigue:

Concepto	31.03.2025 \$	31.03.2024 \$
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>156.819.406</b>	<b>77.083.323</b>
<b>Ajustes fiscales</b>		
Arrendamientos no admitidos	2.473.431	1.746.365
Amortizaciones	14.701.571	10.660.650
Incobrables	4.583.343	5.670.022
Resultado tenencia participaciones	12.731.046	14.644.532
Gastos no admitidos	7.678.730	10.672.150
Deducciones no admitidas	6.982.861	3.420.465
Intereses	796.407	2.105.135
Rentas netas no gravadas	0	(6.229.221)
Pérdidas fiscales ej. anteriores	0	(8.314.443)
Otros ajustes	4.869.913	12.681.176
<b>Ganancia (pérdida) fiscal</b>	<b>211.636.708</b>	<b>124.140.154</b>
<b>Impuesto corriente (25%)</b>	<b>52.909.177</b>	<b>31.035.039</b>
<b>Exoneración IRAE Proyecto COMAP</b>	<b>(47.691.632)</b>	<b>(27.931.534)</b>
<b>Impuesto corriente (25%)</b>	<b>5.217.545</b>	<b>3.103.504</b>

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





#### NOTA 5 – PATRIMONIO

El capital autorizado de la empresa asciende a \$ 500.000.000 al 31 de marzo de 2025 (\$ 500.000.000 al 31 de marzo de 2024).

El capital integrado al 31 de marzo de 2025 asciende a \$ 122.794.737 (al 31 de marzo de 2024 ascendía a \$127.091.814).

Con fecha 30 de marzo de 2022 se realizó Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad por un reintegro de capital parcial y un aumento de capital integrado. Para subsanar observación de la Auditoría Interna de la Nación, se realiza una nueva asamblea con fecha 29 de octubre de 2024, en la cual se rectifica el saldo del capital integrado que asciende a \$ 122.794.737, con contrapartida a resultados acumulados.

El saldo de Otro Resultado Integral, se compone del efecto de ajustes patrimoniales de las valuaciones de las inversiones no correspondientes a resultados según el siguiente detalle:

Concepto	31.03.2025	\$	31.03.2024	\$
Efecto valuación inversión 2023	40.310.099		40.310.099	
Efecto PPE 2024	21.826.580		21.826.580	
Efecto valuación inversión 2025	13.394.261		0	
<b>Total</b>	<b>75.566.940</b>		<b>62.172.679</b>	

#### NOTA 6 – SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Los saldos con entidades vinculadas son los siguientes:

Detalle	31.03.2025	31.03.2024
	\$	\$
Crédito con accionistas (*)	111.805.058	0
Crédito con GENTAK S.A.	53.241.495	141.224.909
Pasivo con accionistas	(12.317.402)	(1.313.128)

(\*) El crédito con el accionista se documenta en un contrato de crédito abierto a solicitud del deudor, por el cual puede solicitar capital en dólares a una tasa del 8% pagadero a 2 años. Los desembolsos están sujetos a la emisión por parte del deudor de una solicitud de desembolso y a que el deudor siga revistiendo la calidad de accionista de EBITAL S.A.

El deudor autorizó mediante el contrato la posibilidad de que EBITAL S.A. pueda extinguir por compensación cualquier suma desembolsada bajo el contrato con los derechos de crédito que tenga derecho a recibir de EBITAL S.A. por su calidad de accionista de dicha sociedad para cada ejercicio.

Los resultados acumulados a la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros ascienden a \$312.565.695.

Las transacciones con entidades vinculadas son los siguientes:

Detalle	31.03.2025
	\$
GENTAK S.A. Ingresos	10.747.976

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



## NOTA 7 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés sobre los flujos de caja), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La administración del riesgo es ejecutada por la Gerencia. El Directorio formula las políticas generales para administración del riesgo, así como políticas para áreas específicas tales como riesgo de precio, cotización cambiaria, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito, utilización de instrumentos financieros derivados y no derivados.

#### 7.1 Riesgo de mercado

##### 7.1.1 Riesgo de moneda

La Sociedad incurre en riesgos de moneda extranjera en operaciones denominados en dólares estadounidenses. Este riesgo es monitoreado por la gerencia de forma de mantener la exposición al mismo en niveles aceptables para la empresa.

A continuación se resumen los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 respectivamente:

Concepto	31.03.2025		31.03.2024	
	US\$	\$	US\$	\$
Efectivo	468.384	19.731.620	21.959	824.594
Deudores comerciales Corr.	2.630.777	110.826.752	7.471.052	280.552.953
Deudores comerciales No Corr.	242.437	10.213.134	0	0
Otras cuentas por cobrar	7.247.549	305.317.479	2.361.179	88.666.990
<b>Total Activo</b>	<b>10.589.147</b>	<b>446.088.985</b>	<b>9.854.190</b>	<b>370.044.537</b>
Acreeedores comerciales Corr.	(7.296.213)	(307.367.574)	(6.979.750)	(262.103.557)
Acreeedores comerciales No Corr.	(228.007)	(9.605.261)	(350.944)	(13.178.650)
Pasivos financieros Corr.	(2.845.140)	(119.857.217)	(5.169.796)	(194.136.166)
Pasivos financieros No Corr.	(6.567.032)	(276.649.337)	(691.667)	(25.973.467)
Otras cuentas por pagar	(685.015)	(28.857.620)	(1.309.052)	(49.157.531)
<b>Total Pasivo</b>	<b>(17.621.407)</b>	<b>(742.337.009)</b>	<b>(14.501.209)</b>	<b>(544.549.371)</b>
<b>Posición Neta</b>	<b>(7.032.260)</b>	<b>(296.248.024)</b>	<b>(4.647.019)</b>	<b>(174.504.834)</b>

##### 7.1.2 Riesgo de tasa de interés sobre flujos de caja

La Sociedad posee pasivos significativos sujetos a las variaciones de la tasa de Interés, por lo que los flujos de caja operativos destinados al pago de intereses, son sustancialmente dependientes de los cambios en las tasas de interés de mercado. Los préstamos financieros y sus tasas pactadas se detallan en la Nota 3.9.

#### 7.2 Riesgo de crédito

La gerencia realiza un seguimiento pormenorizado del comportamiento de los clientes de la compañía a los efectos de controlar este riesgo. En caso de ser necesario se aplica una provisión por incobrabilidad.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



### **7.3 Riesgo de liquidez**

La Sociedad tiene como política mantener un nivel suficiente de fondos disponibles.

El detalle de los pasivos financieros se expone en la Nota 3.9.

#### **NOTA 8 – LIMITACION A LA LIBRE DISPONIBILIDAD DE LOS ACTIVOS**

Además de las garantías señaladas en la Nota 3.9, existen diversos Equipos de Obra y de Transporte de la Propiedad Planta y Equipo de Ebital S.A. prendados a favor de los Bancos, HSBC, BBVA, Santander y Banco de Seguros del Estado

#### **NOTA 9 – HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al cierre del ejercicio económico la empresa firmó 3 contratos de construcción de edificios con 3 desarrolladoras locales. La suma de dichos contratos es de US\$ 21.565.000.

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



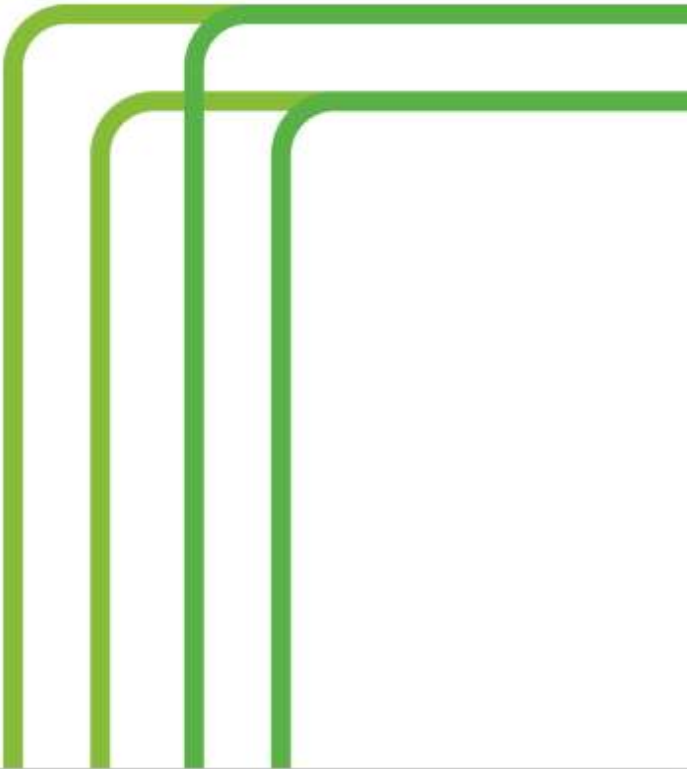




[www.uhygubba.uy](http://www.uhygubba.uy)

**EBITAL S.A.**

Estados Financieros Individuales al 31 de marzo de 2025 con  
Informe de Auditoría Independiente.





## Dictamen del Auditor Independiente

Sres. Directores de EBITAL S.A.

### Opinión

- 1) Hemos auditado los Estados Financieros Individuales de EBITAL S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2025 y los Estados de Resultados, del Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de Efectivo por el ejercicio comprendido entre el 01 de abril de 2024 al 31 de marzo de 2025, conjuntamente con las Notas explicativas.
- 2) En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de EBITAL S.A. al 31 de marzo de 2025 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 01 de abril de 2024 al 31 de marzo de 2025 de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB)

### Fundamento de la opinión

- 3) Hemos conducido nuestro trabajo de auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección: *Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros*.
- 4) Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética contenidos en el “Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad” emitido por el “Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores”, más conocido como código de IESBA por sus siglas en inglés.
- 5) Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

### Párrafo de énfasis

- 6) Sin afectar nuestra opinión, llamamos la atención a:
  - a. La Nota 2.1 a los Estados Financieros que establece que los Estados Financieros en pesos uruguayos de la Sociedad se han preparado utilizando la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB). Los emisores de valores de oferta pública en régimen simplificado tienen autorizada expresamente la adopción de la misma para su régimen de información al mercado en el cual emitieron dicha oferta. Su exposición responde a los requerimientos incluidos en el Decreto 408/2016.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hauber Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.  
Urbach Hauber Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E20 7WJ  
Registered in England 0852175

MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

- b. La Nota 6 a los Estados Financieros que establece detalle sobre saldos y transacciones realizadas con compañías/personas vinculadas los que son muy significativos para la Sociedad, particularmente lo señalado respecto al crédito con el accionista, el cual se documenta en un contrato de crédito abierto a solicitud del deudor, por el cual puede solicitar capital en dólares a una tasa del 8% pagadero a 2 años. Los desembolsos están sujetos a la emisión por parte del deudor de una solicitud de desembolso y a que el deudor siga revistiendo la calidad de accionista de EBITAL S.A. El deudor autorizó mediante el contrato la posibilidad de que EBITAL S.A. pueda extinguir por compensación cualquier suma desembolsada bajo el contrato con los derechos de crédito que tenga derecho a recibir de EBITAL S.A. por su calidad de accionista de dicha sociedad para cada ejercicio.

*Cuestiones clave de Auditoría*

- 7) Las cuestiones claves de auditoría, son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los Estados Financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

*Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias y costos relacionados.*

<i>Riesgo a nivel de Estados Financieros</i>	<i>Nuestro enfoque de auditoría</i>
En la Nota 2.6 se detalla la política contable utilizada respecto al reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias y costos relacionados.	Nuestro enfoque de auditoría priorizó la validación del reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias y los costos asociados, en consecuencia:
Los ingresos de actividades ordinarias referentes a contratos de construcción y los costos asociados se registran en función del grado de avance del contrato al final del periodo sobre el que se informa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtuvimos un adecuado conocimiento de las actividades que desarrolla la entidad.</li> <li>- Evaluamos el diseño y la efectividad operativa de los controles relativos al reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias y sus costos asociados, considerando principalmente los controles relativos a la integridad y exactitud de los datos.</li> </ul>
La estimación de avance requiere la aplicación de juicios significativos por parte de la Dirección, particularmente sobre el contrato en su totalidad y las características del mismo en relación a la medición que proporcione mayor fiabilidad a la estimación de los ingresos a reconocer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluamos las políticas contables aplicadas por la Sociedad para el reconocimiento de ingresos y costos y su consistencia con la Sección 23 de la NIIF para PYMES.</li> </ul>
Asimismo, la sociedad debe estimar las obras en curso al cierre del ejercicio, en relación a los costos incurridos, y posibles pérdidas proyectadas, inclusive posibles provisiones,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mediante pruebas selectivas, evaluamos la información analizada al momento de reconocer ingresos y costos, teniendo en cuenta detalles del contrato como ser precios, formas de avance y eventuales</li> </ul>



Riesgo a nivel de Estados Financieros	Nuestro enfoque de auditoría
contingencias o litigios asociados a los proyectos.  Debido a su importancia material y a la complejidad de la determinación de la estimación en referencia a lo detallado anteriormente, hemos identificado el reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias y los costos asociados como un área clave de auditoría.	cláusulas de penalización, así como otra documentación. - Verificamos la razonabilidad de eventuales provisiones registradas por riesgos o contingencias.  Basados en los resultados de las pruebas de evaluación de controles y de los procedimientos sustantivos aplicados, consideramos que los elementos tenidos en cuenta para reconocer ingresos por actividades ordinarias y sus costos asociados son razonables.

#### Otros asuntos

- 8) Los presentes Estados Financieros Individuales deben ser leídos junto a los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad.

#### Responsabilidad de la Dirección y de los responsables del gobierno de la entidad por los Estados Financieros

- 9) La Dirección de EBITAL S.A. es responsable por la preparación y la presentación adecuada de estos Estados Financieros adjuntos, de conformidad con la normativa señalada en el numeral 2 y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de incorrección material, debida al fraude o al error. En la preparación de los Estados Financieros, la Dirección es responsable de la valoración de la entidad de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha, y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
- 10) Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

#### Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

- 11) Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, sean debidas al fraude o error y emitir un Informe de Auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse al fraude o al error y se consideran materiales si, individualmente o en forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

#### Audit | Tax | Consulting

Urbach Haider Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.  
Urbach Haider Young International Ltd. Registered office: Quaker House, 4 Thomas More Square, London E1W 7YU  
Registered in England 1882576



12) Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los Estados Financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
  - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
  - Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
  - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de la entidad en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.
  - Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Financieros y sus notas explicativas, y si los Estados Financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación fiel.
- 13) Comunicamos al Directorio de EBITAL S.A. acerca de, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- 14) También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

- 15) Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios.

Montevideo, 30 de julio de 2025

*Ana Gabrielli*

**Cra. Ana Gabrielli**  
**C.J.P.P.U. 80.475**  
  
Gubba & Asociados

Timbres profesionales  
debitados en la presentación

Audit | Tax | Consulting

Urbach Haefler Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.  
Urbach Haefler Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YK.  
Registered in England 1602576

MEMBER OF THE  
**FORUM OF FIRMS**



## EBITAL S.A.

### Estado de Situación Financiera Individual al 31 de marzo de 2025

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	31.03.2025	31.03.2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo	3.1	29.692.785	16.862.730
Deudores comerciales	3.2	805.339.044	678.099.594
Otras cuentas por cobrar	3.3	506.622.993	264.639.793
Inventarios	2.11 y 3.4	72.489.468	162.605.334
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.414.144.290</b>	<b>1.122.207.451</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Deudores comerciales	3.2	56.050.497	0
Participación en otras empresas	2.13 y 3.5	391.780.682	371.449.422
Propiedades, planta y equipo	2.12 y 3.6	178.229.510	137.748.010
<b>Total activo no corriente</b>		<b>626.060.689</b>	<b>509.197.432</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.040.204.979</b>	<b>1.631.404.883</b>

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



## EBITAL S.A.

### Estado de Situación Financiera Individual al 31 de marzo de 2025

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	31.03.2025	31.03.2024
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreedores comerciales	3.7	563.528.675	485.168.514
Pasivos financieros	3.8	259.436.945	357.897.736
Otras cuentas por pagar	3.9	233.765.075	162.378.157
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.056.730.695</b>	<b>1.005.444.407</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Acreedores comerciales	3.7	34.673.267	38.912.251
Pasivos financieros	3.8	276.649.337	79.892.667
Otras cuentas por pagar	3.9	2.673.806	9.622.447
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>313.996.410</b>	<b>128.427.365</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.370.727.105</b>	<b>1.133.871.772</b>
<b>PATRIMONIO</b>	2.14 y 5		
Capital integrado		122.794.737	127.091.814
Otro resultado integral		75.566.940	62.172.679
Resultados Acumulados		471.116.197	308.268.618
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>669.477.874</b>	<b>497.533.111</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.040.204.979</b>	<b>1.631.404.883</b>

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



## EBITAL S.A.

### Estado de Resultados Individual por el ejercicio comprendido entre el 01 de abril 2024 y el 31 de marzo 2025 (cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	01.04.2024 al 31.03.2025	01.04.2023 al 31.03.2024
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>			
Ingresos por actividades ordinarias	3.10	2.529.424.980	1.627.275.269
<b>INGRESOS OPERATIVOS NETOS</b>		<b>2.529.424.980</b>	<b>1.627.275.269</b>
Costo de los servicios prestados	3.11	( 2.168.973.604)	( 1.378.755.716)
<b>RESULTADO BRUTO</b>		<b>360.451.376</b>	<b>248.519.553</b>
Gastos de administración y ventas	3.12	( 142.806.646)	( 124.716.703)
<b>Resultados diversos</b>			
Resultado por venta de Prop. P y Equipo		( 8.910)	40.459
Participaciones en otras empresas	3.13	( 12.731.046)	0
Otros ingresos	3.14	237.907	3.038.618
Otros egresos	3.14	( 1.052.507)	( 739.284)
		<b>( 13.554.556)</b>	<b>2.339.793</b>
<b>Resultados financieros</b>			
Intereses perdidos		( 69.646.995)	( 54.286.413)
Otros ingresos financieros		32.320.797	3.503.638
Diferencia de cambio		( 6.417.691)	4.406.609
Gastos financieros		( 3.526.879)	( 2.683.154)
		<b>( 47.270.768)</b>	<b>( 49.059.320)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>156.819.406</b>	<b>77.083.323</b>
Impuesto a la renta	2.15 y 4	1.731.096	( 37.206.838)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>158.550.502</b>	<b>39.876.485</b>

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



## EBITAL S.A.

### Estado del Resultado Integral Individual por el ejercicio comprendido entre el 01 de abril 2024 y el 31 de marzo 2025

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	01.04.2024 al 31.03.2025	01.04.2023 al 31.03.2024
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>158.550.502</b>	<b>39.876.485</b>
<b>Resultado Integral</b>		
Resultado por tasación de PPE	0	21.862.580
Resultado por revaluación de la inversión	13.394.261	0
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>	<b>171.944.763</b>	<b>61.739.065</b>

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



**EBITAL S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio Individual por el ejercicio comprendido  
entre el 01 de abril 2024 y el 31 de marzo 2025**

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Capital	Otro resultado Integral	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos iniciales al 01.04.2023</b>	<b>127.091.814</b>	<b>40.310.099</b>	<b>268.392.133</b>	<b>435.794.046</b>
<b>Movimientos del ejercicio 2023/2024</b>				
Otro resultado integral		21.862.580		21.862.580
Resultado del ejercicio			39.876.485	39.876.485
<b>Total de movimientos del ejercicio 2023/2024</b>	<b>0</b>	<b>21.862.580</b>	<b>39.876.485</b>	<b>61.739.065</b>
<b>Saldos finales al 31.03.2024</b>	<b>127.091.814</b>	<b>62.172.679</b>	<b>308.268.618</b>	<b>497.533.111</b>
<b>Movimientos del ejercicio 2024/2025</b>				
Otro resultado integral		13.394.261		13.394.261
Rectificación de capital (Nota 2.14 y 5)	( 4.297.077)		4.297.077	0
Resultado del periodo			158.550.502	158.550.502
<b>Total de movimientos del ejercicio 2024/2025</b>	<b>( 4.297.077)</b>	<b>13.394.261</b>	<b>162.847.579</b>	<b>171.944.763</b>
<b>Saldos finales al 31.03.2025</b>	<b>122.794.737</b>	<b>75.566.940</b>	<b>471.116.197</b>	<b>669.477.874</b>

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





## EBITAL S.A.

### Estado de Flujo de Efectivo Individual por el ejercicio comprendido entre el 01 de abril 2024 y el 31 de marzo 2025 (cifras expresadas en pesos uruguayos)

	01.04.2024 al 31.03.2025	01.04.2023 al 31.03.2024
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>		
Resultado neto del periodo	158.550.502	39.876.485
<b>Ajustes:</b>		
Amort. de Prop., planta y equipo y Activos intangibles	23.708.058	20.090.654
Resultado por venta de Prop. P y Equipo	8.910	( 40.457)
Otros ajustes	0	( 7.287.526)
<b>Cambios en activos y pasivos relacionados con las operaciones</b>		
(Aumento) / Disminución en Deudores comerciales	( 183.289.947)	( 193.126.462)
(Aumento) / Disminución en Otras cuentas por cobrar	( 241.983.200)	69.003.390
(Aumento) / Disminución en Inventarios	90.115.866	( 67.527.207)
Aumento / (Disminución) en Acreedores comerciales	74.121.177	91.479.487
Aumento / (Disminución) en Otras cuentas a pagar	64.438.277	18.615.590
<b>Efectivo proveniente de Operaciones</b>	<b>( 1.599.311)</b>	<b>( 28.916.046)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de Prop., planta y equipo	( 64.198.468)	( 11.804.817)
Inversiones en otras empresas	( 19.668.045)	( 110.854.614)
Ingreso por venta de Propiedades, planta y equipo	0	69.990
<b>Efectivo aplicado a Inversiones</b>	<b>( 83.866.513)</b>	<b>( 122.589.441)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE FINANCIAMIENTO</b>		
Variación de financiamiento	98.295.879	127.195.428
<b>Efectivo aplicado a Financiamiento</b>	<b>98.295.879</b>	<b>127.195.428</b>
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	<b>12.830.055</b>	<b>( 24.310.059)</b>
<b>EFECTIVO AL INICIO</b>	<b>16.862.730</b>	<b>41.172.789</b>
<b>EFECTIVO AL CIERRE</b>	<b>29.692.785</b>	<b>16.862.730</b>

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



# EBITAL S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

AL 31 DE MARZO DE 2025

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

### NOTA 1 - INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE LA EMPRESA

#### 1.1 Naturaleza Jurídica

EBITAL S.A. es una sociedad anónima cerrada, su paquete accionario pertenece 100% a accionistas personas jurídicas. Su domicilio es Blanes Viale 5817, Montevideo, Uruguay.

#### 1.2 Actividad principal

Su principal actividad es la construcción de obra civil tanto en el ámbito público como privado.

La sociedad es propietaria del 99,8% del paquete accionario de PROYAT S.A. entidad que a su vez posee inversiones en PROYECTO ATLANTIS S.R.L. cuya actividad central es la de ser propietaria de un inmueble destinado a un futuro proyecto inmobiliario. Asimismo, es propietaria de parte del paquete accionario de GENTAK S.A. y de JARDINES DEL ROSEDAL S.A.S., sociedades dedicadas a proyectos de desarrollo inmobiliario. Por las razones citadas anteriormente los presentes Estados Financieros Individuales deben leerse conjuntamente con los consolidados.

A partir del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 la sociedad emitió Obligaciones Negociables en Régimen Simplificado de acuerdo a los establecido en la recopilación de Normas de Mercado de Valores emitida por Banco Central del Uruguay, por lo que le aplican parcialmente las obligaciones de una entidad de interés público.

#### 1.3 Aprobación de los Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros aún no fueron aprobados por la Asamblea Ordinaria de accionistas (los referentes al 31 de marzo de 2024 fueron aprobado el 31 de julio de 2024).

### NOTA 2 – PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

#### 2.1 Base de preparación y presentación

Los Estados Financieros en pesos uruguayos de la Sociedad se han preparado utilizando la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB). Los emisores de valores de oferta pública en régimen simplificado tienen autorizada expresamente la adopción de la misma para su régimen de información al mercado en el cual emitieron dicha oferta. Su exposición responde a los requerimientos incluidos en el Decreto 408/2016.

Estos Estados Financieros Individuales deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025

**UHY**  
Gubina & Asociados

## 2.2 Moneda funcional y de presentación

Los Estados Financieros de la Sociedad se han preparado en pesos uruguayos que es la moneda funcional y la de presentación de los Estados Financieros, además de ser la de curso legal en Uruguay.

## 2.3 Criterio general de valuación de activos y pasivos

Los activos y pasivos han sido valuados sobre la base del costo que inicialmente se desembolsó para su adquisición o del compromiso asumido respectivamente, excepto por lo expresamente señalado en estas Notas.

## 2.4 Cuentas en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizan por su equivalente en moneda nacional, en función de los tipos de cambio vigentes en el mercado el día anterior al de la fecha de concreción de las transacciones.

Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera han sido valuados al tipo de cambio interbancario comprador vigente a la fecha de los Estados Financieros.

El cuadro siguiente muestra la cotización de dólar estadounidense del período contable correspondiente:

	31.03.2025	31.03.2024
<b>Cierre</b>		
Dólares estadounidenses	42,127	37,552

Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio se resumen en la Nota 7.1.

Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de Resultados dentro de "Resultados financieros".

## 2.5 Definición del capital a mantener y determinación del resultado

La definición de capital utilizada es la de capital financiero, por lo que no se ha hecho ninguna provisión especial para considerar la probable cobertura que podría haber sido necesaria a efectos de mantener la capacidad operativa de los activos.

Se ha considerado resultado del ejercicio a la diferencia que surge al comparar el patrimonio neto al cierre del ejercicio con el monto al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital, retiro de utilidades o cualquier ajuste necesario.

## 2.6 Criterio de lo devengado y reconocimiento de resultados

Para el reconocimiento de los resultados se adoptó el principio de lo devengado, considerando el momento en el que se generan o incurrir, independientemente de la oportunidad en que se perciben o desembolsan.

La Sociedad reconoce los ingresos provenientes de contratos de construcción aplicando el método del porcentaje de realización, siempre que:

- El resultado del contrato pueda ser estimado con fiabilidad.
- Sea probable que se obtengan los beneficios económicos asociados al contrato.
- Los costos incurridos y los costos para completar el contrato puedan ser medidos con fiabilidad.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



Se utilizan certificaciones de obra o el avance físico considerándolo como el método más apropiado. Cuando el resultado de un contrato no puede estimarse con fiabilidad, los ingresos se reconocen solo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos hasta la fecha.

Los costos del contrato incluyen todos los costos directamente atribuibles a la obra específica

La estimación del ingreso total del contrato, los costos totales, y el grado de avance requiere el uso de juicios significativos por parte de la Dirección, y se revisa periódicamente. Cualquier cambio en las estimaciones se refleja de forma prospectiva en los resultados del periodo en que se realiza el ajuste.

Los gastos de administración y ventas, los resultados diversos y los resultados financieros han sido tratados de acuerdo con el principio de lo devengado.

## **2.7 Uso de estimaciones**

La preparación de Estados Financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección y Gerencia realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los importes reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes, así como las ganancias y pérdidas del ejercicio. Los resultados reales que ocurran en el futuro pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas por la Dirección y Gerencia de la empresa.

## **2.8 Definición de fondos para la preparación del Estado de Flujo de Efectivo.**

Se utilizó el concepto de fondos igual efectivo y equivalente.

## **2.9 Instrumentos financieros reconocimiento inicial y valoración posterior**

Los principales instrumentos financieros de la empresa están compuestos por caja, depósitos bancarios, cuentas por cobrar y deudas comerciales, financieras y diversas.

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar al reconocimiento de un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad.

### **2.9.1 Activos financieros**

#### **2.9.2.1 Clasificación de los activos financieros**

La clasificación de los activos financieros depende de las características de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio de la entidad para la gestión de los mismos.

Clasificamos los activos financieros en las siguientes categorías según sus características y las intenciones que la Dirección tiene sobre ellos:

#### **a) Activos financieros valuados a costo amortizado**

La entidad valora los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- el activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivos contractuales, y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





Los activos financieros reconocidos inicialmente al costo amortizado son valuados posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se encuentran las disponibilidades, créditos comerciales y otras cuentas por cobrar.

**b) Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en Otro resultado integral**

La entidad valora los activos financieros a valor razonable con cambios en Otro resultado integral si se cumplen las siguientes condiciones:

- el activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiéndolos, y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Para los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en Otro resultado integral, los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio, y las pérdidas o reversiones por deterioro de valor se reconocen en el Estado de Resultados y se calculan de la misma manera que para los activos financieros valuados a costo amortizado. Los restantes cambios en el valor razonable se reconocen en Otro resultado integral. En caso de venderlos, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en Otros resultado integral se reclasifica a resultados.

No se clasificaron instrumentos financieros en esta categoría.

**c) Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en Resultados**

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar, los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados o los activos financieros que obligatoriamente requieren ser valorados a valor razonable.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano.

Los activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de principal e intereses se clasifican y valoran a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se reconocen en el Estado de Resultados.

No se clasificaron instrumentos financieros en esta categoría.

**2.9.2.2 Baja de activos financieros**

Un activo financiero se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo.
- La entidad ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación, a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y la entidad (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





Cuando la entidad ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo, o ha asumido la obligación de transferirlos, pero no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni tampoco ha transferido el control del mismo, sigue reconociendo el activo transferido. También reconoce el pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valoran de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la entidad ha retenido.

#### **2.9.2.3 Deterioro de los activos financieros**

La entidad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original.

#### **2.9.2 Pasivos financieros**

##### **2.9.2.4 Clasificación de los pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican en:

###### **a) Pasivos financieros valuados a costo amortizado**

Los pasivos financieros valuados a costo amortizado, préstamos y créditos, se valoran al costo amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. 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.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo, se incluyen en Resultados financieros del Estado de Resultados.

Se clasifican en esta categoría las deudas comerciales, financieras y diversas.

###### **b) Pasivos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados**

Los pasivos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados incluyen:

- los pasivos financieros mantenidos para negociar, y
- los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el Estado de Resultados.

##### **2.9.2.5 Bajas de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el Estado de Resultados.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



## **2.10 Deterioro del valor de otros activos no financieros**

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero esté deteriorado. En tal caso, estima el importe recuperable del activo.

Cuando el importe en libros de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo individual, o en su caso la unidad generadora de efectivo, se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Los importes en libros de los activos no financieros a la fecha de cierre no superan sus importes recuperables a las fechas respectivas.

## **2.11 Inventarios**

La existencia final está compuesta básicamente por el stock de materiales necesario para ejecución de los distintos proyectos y lo insumido en el avance de obras en curso que aún no han cumplido con todas las etapas para su facturación formal. En ningún caso el costo supera el valor neto de realización.

No existen inventarios que deban ser considerados no corrientes, ni inventarios deteriorados, ni que no puedan ser utilizados en el curso normal de los negocios.

## **2.12 Propiedades, planta y equipo**

La Propiedad, planta y equipo se registran contablemente a su valor de adquisición neto de depreciaciones acumuladas y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera.

En el ejercicio anterior los equipos de obra y de transporte fueron sometidos a tasación por parte de un perito, resultando en un mayor valor, el que fue tratado de acuerdo al tratamiento permitido por la normativa como costo atribuido.

Un componente de propiedad, planta y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el Estado de Resultados cuando se da de baja el activo, excepto la porción que haya sido resultado de un revalúo, la cual se cancela contra la correspondiente cuenta patrimonial que haya recibido el mismo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos, se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante reconocimiento de pérdidas por deterioro.

La Dirección estima que el valor neto contable de la Propiedad, planta y equipo no supera su importe recuperable.

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



La depreciación se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el siguiente detalle para el presente ejercicio:

Cuenta	Tasa anual
Inmuebles (mejoras) 50 años	2%
Inmuebles (mejoras) 25 años	4%
Máquinas y equipos/ Herramientas	33,33%
Equipos	12,5% o 20%
Muebles y útiles	33,33%
Equipos de transporte	20%
Equipos de Computación	50%
Grúas	10%

Las amortizaciones se muestran dentro del Estado de Resultados en el costo de los servicios prestados.

### 2.13 Participación en otras empresas

La Sociedad posee una participación del 99,8% en la sociedad PROYAT S.A. Esta inversión es considerada una subsidiaria en la medida en la que es una entidad sobre la cuál la Sociedad tiene control incondicional sobre las decisiones estratégicas (políticas financieras y operativas).

Dicha inversión es valuada aplicando el método de la participación como valor razonable, reconociendo la participación del inversor en resultados y otros resultados integrales de la inversión, este tratamiento contable se aplica en línea con la necesidad de consolidación citada en la Nota 1.

A su vez la sociedad tiene participación del 50% en GENTAK S.A. y JARDINES DEL ROSEDAL S.A.S., sociedades en las que no tiene el control incondicional pero sí influencia significativa en la toma de decisiones.

La inversión en GENTAK S.A. en este ejercicio fue valuada a su Valor Patrimonial Proporcional debido a que ya ha comenzado a generar actividad y su costo pueden llegar a no ser representativo de su valor. En el ejercicio finalizado al 31 de marzo de 2024 los valores de costo y Valor Patrimonial Proporcional no tenían diferencias significativas.

La inversión en JARDINES DEL ROSEDAL S.A.S. se encuentra contabilizada al costo, la actividad de esta sociedad es reciente y su valor patrimonial no se ha visto modificado significativamente desde nuestra inversión.

Para ambas inversiones se consideró cualquier indicio de deterioro de la inversión.

### 2.14 Patrimonio

El capital integrado, se muestra a los valores que se les han asignado en los libros legales.

### 2.15 Impuesto a la renta e impuesto a la renta diferido

Para la contabilización del impuesto a la renta la empresa utiliza el criterio contable de reconocer el activo/pasivo por el impuesto generado en el ejercicio.

El impuesto a la renta diferido es reconocido utilizando el método del pasivo basado en el efecto impositivo de las diferencias temporarias entre los valores contables y la valuación de activos y pasivos de acuerdo a normas fiscales. Éste es determinado utilizando la tasa y normativa vigente a la fecha de los Estados Financieros y se espera sean aplicables cuando el respectivo activo por impuesto a la renta diferido se realice o el pasivo por impuesto a la renta diferido sea pagado.

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



Los activos por impuesto a la renta diferido son reconocidos en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras contra las cuales cargar las deducciones por diferencias temporarias deducibles.

### NOTA 3 COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y DEL ESTADO DE RESULTADOS

#### 3.1 Efectivo

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Caja	517.451	318.847
Bancos	29.175.334	16.543.883
<b>Total</b>	<b>29.692.785</b>	<b>16.862.730</b>

#### 3.2 Deudores comerciales

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

Corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Deudores simples en plaza	740.297.929	597.847.385
Documentos a cobrar	7.352.763	4.483.217
Garantías retenidas	57.688.348	75.768.992
<b>Total</b>	<b>805.339.044</b>	<b>678.099.594</b>

No corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Garantías retenidas	56.050.497	0
<b>Total</b>	<b>56.050.497</b>	<b>0</b>

Inicialado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 30/07/2025





### 3.3 Otras cuentas por cobrar

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Anticipos a proveedores	246.656.719	158.568.825
Créditos Fiscales	51.809.333	31.317.370
Salidos con accionistas (Nota 6)	111.805.058	0
Prestamos	15.886.133	15.092.933
Depósitos en garantía y retenciones	18.272.054	16.881.495
Pagos por cuenta de terceros	62.193.696	42.779.170
<b>Total</b>	<b>506.622.993</b>	<b>264.639.793</b>

### 3.4 Inventarios

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Materiales	18.441.935	12.965.676
Obra en curso	54.047.533	149.639.658
<b>Total</b>	<b>72.489.468</b>	<b>162.605.334</b>

### 3.5 Participación en otras empresas

Los saldos se componen por la participación en inversiones en entidades según el siguiente detalle:

NOMBRE	Participación accionaria	31.03.2025 \$	31.03.2024 \$
Proyat S.A.	99,8%	260.365.102	260.594.808
Gentak S.A.	50%	131.215.580	110.654.614
Jardines del Rosedal S.A.S.	50%	200.000	200.000
<b>Total</b>		<b>391.780.682</b>	<b>371.449.422</b>

La valuación se realiza teniendo en cuenta lo expuesto en la Nota 2.13.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





### 3.6 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

Rubros	Valores al inicio	Aumentos	Valores brutos			Valores al cierre
			Revaluación	Bajas		
Inmuebles mejoras	63.671.557	39.078.900	0	(0)		102.750.457
Maquinarias y Herramientas	147.516.944	16.868.014	0	(544.013)		163.840.945
Equipos	89.621.831	3.396.856	0	(17.669)		93.001.018
Muebles y Útiles	5.067.671	638.240	0	(64.762)		5.641.149
Equipos de Transporte	37.945.867	1.210.037	0	(0)		39.155.904
Equipos de computación	5.532.068	1.114.492	0	(42.751)		6.603.809
Grúas	37.065.989	1.891.928	0	(0)		38.957.917
Intangibles	7.284.961	0	0	(0)		7.284.961
<b>Total general al 31.03.2025</b>	<b>393.706.888</b>	<b>64.198.468</b>	<b>0</b>	<b>(669.195)</b>		<b>457.236.160</b>
<b>Total general al 31.03.2024</b>	<b>353.957.274</b>	<b>74.454.366</b>	<b>29.150.106</b>	<b>(63.854.858)</b>		<b>393.706.888</b>

Rubros	Valores al inicio	Amortización anual	Amortizaciones			Valores netos al 31.03.2025
			Bajas	Valores al cierre		
Inmuebles mejoras	106.119	1.338.562	(0)	1.444.681		101.305.776
Maquinarias y Herramientas	131.261.771	9.975.786	(535.105)	140.702.452		23.138.492
Equipos	62.414.388	5.468.585	(17.669)	67.865.304		25.135.714
Muebles y Útiles	4.480.030	366.278	(64.762)	4.781.546		859.603
Equipos de Transporte	19.384.409	3.957.972	(0)	23.342.381		15.813.523
Equipos de computación	4.678.687	724.355	(42.751)	5.360.291		1.243.518
Grúas	26.348.513	1.876.520	(0)	28.225.033		10.732.881
Intangibles	7.284.961	0	(0)	7.284.961		0
<b>Total general al 31.03.2025</b>	<b>255.958.878</b>	<b>23.708.058</b>	<b>(660.286)</b>	<b>279.006.650</b>		<b>178.229.510</b>
<b>Total general al 31.03.2024</b>	<b>237.044.000</b>	<b>20.090.654</b>	<b>(1.175.776)</b>	<b>255.958.878</b>		<b>137.748.010</b>

### 3.7 Acreedores comerciales

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

Corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Proveedores comerciales	240.606.349	210.496.429
Retenciones	23.281.701	12.782.532
Documentos a pagar	299.640.625	261.889.553
<b>Total</b>	<b>563.528.675</b>	<b>485.168.514</b>

Inicialado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 30/07/2025



No corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Proveedores comerciales	0	9.317.428
Retenciones	34.673.267	29.594.823
<b>Total</b>	<b>34.673.267</b>	<b>38.912.251</b>

### 3.8 Pasivos financieros

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

Corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Préstamos bancarios	256.416.206	226.127.339
Préstamos privados	0	528.861
Valores privados	0	131.241.536
Intereses a pagar	3.020.739	0
<b>Total</b>	<b>259.436.945</b>	<b>357.897.736</b>

No corriente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Préstamos bancarios	2.823.837	64.871.867
Valores privados	273.825.500	15.020.800
<b>Total</b>	<b>276.649.337</b>	<b>79.892.667</b>

Detalle de préstamos bancarios:

	31.03.2025				31.03.2024	
Detalle	Importe MO	Importe \$	Tasa Prom.	Vto.	Importe MO	Importe \$
Préstamo a PF en m/n		129.850.604	14,30%	<3m		214.972.865
Préstamo a PF en m/e	1.230.412	51.833.584	6,18%	<3m	1.288.571	48.388.418
Préstamo Amort. m/n		7.241.667	10,96%	jun-26		0
Préstamo Amort. m/e	1.669.100	70.314.188	7,00%	mar26-may29	735.991	27.637.923
<b>Total</b>		<b>259.240.043</b>				<b>290.999.206</b>

Inicialado para nuestro Informe de Auditoría de fecha 30/07/2025



Detalle de valores de Oferta Privada:

Detalle	31.03.2025		31.03.2024	
	Importe MO	Importe \$	Importe MO	Importe \$
Obligaciones Negociables	6.500.000	273.825.500	3.894.928	146.262.336
<b>Total</b>		<b>273.825.500</b>		<b>146.262.336</b>

La Sociedad el 30 de mayo de 2024, emitió Obligaciones Negociables de Oferta Pública en régimen simplificado por un total de US\$ 6.500.000, con vencimiento mayo de 2029, a una tasa del 8% anual.

Dicha emisión se encuentra garantizada por un fideicomiso de garantía y cesión de contratos. Al 31 de marzo de 2025 el saldo de capital se mantiene en US\$ 6.500.000 (equivalente a \$ 273.825.500)

La Sociedad el 2 de mayo de 2023, emitió valores de oferta privada por un total hasta de US\$2.076.897, con vencimiento marzo de 2025, a una tasa de 8% anual, dicha emisión se encuentra garantizada con una cesión de créditos. Al 31 de marzo de 2024 el saldo era de US\$1.700.000.

La Sociedad el 14 de agosto de 2023, emitió valores de oferta privada por un total hasta de US\$1.700.000, con vencimiento enero de 2025, a una tasa de 8% anual, dicha emisión se encuentra garantizada con una cesión de créditos. Al 31 de marzo de 2024 el saldo era de US\$1.618.928.

La Sociedad en varias series, emitió Obligaciones Negociables por un total de US\$ 4.036.708, con diferentes amortizaciones en el ejercicio, a una tasa de 8,5 % efectiva anual, dichas emisiones se encuentran garantizadas con una cesión de créditos. Al 31 de marzo de 2024 el saldo era de US\$176.000.

La Sociedad el 15 de julio de 2022, emitió Obligaciones Negociables por un total de US\$ 400.000, con amortización única a los 48 meses, a una tasa de 9% anual, dicha emisión se encuentra garantizada con una cesión de créditos. Al 31 de marzo de 2024 el saldo era de US\$400.000.

Las obligaciones negociables que contaban con saldo al 31 de marzo de 2024, fueron canceladas en su totalidad en este ejercicio.

Al 31 de marzo de 2025 la empresa mantiene:

- Garantía hipotecaria en el Banco BBVA por un total de US\$ 1.501.030, garantías de firmas por un total de US\$ 4.000.000.
- Garantía hipotecaria en el Banco HSBC por un total de US\$ 1.845.471 y fianzas solidarias por un total de US\$ 16.128.000.
- Tanto con Banco Santander, BBVA y HSBC se mantienen créditos cedidos.

La Sociedad al 31 de marzo de 2025 mantenía en bancos de plaza documentos descontados por US\$ 2.422.995 y \$ 104.321. En este ejercicio y en el anterior la sociedad no ha tenido que cubrir contingencias por esta práctica.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



### 3.9 Otras cuentas por pagar

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

Corriente

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Acreedores por cargas sociales	2.624.992	1.751.120
Acreedores fiscales	74.694.679	297.213
Saldos con accionistas (Nota 6)	0	1.313.128
Remuneraciones a pagar	15.063.833	7.899.109
Anticipos y retenciones financieras	138.087.019	148.841.293
Retenciones a pagar	1.757.132	1.299.345
Provisiones Sociales	1.468.712	906.266
Tarjeta de crédito a pagar	68.708	70.683
<b>Total</b>	<b>233.765.075</b>	<b>162.378.157</b>

No corriente

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Impuesto diferido	2.673.806	9.622.447
<b>Total</b>	<b>2.673.806</b>	<b>9.622.447</b>

### 3.10 Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos operativos corresponden a la ejecución parcial o total de los contratos de construcción o aprovisionamiento de bienes que la empresa ha realizado hasta el cierre del ejercicio, de acuerdo a lo establecido en la Nota 2.6.

Inicialado para nuestro informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



### 3.11 Costo de los servicios prestados

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	01.04.2024 al 31.03.2025	01.04.2023 al 31.03.2024
Detalle	\$	\$
Costos de personal	(484.351.099)	(342.019.855)
Servicios contratados	(20.295.925)	(10.126.067)
Reparaciones	(5.685.069)	(23.582.000)
Subcontratos	(1.047.365.861)	(761.730.029)
Materiales	(493.954.870)	(146.867.915)
Amortizaciones	(23.708.058)	(20.090.654)
Otros costos directos obra	(82.417.914)	(65.028.534)
Otros costos indirectos obra	(11.194.808)	(9.310.662)
<b>Total</b>	<b>(2.168.973.604)</b>	<b>(1.378.755.716)</b>

### 3.12 Gastos de administración y ventas

El saldo de este capítulo se compone de los siguientes conceptos:

	01.04.2024 al 31.03.2025	01.04.2023 al 31.03.2024
Detalle	\$	\$
Remuneración de Adm. de Obra	(58.168.668)	(56.155.594)
Servicios contratados	(20.308.700)	(10.189.426)
Alquileres inmuebles	(2.694.553)	(2.204.086)
Transporte y combustible	(1.164.181)	(1.033.072)
Vigilancia y seguridad	(2.885.108)	(2.417.314)
Soporte y mantenimiento informático	(1.383.901)	(1.034.267)
Asesoramiento publicidad	(852.303)	(1.308.589)
Impuestos	(7.940.903)	(9.428.891)
Donaciones (*)	(2.008.102)	(950.000)
Incobrables	(4.583.343)	(23.417.332)
Otros gastos	(40.816.884)	(16.578.132)
<b>Total</b>	<b>(142.806.646)</b>	<b>(124.716.703)</b>

(\*) En el presente ejercicio la donación fue realizada al Consejo Nacional de Evaluación y Fomento de Proyectos Artístico Culturales.

### 3.13 Participaciones en otras empresas

El saldo consiste en la variación de valor patrimonial correspondiente a variaciones atribuibles a resultados en empresas subsidiarias según detalle de la Nota 3.5.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





### 3.14Otros ingresos y egresos

El saldo de otros ingresos corresponde fundamentalmente a indemnizaciones cobradas por acciones legales o arbitrales debido a incumplimientos de contratos u otros perjuicios acaecidos y por descuentos no comerciales.

#### NOTA 4 – IMPUESTO DIFERIDO Y RESULTADO POR IMPUESTO A LA RENTA

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se muestran neteados ya que los mismos son legalmente compensables en la medida que corresponden a la misma autoridad fiscal. Dichos importes compensados se muestran en la línea "Impuesto diferido" de la Nota 3.9.

La variación del pasivo y/o activo por impuesto a la renta diferido en el ejercicio fue la siguiente:

Concepto	\$
Saldo al 31 de marzo de 2024 (pasivo)	(9.622.447)
Resultado del ejercicio	6.948.641
Saldo al 31 de marzo de 2025 (pasivo)	(2.673.806)

La composición del impuesto a la renta en cada ejercicio diferido fue la siguiente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Propiedades, Planta y Equipo	(5.616.485)	(13.459.326)
Exon. IRAE proyectos COMAP	2.942.680	3.836.879
Activo (Pasivo) por Impuesto a la renta	(2.673.806)	(9.622.447)

El resultado por el Impuesto a la Renta representa la suma del impuesto corriente (del ejercicio) y el impuesto a la renta diferido.

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Impuesto corriente	(5.217.545)	(3.103.505)
Impuesto diferido Proy. Inversión aplicado	(894.200)	(27.931.534)
Impuesto diferido Revaluación de PPE	7.842.841	(6.171.800)
Resultado por impuesto a la renta del ejercicio	1.731.096	(37.206.839)

La empresa presentó ante la Comisión de Aplicación (COMAP) el 16 de diciembre de 2022 una solicitud de beneficios fiscales amparados en el Decreto 268/020 de acuerdo al expediente n° 89.323 el cual aún no tiene Resolución del Poder Ejecutivo. La inversión tiene como objetivo principal la realización de una obra civil de un depósito y la adquisición de maquinarias, instalaciones y vehículo eléctrico de pasajeros. El cumplimiento de los indicadores comprometidos son: generación de empleo, descentralización, tecnologías más limpias, e indicador sectorial – capacitación.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



### 3.14Otros ingresos y egresos

El saldo de otros ingresos corresponde fundamentalmente a indemnizaciones cobradas por acciones legales o arbitrales debido a incumplimientos de contratos u otros perjuicios acaecidos y por descuentos no comerciales.

#### NOTA 4 – IMPUESTO DIFERIDO Y RESULTADO POR IMPUESTO A LA RENTA

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se muestran neteados ya que los mismos son legalmente compensables en la medida que corresponden a la misma autoridad fiscal. Dichos importes compensados se muestran en la línea "Impuesto diferido" de la Nota 3.9.

La variación del pasivo y/o activo por impuesto a la renta diferido en el ejercicio fue la siguiente:

Concepto	\$
Saldo al 31 de marzo de 2024 (pasivo)	(9.622.447)
Resultado del ejercicio	6.948.641
Saldo al 31 de marzo de 2025 (pasivo)	(2.673.806)

La composición del impuesto a la renta en cada ejercicio diferido fue la siguiente:

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Propiedades, Planta y Equipo	(5.616.485)	(13.459.326)
Exon. IRAE proyectos COMAP	2.942.680	3.836.879
Activo (Pasivo) por Impuesto a la renta	(2.673.806)	(9.622.447)

El resultado por el Impuesto a la Renta representa la suma del impuesto corriente (del ejercicio) y el impuesto a la renta diferido.

	31.03.2025	31.03.2024
Detalle	\$	\$
Impuesto corriente	(5.217.545)	(3.103.505)
Impuesto diferido Proy. Inversión aplicado	(894.200)	(27.931.534)
Impuesto diferido Revaluación de PPE	7.842.841	(6.171.800)
Resultado por impuesto a la renta del ejercicio	1.731.096	(37.206.839)

La empresa presentó ante la Comisión de Aplicación (COMAP) el 16 de diciembre de 2022 una solicitud de beneficios fiscales amparados en el Decreto 268/020 de acuerdo al expediente n° 89.323 el cual aún no tiene Resolución del Poder Ejecutivo. La inversión tiene como objetivo principal la realización de una obra civil de un depósito y la adquisición de maquinarias, instalaciones y vehículo eléctrico de pasajeros. El cumplimiento de los indicadores comprometidos son: generación de empleo, descentralización, tecnologías más limpias, e indicador sectorial – capacitación.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



Dicha solicitud de beneficios espera obtener como beneficio fiscal en el impuesto a la renta la exoneración en un plazo de 8 años a contar desde el 31 de marzo de 2023, la exoneración del impuesto al patrimonio por la vida útil de los bienes y una exoneración de 8 años de la obra civil, así como las tasas y tributos a la importación.

La empresa asumió el compromiso de ejecución de la inversión, cumplimiento de los indicadores y utilización de beneficios. Estos últimos supeditados al cumplimiento de los compromisos entre ellos la presentación formal de los controles y seguimientos desde el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2023.

En el ejercicio 2024 hizo uso del beneficio por un total de \$ 27.931.534 y en el ejercicio 2025 por un total de \$ 47.691.632.

El cargo por impuesto a la renta corriente sobre la utilidad antes de impuesto, difiere de la cifra teórica que surgiría de aplicar la tasa promedio ponderada de impuesto sobre las utilidades de la Sociedad, como sigue:

Concepto	31.03.2025 \$	31.03.2024 \$
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>156.819.406</b>	<b>77.083.323</b>
<b>Ajustes fiscales</b>		
Arrendamientos no admitidos	2.473.431	1.746.365
Amortizaciones	14.701.571	10.660.650
Incobrables	4.583.343	5.670.022
Resultado tenencia participaciones	12.731.046	14.644.532
Gastos no admitidos	7.678.730	10.672.150
Deducciones no admitidas	6.982.861	3.420.465
Intereses	796.407	2.105.135
Rentas netas no gravadas	0	(6.229.221)
Pérdidas fiscales ej. anteriores	0	(8.314.443)
Otros ajustes	4.869.913	12.681.176
<b>Ganancia (pérdida) fiscal</b>	<b>211.636.708</b>	<b>124.140.154</b>
<b>Impuesto corriente (25%)</b>	<b>52.909.177</b>	<b>31.035.039</b>
<b>Exoneración IRAE Proyecto COMAP</b>	<b>(47.691.632)</b>	<b>(27.931.534)</b>
<b>Impuesto corriente (25%)</b>	<b>5.217.545</b>	<b>3.103.505</b>

#### NOTA 5 – PATRIMONIO

El capital autorizado de la empresa asciende a \$ 500.000.000 al 31 de marzo de 2025 (\$ 500.000.000 al 31 de marzo de 2024).

El capital integrado al 31 de marzo de 2025 asciende a \$ 122.794.737 (al 31 de marzo de 2024 ascendía a \$127.091.814).

Con fecha 30 de marzo de 2022 se realizó Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad por un reintegro de capital parcial y un aumento de capital integrado. Para subsanar observación de la Auditoría Interna de la Nación, se realiza una nueva asamblea con fecha 29 de octubre de 2024, en la cual se rectifica el saldo del capital integrado que asciende a \$ 122.794.737, con contrapartida a resultados acumulados.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



El saldo de otro resultado integral, se compone del efecto de ajustes patrimoniales de las valuaciones de las inversiones no correspondientes a resultados y de la revaluación de Propiedades, planta y equipo según el siguiente detalle:

Concepto	31.03.2025	\$	31.03.2024	\$
Efecto valuación inversión 2023	40.310.099		40.310.099	
Efecto PPE 2024	21.862.580		21.862.580	
Efecto valuación inversión 2025	13.394.261		0	
<b>Total</b>	<b>75.566.940</b>		<b>62.172.679</b>	

#### NOTA 6 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

Los saldos con entidades vinculadas son los siguientes:

Detalle	31.03.2025	\$	31.03.2024	\$
Crédito con accionistas (*)	111.805.058		0	
Crédito con GENTAK S.A.	53.241.495		141.224.909	
Pasivo con accionistas	0		(1.313.128)	

(\*) El crédito con el accionista se documenta en un contrato de crédito abierto a solicitud del deudor, por el cual puede solicitar capital en dólares a una tasa del 8% pagadero a 2 años. Los desembolsos están sujetos a la emisión por parte del deudor de una solicitud de desembolso y a que el deudor siga revistiendo la calidad de accionista de EBITAL S.A.

El deudor autorizó mediante el contrato la posibilidad de que EBITAL S.A. pueda extinguir por compensación cualquier suma desembolsada bajo el contrato con los derechos de crédito que tenga derecho a recibir de EBITAL S.A. por su calidad de accionista de dicha sociedad para cada ejercicio.

Los resultados acumulados a la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros ascienden a \$312.565.695.

Las transacciones con entidades vinculadas son los siguientes:

Detalle	31.03.2025	\$
GENTAK S.A. Ingresos	10.747.976	

#### NOTA 7 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

##### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés sobre los flujos de caja), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La administración del riesgo es ejecutada por la Gerencia. El Directorio formula las políticas generales para administración del riesgo, así como políticas para áreas específicas tales como riesgo de precio, cotización cambiaria, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito, utilización de instrumentos financieros derivados y no derivados.

Inicialado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





## 7.1 Riesgo de mercado

### 7.1.1 Riesgo de moneda

La Sociedad incurre en riesgos de moneda extranjera en operaciones denominados en dólares estadounidenses. Este riesgo es monitoreado por la gerencia de forma de mantener la exposición al mismo en niveles aceptables para la empresa.

A continuación se resumen los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 respectivamente:

Concepto	31.03.2025		31.03.2024	
	US\$	\$	US\$	\$
Efectivo	468.384	19.731.620	21.959	824.594
Deudores comerciales Corr.	2.630.777	110.826.752	7.471.052	280.552.953
Deudores comerciales No Corr.	242.437	10.213.134	0	0
Otras cuentas por cobrar	7.247.549	305.317.479	2.361.179	88.666.990
<b>Total Activo</b>	<b>10.589.147</b>	<b>446.088.985</b>	<b>9.854.190</b>	<b>370.044.537</b>
Acreedores comerciales Corr.	(7.296.213)	(307.367.574)	(6.979.750)	(262.103.557)
Acreedores comerciales No Corr.	(228.007)	(9.605.261)	(350.944)	(13.178.650)
Pasivos financieros Corr.	(2.845.140)	(119.857.217)	(5.169.796)	(194.136.166)
Pasivos financieros No Corr.	(6.567.032)	(276.649.337)	(691.667)	(25.973.467)
Otras cuentas por pagar	(685.015)	(28.857.620)	(1.309.052)	(49.157.531)
<b>Total Pasivo</b>	<b>(17.621.407)</b>	<b>(742.337.009)</b>	<b>(14.501.209)</b>	<b>(544.549.371)</b>
<b>Posición Neta</b>	<b>(7.032.260)</b>	<b>(296.248.024)</b>	<b>(4.647.019)</b>	<b>(174.504.834)</b>

### 7.1.2 Riesgo de tasa de interés sobre flujos de caja

La Sociedad posee pasivos significativos sujetos a las variaciones de la tasa de interés, por lo que los flujos de caja operativos destinados al pago de intereses, son sustancialmente dependientes de los cambios en las tasas de interés de mercado. Los préstamos financieros y sus tasas pactadas se detallan en la Nota 3.8.

## 7.2 Riesgo de crédito

La gerencia realiza un seguimiento pormenorizado del comportamiento de los clientes de la compañía a los efectos de controlar este riesgo. En caso de ser necesario se aplica una provisión por incobrabilidad.

## 7.3 Riesgo de liquidez

La Sociedad tiene como política mantener un nivel suficiente de fondos disponibles.

El detalle de los pasivos financieros se expone en la Nota 3.8.

## NOTA 8 – LIMITACION A LA LIBRE DISPONIBILIDAD DE LOS ACTIVOS

Además de las garantías señaladas en la Nota 3.8, existen diversos Equipos de Obra y de Transporte de la Propiedad Planta y Equipo de Ebital S.A. prendados a favor de los Bancos, HSBC, BBVA, Santander y Banco de Seguros del Estado

Iniciado para nuestro Informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025





#### **NOTA 9 – HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al cierre del ejercicio económico la empresa firmó 3 contratos de construcción de edificios con 3 desarrolladoras locales. La suma de dichos contratos es de US\$ 21.565.000.

Iniciado para nuestro informe de  
Auditoría de fecha 30/07/2025



## ANEXO 6 INFORME DE JUICIOS



Montevideo, 5 de noviembre de 2025

Señores

**EBITAL S.A.**

Presente. -

De nuestra mayor consideración:

En respuesta a la solicitud de EBITAL S.A. (la "Compañía"), cumplimos en informarles que, a la fecha de la presente nota, el Estudio se encuentra representando a la misma en los juicios, civiles y otros asuntos administrativos que a continuación se pasa a detallar.

### A. RECLAMOS CIVILES

- **"NIEVES ALVAREZ, MAURICIO ANDRES Y OTRO C/ SERVIAM COBRO DE PESOS- DAÑOS Y PERJUICIOS" – IUE: 371-147/2022 (San José)**

Relevancia: baja/ Prob. éxito: Media alta

El presente juicio se enmarca en una demanda por daños y perjuicios por responsabilidad extracontractual contra Ebital, el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO), Serviam, Construcciones Viales y Civiles (CVC) e Interagrovial S.A.

Los actores alegan responsabilidad de los mencionados a raíz de un siniestro de tránsito en el cual colisionaron contra una viga de hierro en la obra ubicada en el Km 87 de la Ruta 3 en la que participan los co-demandados.

En definitiva, buscan imputar responsabilidad, en forma solidaria, entre ellos a Ebital S.A por su relación con la obra, en un reclamo que asciende a la suma de **\$ 1.062.252**.

Por parte de EBITAL S.A. fue presentada la contestación de la demanda, en plazo, alegándose falta de legitimación pasiva, opuesta no como excepción previa sino como fondo del asunto. Según su vinculación con la obra mencionada no existen elementos que permitan verificar los extremos requeridos para imputarle responsabilidad. Se abogó por la desestimación de la condena solidaria solicitada por los actores.

Se celebró audiencia preliminar el pasado 27 de setiembre de 2023, la primera audiencia de testigos el pasado 6 de diciembre del mismo año, y segunda audiencia de testigos el 13 de marzo de 2024.

Grupo San José S.A citó en garantía a SERVIAM y CVC, pretendiendo que, si lo condenan, también condenen a SERVIAM y CVC a resarcirlos. Lo anterior no afecta a Ebital en cuanto su posición dentro del juicio.

El 28 de noviembre se celebró audiencia de alegatos, los cuales fueron presentados oportunamente, y se fijó audiencia para dictado de sentencia para el 4 de febrero 2025.

La demanda fue desestimada en primera instancia. Los actores presentaron apelación, y el expediente fue elevado al Tribunal de Apelaciones de 4to para que resuelva si mantiene o modifica la decisión de primera instancia. A la fecha, el expediente se encuentra para pasar a estudio de los Ministros del mencionado Tribunal.

- **"EBITAL C/ RMG CONSTRUCCIONES. DAÑOS Y PERJUICIOS"**  
- IUE: 242-466/2022 (Medidas preparatorias IUE 242-100/2021) (Durazno)

Relevancia: baja/ Prob. éxito: Media.

En el presente juicio EBITAL S.A. es parte actora. Se llegó a un acuerdo con URUGUAY MB S.R.L y se presentó una demanda contra RMG construcciones por incumplimientos derivados de responsabilidad contractual en la ejecución de obras en los pabellones del Ministerio de Defensa de Durazno, por la suma de **USD 107.440**.

Fueron opuestas excepciones previas por la demandada, las cuales fueron oportunamente contestadas, la audiencia preliminar tuvo lugar el pasado 26 de setiembre de 2023.

El día 12 de junio de 2024 y el día 4 de septiembre se recibieron la declaración de dos de los testigos propuestos por RMG, quedando pendientes recibir declaraciones que hasta el momento no han sido posibles porque la Sede no ha citado debidamente a los testigos. RMG desistió de su testigo Diego Urioste.

El 18 de diciembre se convocó audiencia de testigos, donde fue recibida la declaración de algunos de los testigos pendientes, restando la declaración de Gutiérrez, González y Suarez, para lo cual se fijó audiencia para el 31 de marzo de 2025.

El 31 de marzo se celebró audiencia donde fue recibida la declaración de Gutiérrez, se prescindió de Suarez, y el 21 de mayo de 2025 se celebró una nueva audiencia, donde se recibió la declaración de González, quedando pendiente respecto a testigos únicamente la situación respecto a la declaración de Andrés Pérez, quien se encontraba en Perú pero ya está nuevamente en Uruguay.

A la fecha el expediente se encuentra en trámites para designación de perito, y se está presentado la solicitud para que se llame a declarar a Andrés Pérez

- **"RMG SAS c/EBITAL SA y otros - COBRO DE PESOS", IUE 2-107519/2024. (Durazno)**

Relevancia: baja/ Prob. éxito: Media baja

RMG SAS demanda a EBITAL, al Ministerio de Defensa Nacional (MDN) y a UPM, reclamando supuestas facturas impagas por trabajos realizados en obras en las que EBITAL era contratista y el MDN y UPM comitentes, reclamando daños y perjuicios también por multas y recargos que se le generaron por incumplimientos tributarios. El monto total del reclamo es de \$4.559.845,10.

EBITAL opuso excepciones de incompetencia (entendiendo que la misma corresponde a Montevideo), y de prescripción de las facturas de las cuales RMG pretende el cobro, además de contestar la demanda. El MDN y UPM también opusieron excepciones y contestaron la demanda.

Las excepciones fueron contestadas por el actor, y se citó audiencia preliminar para el 21 de mayo.

El 21 de mayo se celebró audiencia preliminar, donde se desestimó la excepción de incompetencia (dicha decisión fue apelada), quedando pendiente el resto de las excepciones para el dictado de la sentencia definitiva.

Se celebró audiencia de testigos el 19 de agosto de 2025 a las 14:00, no quedando testigos. Los próximos pasos son la convocatoria a presentar alegatos, y posteriormente dictado de sentencia.

- **"EBITAL S.A. c/ TECCON URUGUAY SRL- DAÑOS Y PERJUICIOS", IUE: 2-74020/2022 (Montevideo)**

Relevancia: baja/ Prob. éxito: Media

También como actora, EBITAL S.A. presentó demanda por un reclamo total de \$ **1.445.134,96** por concepto de daño emergente y aplicación de multas contractuales derivadas del incumplimiento contractual en la obra del Edificio 01 del Centro.

La parte demandada promovió reconvencción por la suma total de **USD 67.240,96** y **\$ 1.513.571,14**, solicitándose la condena solidaria de EBITAL conjuntamente con METIUSEL INTERNACIONAL S.A. frente a la cual se dedujo reconvencción por su calidad de comitente de la obra.

La solicitud de reconvencción frente a Metiusel fue denegada en primera instancia, por lo cual CONTEC apeló.

El tribunal de segunda instancia hizo lugar a la apelación de CONTEC, por lo cual se le dio traslado de la reconvencción a METIUSEL INTERNACIONAL S.A.



METIUSEL contestó en tiempo y forma la demanda, y se celebró audiencia preliminar el pasado 13 de junio de 2024, fijándose audiencia de declaración de testigos para el 22 de agosto de 2024.

El 22 de agosto se llevó a cabo la audiencia de declaración de testigos, donde se tomó la declaración de los testigos propuestos por EBITAL y se designó como perito al Arq. Lorenzo.

Fue realizada la pericia por el Arq. Lorenzo, y se otorgó vista del informe, la cual fue oportunamente evacuada.

Posteriormente, se fijó audiencia para el día 13 de marzo de 2025 hora 13:30 (la cual fue cambiada para el 3 de abril del 2025) a efectos de hacer comentarios, cuestionamientos y/u observaciones a la pericia presentada, y en la misma audiencia también se convocó a los testigos restantes (Bitencourt, Canapal, Otero y Dini) a efectos de prestar declaración.

El 3 de abril de 2025 se llevó a cabo la audiencia de perito y en la misma, además de recibirse la declaración del perito arquitecto, (i) se prescindió de los testigos Bitencourt, Canapal y Otero, restando la declaración de Dini, a quien pidieron se conduzca por la fuerza pública en la oportunidad de audiencia de pericia contable, (ii) se dispuso el avance con la designación del perito contable a efectos de la realización de la pericia.

A la fecha, estamos en proceso de realización de pericia contable.

- **"ROCHA Y OTRO C/ AFE Y OTROS" IUE 462-392/2018 (Rivera)**

Relevancia: baja/ Prob. éxito: Media

Los Sres. Crisolda Rocha y José Kisiolar promovieron demanda por cobro de pesos a causa de daños y perjuicios que les habría causado AFE, la Corporación Ferroviaria y EBITAL S.A por un inmueble fracción de campo y mejoras ubicados en Rivera, donde se llevó a cabo una reconstrucción y ensanchamiento de la vía férrea lindera al padrón. Reclaman la suma de **USD 97.288**.

El 21 de setiembre de 2018 se contestó la demanda solicitando rechazarse el reclamo.

Nuestra firma asumió el patrocinio letrado en diciembre de 2022, estando pendiente a la fecha la realización de una pericia por un Ingeniero Agrimensor y una por un



Ingeniero Civil.

A la fecha, el expediente continúa en trámites de designación de peritos, dado que los que han sido designados no aceptan los cargos.

- ***“EBITAL C/ OSE- Daños y Perjuicios” - IUE: 476-31/2023 (pieza del IUE 2-47861/2021 donde se tramitaron las medidas preparatorias) (Montevideo)***

Relevancia: baja/ Prob. éxito: Media

Se presentó demanda por daños y perjuicios por la suma total de **USD 434.378,24**, OSE contestó la demanda y se celebró Audiencia Preliminar el pasado 23 de noviembre de 2023 en donde se fijaron Audiencias complementarias para el 14 y 18 de marzo de 2024.

Se celebraron las audiencias complementarias, se designó perito, se realizó la pericia y se convocó a las partes y al perito para audiencia a celebrarse el día 18 de junio de 2025.

Se celebró la audiencia el 18 de junio de 2025, y en virtud de que la pericia inicial no fue favorable a Ebital, se solicitó una nueva pericia.

A la fecha, el expediente se encuentra en trámites para la realización de la designación de nuevo perito y realización de nueva pericia.

#### **B. RECLAMOS ADMINISTRATIVOS**

- ***“PETICIÓN ANTE OSE” - EXPEDIENTE N° 334/2021 “Multa por roturas de cañerías de OSE en perímetro obra Nostrum Malvín” - Órdenes de Trabajo N° 12749648 y 13015854***

Relevancia: baja/ Prob. éxito: media baja

Esta petición administrativa, junto con los descargos al planteo de multas, se hicieron a efectos de ir dejando constancia de la disconformidad de la empresa con la situación presentada en la obra. En determinado momento el ente estatal entendió que, existiendo proceso judicial en trámite, correspondía el archivo de las actuaciones. A lo cual EBITAL se opuso en el entendido de que es deber de la Administración, con independencia de ello, el pronunciarse sobre las peticiones que se le formulen y llegar a la verdad material de los hechos.

A la fecha no hay novedades.

- ***“VÍA RECURSIVA EN LLAMADO POR COMPRA DIRECTA 2083/2022”***

Relevancia: baja/ Prob. éxito: Media baja

Con fecha 7 de setiembre de 2023 fue notificado a EBITAL la interposición de un

recurso de revocación y jerárquico por parte de VIVAMAT S.A, contra la resolución del BROU que adjudicó a EBITAL la obra de reacondicionamiento integral de la cubierta liviana sobre el hall principal del edificio 19 de junio.

Dicha adjudicación fue otorgada por la suma de \$ 103.455.941,50.

A la fecha, se resolvió mantener el acto administrativo por el cual se le adjudicó la obra a EBITAL S.A, sin nuevas novedades.

### C. CONCILIACIONES

- **“ANTEL C/ EBITAL SA Y OTROS- CONCILIACIÓN PREVIA” IUE: 2-125590/2023.**

Relevancia: baja/ Prob. éxito: n/a.

En este caso se presenta ANTEL a conciliación previa a un juicio por daños y perjuicios.

Alegan la ruptura por parte de EBITAL S.A. y Ramón Álvarez de la red de fibra óptica de Antel en la ruta 3 km 357 el pasado 16 de septiembre de 2021, en el marco de una obra realizada por las mencionadas empresas para el MTOP.

La suma reclamada asciende a \$277.529 (pesos uruguayos doscientos setenta y siete mil quinientos veintinueve), más reajustes intereses.

Se celebró audiencia de conciliación el 11 de marzo de 2024, en donde por parte de EBITAL S.A se desconoció el reclamo y se controvertieron los daños reclamados, bajo la línea argumental de falta de legitimación, debido a que, fue la empresa Ramón Álvarez quien causó la ruptura, en tanto EBITAL S.A sólo le prestó una máquina de su propiedad con la que luego dicha empresa generó los daños.

A la fecha no hay nuevas novedades.

- **“CONCEPTO PUERTAS SAS C/ EBITAL S.A – CONCILIACIÓN PREVIA” IUE 2-20305/2025**

Relevancia: baja/ Prob. éxito: n/a

Previo a juicio de cobro de pesos, CONCEPTO PUERTAS SAS citó a conciliación a EBITAL, entendiendo que existirían facturas adeudadas por el contrato de provisión de suministros para el proyecto “ZEN – Pueblo Jardín Barrios 1 y 2” por la suma total de USD 26.488,25 (dólares estadounidenses veintiséis mil cuatrocientos ochenta y ocho con 25/100).

Se ha estado en tratativas con la contraparte, quien reconoció que gran parte de la suma reclamada se encuentra cancelada. A la fecha, desde EBITAL se entiende que existe un saldo de USD 11.049 más una factura de USD 2.147, y CONCEPTO PUERTAS que habría además una factura de USD 1.562 que habría que adicionar, haciendo un total en el peor de los casos de USD 14.758.

Adicionalmente, desde también se citó a conciliación a CONCEPTO PUERTAS por los gastos que tuvo que asumir EBITAL en virtud de los incumplimientos de CONCEPTO PUERTAS. En ambos casos no hubo acuerdo y quedó abierta la vía judicial para iniciar el juicio.

Se continúa en tratativas con los abogados de CONCEPTO PUERTAS, pero por las posiciones de ambas empresas parece lejana la posibilidad de un acuerdo.

Sin otro particular, saluda a ustedes muy atentamente,



Andrés Supervielle



Carlos de Cores

## **ANEXO 7 INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO**



# Ebital S.A.

## Factores relevantes de la calificación

**Asignación de calificación:** FIX (afiliada de Fitch Ratings) asignó en categoría BBB(uy) a la calificación de Emisor de Largo Plazo de Ebital S.A. y de las Obligaciones Negociables (ON) Serie II a emitir por parte de la compañía. La calificación se fundamenta en la experiencia de la compañía de más de 20 años en la ejecución de contratos de obra civil y desarrollo de proyectos, contando con un backlog valuado en USD 68,4 millones a julio 2025, equivalente a 1,2 años de ventas. Asimismo, la calificación considera la estabilidad exhibida en el EBITDA durante los últimos 5 años, promediando USD 4 millones (y márgenes en torno al 10%), sumado a una estructura de capital moderada con nivel de apalancamiento de 2,4x en el año móvil a junio 2025 y cobertura de intereses de 3,6x, aunque esperando un pico de apalancamiento en torno a 4x tras la emisión proyectada de USD 9 millones. Asimismo, la compañía tiene flexibilidad financiera razonable dado que financia sus proyectos mediante anticipos de clientes y certificaciones por avance de obra, sumado a líneas bancarias con entidades locales y emisión de ON garantizadas bajo el régimen simplificado que le permiten administrar en forma aceptable el giro ordinario del negocio. Limitan la calificación las necesidades de capital de trabajo como consecuencia de mantener créditos por ventas en torno a 4 meses de ventas, financiado principalmente con deuda.

**Aceptable cartera de proyectos:** La calificación contempla la trayectoria comercial y operativa de Ebital. Actualmente se encuentra ejecutando 13 proyectos residenciales en el segmento de arquitectura por un valor en USD 58 millones, sobre un backlog total por USD 68 millones; donde los 3 mayores proyectos en ejecución representan 26,5%, mostrando un grado de diversificación aceptable en su estructura de ingresos. Asimismo, el proyecto de mayor duración tiene un plazo de 26 meses, que comprende una superficie de 8.000 m2 distribuidos en 4 edificios, mientras que el plazo promedio del backlog es de 18 meses. En el segmento infraestructura la compañía tiene en ejecución 6 proyectos por un valor en torno a USD 10 millones con contrapartes principalmente públicas. Asimismo, el ciclo de renovación de obras es relativamente corto y EBITAL tiene la expectativa de estar incorporado al backlog en los próximos meses USD 23 millones adicionales en nuevos proyectos a ejecutar. Hacia adelante, la compañía buscará fortalecer su cartera de proyectos con desarrollo propio con una exposición del 20% para mitigar riesgos operativos en este segmento, buscando incrementar sus márgenes de beneficio. Ebital estima participar en proyectos por un valor en torno a USD 44 millones a través de una participación en torno al 20%. Para este segmento de negocio la compañía requiere un financiamiento adicional por USD 8 millones que buscará financiar mediante la emisión de obligaciones negociables.

**EBITDA históricamente positivo con márgenes relativamente estables:** La compañía ha demostrado un probado modelo de negocio que genera un Flujo Generado por operaciones (FGO) positivo desde 2023 mientras que el margen de ebitda se mantiene históricamente en un 9,8%. Asimismo, las inversiones de capital están enfocadas en mantener y renovar la flota de equipos y la compra de tierras ocasionalmente como instrumento para participación y ejecución de proyectos futuros. A junio 2025 (año móvil), EBITAL generó un FGO positivo de USD 5,7 millones con una variación de capital de trabajo negativa por USD 2 millones. Asimismo, el Flujo de Fondos Libres (FFL) fue positivo en USD 2,2 millones. Hacia adelante, FIX espera que EBITAL presente un Flujo de fondos libres volátil como resultado sus necesidades de capital de trabajo y la volatilidad en las cobranzas de sus principales clientes, en línea con el nivel volumen de ejecución de proyectos. Asimismo, el flujo de inversiones de la compañía necesario para la realización de proyectos propios podría presionar la liquidez de la compañía durante 2026, incrementando el nivel de apalancamiento en el corto plazo.

## Informe Integral

### Calificaciones

Emisor de Largo Plazo	BBB(uy)
ON Serie II por hasta UI 58.273.880 millones	BBB(uy)

Perspectiva	Estable
-------------	---------

### Resumen Financiero

Ebital S.A.			
Consolidado	30/06/25	31/03/25	
(Pesos Uruguayos miles)	Año móvil	12 meses	
Total Activos	2.072.304	2.053.730	
Deuda Financiera	540.325	548.404	
Ingresos	2.478.228	2.529.425	
EBITDA	228.112	227.798	
EBITDA (%)	9,2	9,0	
Deuda Total / EBITDA (x)	2,4	2,4	
Deuda Neta Total / EBITDA (x)	2,3	2,3	
EBITDA/Intereses (x)	3,6	3,3	

### Criterios Relacionados

Manual de Procedimiento de Calificación de Finanzas Corporativas, registrado ante el Banco Central del Uruguay. Disponible en [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy)

### Analistas



Analista Principal  
Lisandro Sabarino  
Director  
[lisandro.sabarino@fixscr.com](mailto:lisandro.sabarino@fixscr.com)  
+54 11 5235 8119



Analista Secundario  
Gustavo Avila  
Senior Director  
[gustavo.avila@fixscr.com](mailto:gustavo.avila@fixscr.com)  
+54 11 5235 8142



**Necesidades de financiar capital de trabajo negativo:** La compañía sostenidamente presenta necesidades de financiar su capital de trabajo siendo su componente principal cuentas por cobrar de clientes, producto del giro ordinario del negocio y representa en torno a 4 meses de ventas anuales. El mismo se origina principalmente en ingresos por cobrar de contrapartes por obras civiles en ejecución según fechas de cobro por avance de obra, como también por saldos impositivos a favor de corto plazo, incrementando las necesidades de capital de la compañía. A junio 2025, totalizaban en torno a USD 20,9 millones, promediando USD 16 millones los últimos 3 años.

**Moderada estructura de deuda:** A junio 2025 la deuda de Ebital ascendió a USD 13,6 millones mostrando estabilidad respecto a junio 2024 cuando totalizó USD 13 millones. La relación entre el backlog y la deuda resultó en 19%, mientras que deuda sobre EBITDA es de 2,4x a junio 2025 (año móvil) mostrando una leve baja respecto a junio 2024 cuando fue de 3,2x. Asimismo, la totalidad del endeudamiento en ON se encuentra garantizado por cesión de créditos por cobrar mientras que hacia adelante se espera un pico de apalancamiento en torno a 4x respecto al EBITDA, tras la emisión proyectada de USD 9 millones, alcanzando un endeudamiento de aproximadamente USD 21 millones.

### Sensibilidad de la calificación

La calificación podría subir por:

- La obtención de nuevos proyectos que le permitan extender su backlog más allá de 3x de backlog/ventas.
- Mantener niveles de apalancamiento por debajo de 2x.
- Mejora sostenida en su capacidad en la generación de flujos positivos con márgenes de rentabilidad por encima de 15%.
- Reducción de necesidades de financiar capital de trabajo o inversiones.

Una baja en la calificación podría darse ante:

- Una caída sostenida en los niveles de ventas y backlog ante escenario recesivo por debajo de 1x, que ponga presión sobre la liquidez y la generación sostenida de flujos operativos por parte de la compañía.
- Un crecimiento sostenido en el nivel de apalancamiento en inversiones no rentables para la compañía que genere niveles sostenidos por encima de 4x.
- Incumplimiento de los ratios de deuda.

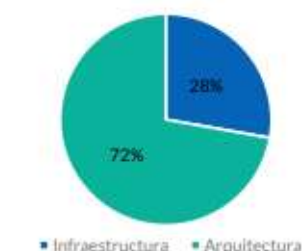
### Liquidez y Estructura de Capital

**Baja liquidez y aceptable flexibilidad financiera:** La compañía opera con muy bajos niveles de caja y equivalentes, que se encuentra mitigado por ingresos de la compañía que se ajustan vía certificados de avance de obra. A junio 2025, contaba con una posición de caja e inversiones de corto plazo por USD 0,5 millones, lo que alcanzaba a cubrir el 7% de la deuda de corto plazo, que representaba el 51% de la deuda total. El ratio liquidez de caja y equivalentes + EBITDA respecto a deuda de corto plazo es 0,9x a junio 2025. Asimismo, la compañía ostenta experiencia en emisión de Ons garantizadas que le permiten incrementar su flexibilidad financiera y líneas bancarias disponibles en torno a USD 8 millones que le permite mejorar su liquidez de corto plazo en caso de requerirlo el giro ordinario de su negocio.

### Perfil del Negocio

Ebital S.A. es una sociedad constituida en Uruguay en 2005 enfocada en el desarrollo, gestión y construcción de grandes proyectos de arquitectura e infraestructura, entre las mayores constructoras de Uruguay. La compañía presenta un track record sólido con más de 135 contratos ejecutados. Asimismo, presenta un backlog en torno a 100.000 m2 en ejecución durante el 2025, diversificado entre obras públicas y privadas que le permite mitigar los

Composición del backlog por segmento



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

riesgos de cobranzas y al tiempo que incrementa su capacidad de financiamiento para iniciar la ejecución de nuevos proyectos. La compañía recibe generalmente anticipos de obra en torno al 6% del valor total del proyecto y debe financiarse para la ejecución de la obra, que comprenden principalmente contratación de servicios, recursos humanos y materiales entre otros gastos que la compañía debe afrontar. Posteriormente la compañía cobra sus ingresos pautados mediante certificaciones por adelantos de obra con contrapartes a quienes presta servicios de construcción, diseño y dirección de obra.

La compañía presenta un perfil operativo mayoritariamente privado en relación con las contrapartes y los proyectos que desarrolla donde predominan los contratos de construcción para desarrolladoras privada. Actualmente, el 89% del backlog tiene contraparte privado, mientras que 11% es contraparte pública. Sin embargo, la compañía tiene experiencia en la construcción y participación en proyectos de infraestructura pública, habiendo realizado obras civiles en proyectos energéticos, infraestructura y vivienda. Entre los clientes públicos, la compañía ha celebrado contratos con el Ministerio de Vivienda y Obra Pública de Uruguay, siendo contraparte de EBITAL en diferentes proyectos en torno a 10.000 m2 de ejecución de proyectos. Asimismo, ha prestado servicios en diferentes obras públicas para intendencias y ciudades de Uruguay.

#### Estructura de costos:

Los costos se encuentran mayormente denominados en pesos y representaron en total el 86% de las ventas a marzo 2025, en línea con un promedio histórico del 86% durante los últimos 5 años. Asimismo, Los servicios contratados a terceros son el costo de mayor relevancia representando el 46% de los costos totales, mientras que los gastos de personal representan el 23% y los gastos en materiales el 21%. La compañía mitiga los riesgos de descalce de costos dado que la mayoría están denominados en pesos, mientras que los ingresos se ajustan por una fórmula polinómica que le permite neutralizar parcialmente efectos inflacionarios en las obras civiles en ejecución.

#### Administración y Calidad de los accionistas

La compañía es controlada por la sociedad Bythis LLC, que posee como único accionista a Sergio Lamorte. Asimismo, la compañía posee una gerencia altamente especializada con experiencia en el sector. Por otra parte, los balances son auditados por UHY Gubba & Asociados no presentan observaciones y utilizan Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

#### Posición competitiva

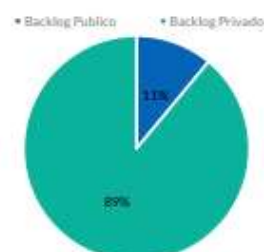
Ebital se ubica en un mercado objetivo de habitantes de Montevideo con un perfil de ingresos alto y medio-alto, en el que además existe un importante componente de extranjeros. Los principales competidores de la compañía son otras constructoras y parcialmente, dado que no es el segmento principal de negocios de la compañía, otras desarrolladas en la zona de Montevideo, Carrasco y otros barrios cerrados en Canelones. La principal fortaleza de EBITAL surge de la experiencia y su capacidad de ejecución en forma eficiente de los contratos que ha desarrollado tanto en el área de arquitectura como en infraestructura. Asimismo, la compañía presenta aceptable acceso de financiamiento para el desarrollo de sus actividades como también en la ubicación estratégica de sus barrios.

#### Estrategia del management

Dentro del plan estratégico de la compañía, el management busca diversificar sus segmentos de negocio con el objetivo de mitigar riesgos económicos y operativos. En este contexto, el principal objetivo a mediano plazo es potenciar el backlog en infraestructura pública hasta alcanzar un tercio del backlog. Por otro lado, buscan mantener como piso un tercio del backlog en arquitectura para terceros, donde actualmente tiene concentrado la mayoría de los contratos del backlog. Además, el objetivo es alcanzar al menos un 30% del backlog restante en arquitectura propia, donde la compañía cumple el rol de desarrolladora asociada con socios estratégicos con potencialidad de incrementar el margen de ebitda.

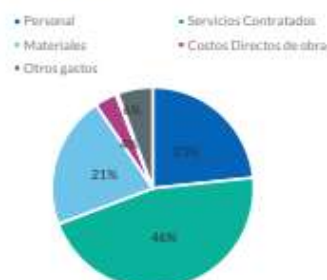
En relación la estrategia de crecimiento de Ebital para los próximos años, la compañía es propietaria del 99,8% del paquete accionario de Proyat S.A. entidad que a su vez posee inversiones en Proyecto Atlántis S.R.L. cuya actividad central es la de ser propietaria de un

#### Backlog Total por contrapartes



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

#### Estructura de costos



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

inmueble destinado a un futuro proyecto inmobiliario que le permitirá incrementar su backlog a mediano plazo. Asimismo, es propietaria de parte del paquete accionario de Gentak S.A. Esta es una sociedad anónima en la cual Ebital S.A es propietaria del 50% del paquete accionario de dicha entidad y el restante 50% pertenece un grupo inversor de Chile, que gira bajo el nombre comercial de Patagonland. El plan de negocios a mediano plazo estima que Gentak desarrollará un loteo de padrones sobre inmueble propiedad de Gentak para su comercialización posterior. El inmueble se ubica en la zona de Camino de los Horneros, Canelones, Uruguay.

Por otro lado, la compañía tiene participación en JARDINES DEL ROSEDAL S.A.S., una sociedad recientemente creada, la cual tiene como objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario de edificios para viviendas a ser comercializadas posteriormente en la zona del Prado, Montevideo, Uruguay.

## Riesgo del Sector

El desempeño del sector construcción está vinculado a la evolución de la actividad económica en cuanto a la demanda, nivel de precios y tasas de interés, que determinan el financiamiento a largo plazo disponible para la demanda de unidades. No obstante, en periodos de incertidumbre la inversión en bienes raíces puede actuar como reserva de valor. Al tratarse de proyectos de largo plazo, en su transcurso pueden variar las condiciones económicas (inflación, tipo de cambio, precios), y afectar la rentabilidad esperada de los emprendimientos. En los últimos años los precios continuaron la tendencia alcista siendo Montevideo la ciudad con el metro cuadrado más caro de la región con USD 3.100 por m<sup>2</sup>, mientras que la demanda de viviendas empezó a recuperarse. La actividad de la compañía presenta una correlación del 100% con el riesgo del sector construcción dado que es la actividad principal de la compañía la construcción de obras civiles para terceros, o bien, el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

## Factores de Riesgo

- **Riesgo de demanda.** Sensibilidad a la actividad económica tanto local, como la de los países de donde provienen sus principales clientes (Argentina y Brasil) que podría afectar la demanda de desarrollo inmobiliarios en Uruguay, afectando el segmento desarrollador que está buscando potenciar la compañía.
- **Fluctuación del tipo de cambio.** En los periodos que el peso uruguayo se fortalezca (aprecie) más que sus pares regionales los servicios y en este caso específico, el turístico se hace relativamente más costoso para los visitantes, por lo que podrían elegir otros destinos y caer la demanda.
- **Riesgo de contraparte:** En segmento construcción, los ingresos están concentrados en los desarrolladores, por consiguiente, existe riesgo de cobranza. La compañía mitiga este riesgo parcialmente con clientes de mucha trayectoria en el sector.
- **Ciclicidad del mercado construcción:** el cual muestra una fuerte correlación con la economía local.
- **Necesidad de aprobaciones gubernamentales:** Los proyectos en el sector construcción depende de aprobaciones gubernamentales que pueden demorarse en el tiempo, afectando el flujo de fondos de cada proyecto.

## Perfil Financiero

### Rentabilidad

EL EBITDA a junio 2025 (año móvil) ascendió a USD 5,4 millones, frente a los USD 3,7 millones de marzo 2024 (año fiscal), con margen de EBITDA en 9,2% y 9,1%, respectivamente. Cabe destacar que los márgenes históricos de la compañía se encuentran en línea, con un promedio del 10% para los últimos 5 años. Los ingresos a junio 2025 (año móvil) totalizaron USD 59 millones mientras que a junio 2024 fueron USD 41 millones y los gastos de administración y ventas mostraron un leve incremento, en torno a USD 3,5 millones. Asimismo, los ingresos han crecido durante los últimos 5 años, pasando de USD 34 millones en marzo 2021 (año fiscal) a USD 58 millones en marzo 2025, fortalecidos por un crecimiento en el backlog de la compañía. Hacia adelante, FIX espera que mantenga niveles de facturación para 2026 y 2027 en línea con los ingresos de 2025, de acuerdo con los contratos por obrar, por lo que la compañía ya tiene



confirmados más el backlog de proyectos potenciales con elevado grado de posibilidades de confirmación.

## Evolución Ventas - EBITDA



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

## Flujo de Fondos

A junio 2025 (año móvil) el flujo generado por operaciones resultó positivo al igual que los últimos 3 años anteriores, en esta oportunidad por USD 5,7 millones. La variación del capital de trabajo fue negativa por USD 2 millones debido en gran parte a una reducción en las cuentas por pagar de aproximadamente USD 1,5 millones. Como resultado el flujo de caja operativo positivo de USD 3,6 millones, que sumado a variación de caja negativa de USD 0,5 millones, se utilizaron para aplicar a inversiones de capital (USD 1,4 millones), con una reducción de deuda por USD 2,2 millones y no se pagaron dividendos.

El principal componente del capital de trabajo de la compañía es cuentas por cobrar de clientes producto del giro ordinario del negocio y representa en torno a 4 meses de ventas anuales. El mismo se origina principalmente en ingresos por cobrar de contrapartes por obras civiles en ejecución según fechas de cobro por avance de obra, como también por saldos impositivos a favor de corto plazo, incrementando las necesidades de capital de la compañía. A junio 2025 totalizaban en torno a USD 20,9 millones, promediando USD 16 millones los últimos 3 años.

## Flujo de Fondos



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

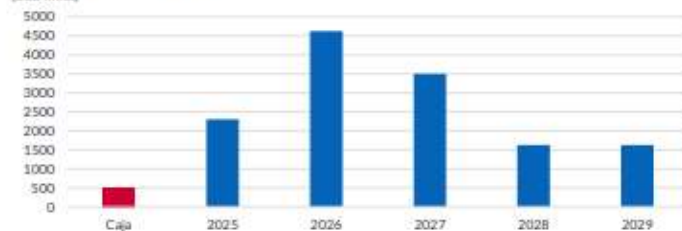
## Liquidez y Estructura de capital

El ratio de deuda a EBITDA resultó en 2,4x a junio 2025 (año móvil), presentando un monto de endeudamiento total por USD 13,6 millones. Asimismo, la deuda de corto plazo representa el 51% de la deuda total, mientras que los vencimientos de deuda de las ON emitidas se

encuentra distribuidas en el tiempo razonablemente. Cabe aclarar que el endeudamiento bancario totalizaba a junio 2025 USD 6,8 millones, con vencimientos distribuidos en entre 2025, y 2029. Además, a partir de 2026, la compañía enfrenta vencimientos por la ON Serie 1 ya emitida por USD 1,6 millones del capital pendiente de pago que amortiza el 25% del capital remanente, siendo esta la primera amortización del título luego del período de gracia. La emisión total de la serie I fue por un monto total de USD 6,5 millones con vencimiento al 2029. Asimismo, la compañía tiene endeudamiento privado por USD 0,3 millones.

#### Vencimiento de la Deuda

(USD miles)



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr

De acuerdo con información brindada por la compañía, el ratio de cobertura de deuda del Fideicomiso Nuevo Amanecer II" de la obligación negociable vigente Serie I a junio 2025 era de 2,19x cumpliendo el ratio de 1,75x, teniendo en cuenta los saldos de los Créditos Cedidos Computables sobre Deuda Financiera Garantizada.

#### Liquidez - EBITAL S.A.

USD '000	2021	2022	2023	2024	2025
EBITDA Operativo	5367	2698	3759	5292	5440
Caja e Inversiones Corrientes	409	557	1065	449	705
Deuda Corto Plazo	10.479	9.913	7.680	9.850	6.451
Deuda Largo Plazo	2.709	1.687	665	2.128	6.567

#### Indicadores Crediticios

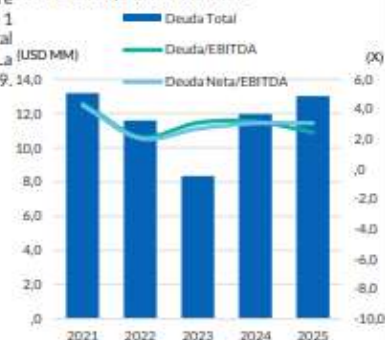
EBITDA / Deuda CP	0,3	0,6	0,4	0,4	0,8
EBITDA + Disponibilidades / Deuda CP	0,3	0,6	0,5	0,4	0,9
Deuda Total / EBITDA	4,5	2,1	3,1	3,1	2,4

Fuente: Información de la empresa, FIX SCR

#### Fondeo y flexibilidad financiera

FIX considera que la flexibilidad financiera de Ebital es aceptable por contar con financiamiento bancario disponible en torno a USD 8 millones. Además, posee experiencia en emisión de instrumentos en el mercado de capitales. Adicionalmente, EBITAL cuenta con un robusto backlog con cobranzas concentradas entre 2026 y 2027. Asimismo, planea realizar una nueva emisión Serie II por UI 58.273.880 durante noviembre 2025 en el marco del programa "Obligaciones Negociables Escriturales no convertibles en acciones de Oferta pública". Esta emisión sería parte del programa por un monto total de UI 100.000.000, que ya se ha emitido una Serie I en mayo de 2024 por USD 6.500.000 y la Serie II lo será por hasta UI 58.273.880, con el objetivo de financiar inversión en nuevos desarrollos inmobiliarios a realizar por el Emisor.

#### Deuda Total y Endeudamiento



Fuente: Información de la empresa, Fix Scr



## Anexo I. Resumen Financiero

### Resumen Financiero – Ebital S.A.

(miles de pesos uruguayos, año fiscal finalizado en Marzo)

Cifras Consolidadas	Moneda Constante(*)	Moneda Constante(*)	Moneda Constante(*)	Moneda Constante(*)	Moneda Constante(*)	Moneda Constante(*)
Normas Contables	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF
Año	Año móvil	jun-2025	2025	2024	2023	2022
Período	Ult. 12 meses	3 meses	12 meses	12 meses	12 meses	12 meses
<b>Rentabilidad</b>						
EBITDA Operativo	228.112	43.669	227.798	146.233	105.722	230.266
Margen de EBITDA	9,2	9,1	9,0	9,0	6,3	19,3
Retorno del FGO / Capitalización Ajustada (%)	24,5	9,2	6,6	20,5	26,3	3,8
Margen del Flujo de Fondos Libre	3,7	(3,7)	(2,6)	(2,5)	10,3	(10,7)
Retorno sobre el Patrimonio Promedio	31,6	18,5	27,1	24,4	19,0	56,9
<b>Coberturas</b>						
FGO / Intereses Financieros Brutos	4,8	7,5	1,1	3,6	4,5	0,5
EBITDA / Intereses Financieros Brutos	3,6	2,8	3,3	2,7	2,4	3,5
EBITDAR Operativo/ (Intereses Financieros + Alquileres)	0,7	0,2	0,7	0,3	0,3	0,5
EBITDA / Servicio de Deuda	4,8	7,5	1,1	3,6	4,5	0,5
EBITDAR Operativo/ Servicio de Deuda	0,5	(0,0)	0,0	0,0	0,6	(0,1)
FGO / Cargos Fijos	0,5	0,0	0,1	0,1	0,8	(0,1)
FFL / Servicio de Deuda	2,5	(4,5)	(0,0)	(2,5)	3,4	(42,9)
<b>Estructura de Capital y Endeudamiento</b>						
Deuda Total Ajustada / FGO	1,8	1,2	6,9	2,3	1,6	15,9
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	2,4	3,1	2,4	3,1	3,1	2,1
Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	2,3	3,0	2,3	3,0	2,7	2,0
Costo de Financiamiento Implícito (%)	11,3	11,3	14,0	14,1	11,0	12,4
Deuda Garantizada / Deuda Total (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuda Corto Plazo / Deuda Total (%)	50,6	50,6	49,6	82,2	92,0	85,5
<b>Balance</b>						
Total Activos	2.072.304	2.072.304	2.053.730	1.644.699	1.345.596	1.187.394
Caja e Inversiones Corrientes	20.215	20.215	29.693	16.863	41.173	22.911
Deuda Corto Plazo	273.551	273.551	271.754	369.874	296.807	407.591
Deuda Largo Plazo	266.774	266.774	276.649	79.893	25.717	69.349
Deuda Total	540.325	540.325	548.404	449.767	322.524	476.941
Deuda asimilable al Patrimonio	0	0	0	0	0	0
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	540.325	540.325	548.404	449.767	322.524	476.941
Deuda Fuera de Balance	0	0	0	0	0	0
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	540.325	540.325	548.404	449.767	322.524	476.941
Total Patrimonio	701.998	701.998	670.262	498.317	436.578	324.030
Total Capital Ajustado	1.242.323	1.242.323	1.218.665	948.084	759.101	800.971
<b>Flujo de Caja</b>						
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	241.090	99.332	10.368	140.292	155.820	(35.564)
Variación del Capital de Trabajo	(86.990)	(113.677)	(12.309)	(169.256)	88.002	(89.848)

Flujo de Caja Operativo (FCO)	154.100	(14.345)	(1.941)	(28.964)	243.822	(125.412)
Flujo de Caja No Operativo / No Recurrente Total	0	0	0	0	0	0
Inversiones de Capital	(61.411)	(3.207)	(64.198)	(11.805)	(71.143)	(2.924)
Dividendos	0	0	0	0	0	0
Flujo de Fondos Libre (FFL)	92.689	(17.552)	(66.139)	(40.768)	172.679	(128.336)
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	0	0	0	70	0	75.531
Otras Inversiones, Neto	(19.672)	(4)	(19.668)	(110.855)	0	0
Variación Neta de Deuda	(94.634)	8.078	98.637	127.243	(154.417)	41.227
Variación Neta del Capital	0	0	0	0	0	0
Otros (Inversión y Financiación)	0	0	0	0	0	16.426
Variación de Caja	(21.618)	(9.477)	12.830	(24.310)	18.262	4.849
<b>Estado de Resultados</b>						
Ventas Netas	2.476.228	479.160	2.529.425	1.627.275	1.669.700	1.196.076
Variación de Ventas (%)	67	(81,1)	55,4	(2,5)	39,6	(19,3)
EBIT Operativo	221.741	37.298	204.090	126.143	87.098	213.461
Intereses Financieros Brutos	63.360	15.350	69.647	54.286	44.167	65.646
Resultado Neto	172.710	31.736	158.551	114.290	72.116	203.098

## Anexo II. Glosario

- Backlog: Inventario de Proyectos en ejecución.
- Cargos Fijos: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Alquileres devengados
- Costo de Financiamiento Implícito: Intereses Financieros Brutos / Deuda Total
- Deuda Ajustada: Deuda Total + Deuda asimilable al Patrimonio + Deuda Fuera de Balance
- EBITDA: Resultado operativo antes de Amortizaciones y Depreciaciones
- EBITDAR: EBITDA + Alquileres devengados
- REVPAR: Ingresos por habitaciones disponibles
- Servicio de Deuda: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Deuda Corto Plazo
- Track record: Historial de la compañía.

### Anexo III – Características del Instrumento

#### Obligación Negociable Serie II

Monto Autorizado:	Por hasta el equivalente a UI 100.000.000
Monto Emisión:	Por hasta el equivalente a UI 58.273.880
Moneda de Emisión:	Unidades Indexadas
Fecha de Emisión:	A definir
Fecha de Vencimiento:	6 años contados desde emisión de la Serie II
Amortización de Capital:	Se amortizará en cuotas anuales y consecutivas, una vez finalizado el período de gracia repartido de la siguiente manera: los años 2, 3, 4, 5 y 6 el 20% del capital.
Tasa de Interés:	La ON pagará un interés compensatorio del 6,00% efectivo anual calculado sobre el monto de capital utilizando como base de cálculo un año de 360 días y pagaderos en cada Fecha de Pago
Cronograma de Pago de Intereses:	Trimestralmente
Destino de los fondos:	Capital de trabajo para nuevos proyectos.
Garantías:	En garantía del fiel cumplimiento de las ON a ser emitidas bajo el Programa, el Emisor constituyó con el Fiduclario un Fideicomiso de Garantía denominado "Fideicomiso de Garantía Nuevo Amanecer II" que tiene por función administrar los activos que a este se le transfieren en garantía de la ON.
Opción de Rescate:	A opción del emisor, deberá abonar a los Titulares de Obligaciones Negociables: (i) el precio del rescate, el cual se estipula en [102%] del capital adeudado independientemente de los intereses devengados; y (ii) los intereses devengados hasta el día de rescate.
Condiciones de Hacer y no Hacer:	Restricción de distribución de dividendos: el Emisor podrá distribuir dividendos siempre que el Emisor se encuentre en cumplimiento de la totalidad de sus Obligaciones y Restricciones. Cambio de Control: Mientras las Obligaciones Negociables se encuentren impagas (capital y/o intereses) y ocurra un cambio de control en el capital accionario de Ebital en virtud del cual el actual accionista y/o el Director dejen de detentar al menos el 60% del capital de Ebital en forma directa o indirectamente como parte del actual accionista de la Sociedad. Garantía: Que el ratio de Garantía fuera menor a 1,75 Cobertura: El Emisor deberá mantener un Ratio de Cobertura de Deuda (EBITDA t / (Servicio de Deuda financiera del año t) mayor a [1.1x] hasta el vencimiento de las Obligaciones Negociables. Pari Passu: Las obligaciones asumidas por el Emisor bajo el Programa estarán en todo momento, cuando menos en un mismo grado de preferencia que cualquiera de las otras series de las Obligaciones Negociables que pueda emitir en el futuro. Enajenación de Bienes: El Emisor no podrá disponer, gravar, afectar, enajenar, o realizar cualquier otro negocio jurídico sobre bienes muebles e inmuebles por un monto superior a US\$ 5.000.000 (dólares americanos cinco millones).

## Anexo IV – Dictamen de Calificación

El Consejo de Calificación de **FIX SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A.** (afiliada de Fitch Ratings), en adelante **FIX**, realizado el **26 de noviembre de 2025**, asignó en la **Categoría BBB(uy)** a la calificación de Emisor de Largo Plazo de **Ebital S.A.** y de las **Obligaciones Negociables Serie II** a ser emitidas por la compañía.

La Perspectiva es **Estable**.

**Categoría BBB(uy):** "BBB" nacional implica una adecuada calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas tienen una mayor probabilidad de afectar la capacidad de pago en tiempo y forma que para obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

Las calificaciones nacionales no son comparables entre distintos países, por lo cual se identifican agregando un sufijo para el país al que se refieren. En el caso de Uruguay se agregará "(uy)".

Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade. La Perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años.

La **Perspectiva** puede ser positiva, negativa o estable. Una perspectiva negativa o positiva no implica que un cambio en la calificación es inevitable. Del mismo modo, una calificación con perspectiva estable puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a positiva o negativa si existen elementos que lo justifiquen.

La calificación asignada se desprende del análisis de los Factores Cuantitativos y Factores Cualitativos. Dentro de los Factores Cuantitativos se analizaron la Rentabilidad, el Flujo de Fondos, el Endeudamiento y Estructura de Capital, y el Fondo y Flexibilidad Financiera de la Compañía. El análisis de los Factores Cualitativos contempló el Riesgo del Sector, la Posición Competitiva, y la Administración y calidad de los Accionistas.



LIZANDRO SABARINO  
FIX SCR S.A.  
CALIFICADORA DE RIESGO SA



Lizandro Sabarino  
FIX SCR URUGUAY  
CALIFICADORA DE RIESGO SA



#### Fuente de información

- Balances generales anuales auditados hasta el 31/03/25 y trimestrales al 30/06/25.
- Auditor externo del último balance anual: UHY Gubba & Asociados.
- Información de gestión suministrada por la compañía.
- Prospecto informativo Programa de Emisión de ON por hasta UI 100.000.000, disponible en [www.bvm.com.uy](http://www.bvm.com.uy).
- Borrador Suplemento de emisión de ON Serie II.

#### Criterios Relacionados

Manual de Procedimientos de Calificación de Finanzas Corporativas, registrado ante el Banco Central del Uruguay, disponible en [www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy).

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (Afiliada de Fitch Ratings) – en adelante FIX SCR S.A. o la calificadoras-, ha recibido honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. ESTÁN SUJETAS A CERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [WWW.FIXSCR.COM](http://WWW.FIXSCR.COM). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FIXSCR.COM](http://WWW.FIXSCR.COM). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX S.A. Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS A LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES, PARA LOS CUALES EL ANALISTA LÍDER SE BASA EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

Este informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de calificación.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos sus derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR S.A. lleva a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones previas de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR S.A. deben entender que si una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A. en el momento de realizar una calificación crediticia será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR S.A. debe contar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó una calificación.

La información contenida en este informe recibida del emisor se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos es únicamente responsable por la calificación. La calificación sólo incorpora los riesgos derivados del crédito. En caso de incorporación de otro tipo de riesgos, como ser riesgos de precio o de mercado, se hará mención específica de los mismos. FIX SCR S.A. no está comprometida en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. estuvieron involucrados en el mismo pero no son individualmente responsables por las opiniones vertidas en él. Los individuos son remunerados solo con el propósito de ser contri- buidos. Un informe con una calificación de FIX SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR S.A. recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (o otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR S.A. calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. La asignación, publicación o diseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre en calidad de "experto" en cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de títulos y valores de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyendo, las leyes del mercado de Estados Unidos y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y su distribución electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

