

SUPLEMENTO DE PROSPECTO DE EMISIÓN



PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES POR
UN VALOR NOMINAL DE HASTA U.I. 100.000.000

SERIE N° 2 POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA
USD 1.600.000

OTRAS ENTIDADES PARTICIPANTES

ASESOR FINANCIERO

BALANZ

Balanz Uruguay Corredor de Bolsa
S.A.

CALIFICADORA DE RIESGO

FixScr
agente de calificación de riesgo afiliada a FitchKotings

Fix Scr Uruguay Calificadora de
Riesgo S.A.

ASESOR LEGAL

 **Guyer &
Regules**

Guyer & Regules

ENTIDAD REGISTRANTE, AGENTE DE
PAGOS Y ENTIDAD REPRESENTANTE



Bolsa de Valores de Montevideo
S.A.

EMISIÓN POR EL RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE OFERTA PÚBLICA

JUNIO, 2026

ÍNDICE

1. TEXTO DE INSERCIÓN OBLIGATORIA	3
2. AVISO IMPORTANTE	5
3. SUMARIO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	6
3.1. Información sobre la Emisión de la Serie N°2	6
3.2. Resumen de Términos y Condiciones del Programa de Emisión	7
3.3. Características de la Serie N° 2 de las Obligaciones Negociables de la Emisión.	20
3.4. Contratos Auxiliares de la Emisión	26
3.5. Factores de Riesgo Específicos de la Serie N° 2	28
4. MODIFICACIONES AL PROSPECTO BASE	29
4.1. Integrantes del Conjunto Económico	29
4.2. Reestructura Operativa	29
4.3. Ronda de Capital	31
4.4. Financiamiento con Banco de la República Oriental del Uruguay	31
5. INFORMACIÓN DEL EMISOR	32
5.1. Información Financiera del Emisor	32
5.2. Hechos Relevantes Ocurridos con Posterioridad a la Inscripción del Programa de Emisión.....	33
6. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PARA EL INVERSOR.....	34
7. ANEXOS	35

1. TEXTO DE INSERCIÓN OBLIGATORIA

EL PROSPECTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES COMPLETADO EL 15 DE ENERO DE 2026 CORRESPONDIENTE AL PROGRAMA FUE INSCRIPTO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DEL BANCO CENTRAL DEL URUGUAY MEDIANTE COMUNICACIÓN N°2025/210 DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2025 (EL "PROSPECTO BASE").

EL PRESENTE CONSTITUYE EL SUPLEMENTO DEL PROSPECTO BASE CORRESPONDIENTE A LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE N°2 A EMITIRSE BAJO EL PROGRAMA POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA USD 1.600.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLÓN SEISCIENTOS MIL) (EL "SUPLEMENTO").

EL SUPLEMENTO DEBE LEERSE EN CONJUNTO CON EL PROSPECTO BASE (Y DEMÁS DOCUMENTOS ALLÍ REFERIDOS) ENCONTRÁNDOSE TODOS ELLOS (ASÍ COMO OTROS DOCUMENTOS RELACIONADOS A LA EMISIÓN E INDICADOS EN EL PRESENTE SUPLEMENTO O EN EL PROSPECTO BASE) A DISPOSICIÓN DE LOS INVERSORES EN LA SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS FINANCIEROS DEL BANCO CENTRAL DEL URUGUAY.

VALOR INSCRIPTO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DEL BANCO CENTRAL DEL URUGUAY (COMUNICACIÓN N° 2026/118 DE FECHA 8 DE JUNIO DE 2026).

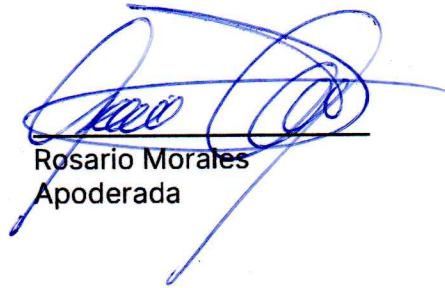
ESTA INSCRIPCIÓN SÓLO ACREDITA QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS LEGAL Y REGLAMENTARIAMENTE, NO SIGNIFICANDO QUE EL BANCO CENTRAL DEL URUGUAY EXPRESE UN JUICIO DE VALOR ACERCA DE LA EMISIÓN, NI SOBRE EL FUTURO DESENVOLVIMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EMISORA.

LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTABLE, FINANCIERA Y ECONÓMICA, ASÍ COMO DE TODA OTRA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PRESENTE SUPLEMENTO, ES DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO DE ALA ESTE S.A.S. Y SU SÍNDICO.

EL DIRECTORIO DE LA INSTITUCIÓN EMISORA MANIFIESTA, CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PRESENTE SUPLEMENTO 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 ALA ESTE S.A.S., 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.

Por Ala Este S.A.S.

Firma:
Aclaración:
Cargo:


Rosario Morales
Apoderada

2. AVISO IMPORTANTE

LAS INSTITUCIONES INVOLUCRADAS EN LA PRESENTE EMISIÓN: ENTIDAD REGISTRANTE, ENTIDAD REPRESENTANTE Y AGENTE DE PAGO, BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A., ASESOR FINANCIERO BALANZ URUGUAY CORREDOR DE BOLSA S.A., Y ASESOR LEGAL GUYER & REGULES, NO SE PRONUNCIAN SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS EN LA MISMA, NI ASUMEN RESPONSABILIDAD ALGUNA, PRINCIPAL NI ACCESORIA O DE GARANTÍA, POR LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES OBJETO DE ESTA EMISIÓN, NI POR EL CONTENIDO DE ESTE SUPLEMENTO O DEL PROSPECTO BASE.

LA INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA CONTENIDA EN ESTE SUPLEMENTO Y EN EL PROSPECTO BASE HA SIDO ELABORADA POR EL EMISOR EN BASE A LA INFORMACIÓN DISPONIBLE A LA FECHA, Y ES DE SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD.

AL ADOPTAR UNA DECISIÓN DE INVERTIR, LOS INVERSORES DEBEN BASARSE EXCLUSIVAMENTE EN SU PROPIO ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS QUE SE OFRECEN, DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS MISMOS Y DE LOS RIESGOS INVOLUCRADOS EN SU DECISIÓN DE INVERTIR.

CON RESPECTO A LOS RIESGOS DE LA EMISIÓN RECOMENDAMOS LEER ATENTAMENTE LA SECCIÓN "FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DE LA SERIE N° 2" DEL PRESENTE SUPLEMENTO.

EL CONTENIDO DE ESTE SUPLEMENTO NO DEBE SER INTERPRETADO COMO ASESORAMIENTO LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERO, IMPOSITIVO Y/O DE OTRO TIPO. EL PÚBLICO INVERSOR DEBERÁ CONSULTAR CON SUS PROPIOS ASESORES RESPECTO DE LOS ASPECTOS LEGALES, COMERCIALES, FINANCIEROS, IMPOSITIVOS Y/O DE OTRO TIPO RELACIONADOS CON SU INVERSIÓN.

ESTE SUPLEMENTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE, O UNA INVITACIÓN A SUSCRIBIR O COMPRAR LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. LA OFERTA PÚBLICA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SE REALIZARÁ EXCLUSIVAMENTE A TRAVÉS DE LA BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.

EL PRESENTE SUPLEMENTO FUE COMPLETADO EL 9 DE JUNIO DE 2026.

3. SUMARIO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

3.1. Información sobre la Emisión de la Serie N°2

Por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor de fecha 24 de setiembre de 2025 y de Acta de Directorio del Emisor de fecha 8 de octubre de 2025, el Emisor aprobó el Programa de Emisión de Obligaciones Negociables por hasta U.I. 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones), al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009 y normas reglamentarias y complementarias vigentes. El Programa fue inscripto en el Registro del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay mediante Comunicación N°2025/210 de fecha 29 de diciembre de 2025.

Por resolución de Acta de Directorio del Emisor de fecha 24 de abril 2026 que se adjunta como Anexo 1, el Emisor resolvió emitir la Serie N° 2 de Obligaciones Negociables escriturales no convertibles en acciones de oferta pública, en el marco del Programa, de acuerdo a las condiciones que se señalan en el presente Suplemento, por hasta un monto máximo de USD 1.600.000 (dólares estadounidenses un millón seiscientos mil).

En la medida que las Obligaciones Negociables Serie N° 2 a emitirse serán escriturales, se procederá a otorgar por parte del Emisor el Documento de Emisión de la Serie N° 2 (capítulo II de la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009) que regula estos valores, el que quedará depositado en Bolsa de Valores de Montevideo S.A. El modelo del Documento de Emisión de la Serie N° 2 se adjunta como Anexo 2.

La suscripción, integración y adquisición de las Obligaciones Negociables Serie N° 2 por parte de los Titulares iniciales o futuros supone la ratificación y aceptación de lo establecido en el Documento de Emisión de la Serie N° 2, el Prospecto Base, el presente Suplemento, el Contrato de Entidad Registrante, el Contrato de Entidad Representante, el Contrato de Agente de Pago, la Hipoteca y demás contratos vinculados con la emisión.

3.2. Resumen de Términos y Condiciones del Programa de Emisión

Se transcriben a continuación los principales términos y condiciones del Programa de Emisión de Obligaciones Negociables inscripto mediante Comunicación N°2025/210 del Banco Central del Uruguay:

Emisor	Ala Este S.A.S.
Instrumento	Obligaciones negociables escriturales de oferta pública no convertibles en acciones.
Identificación del Sector de Actividad	Sector L, División 68 (Actividades Inmobiliarias).
Moneda	Será determinada para cada una de las Series bajo el Programa de Emisión (según se define a continuación).
Monto máximo del Programa de Emisión	Hasta U.I. 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones). Para emisiones que sean emitidas en una moneda distinta de la U.I., se tomará el valor de la U.I. y el tipo de cambio (Dólar estadounidense Promedio Fondo publicado por BCU) al cierre del día anterior a la Fecha de la Emisión a los efectos de computar el valor de cada serie en U.I. en relación al monto máximo a emitir del Programa de Emisión.
Calificación de Riesgo del Emisor*	BBB+(uy). <i>*No obligatoria</i>
Destino de los Fondos	El Emisor destinará los fondos provenientes del Programa a la ejecución de obras de infraestructura, así como a las necesidades generales de capital de trabajo y gestión, en el marco del giro principal en la urbanización y desarrollo inmobiliario del proyecto denominado "+Colonia". Asimismo, los fondos podrán aplicarse a otras inversiones complementarias necesarias para el desarrollo integral.

Vigencia del Programa de Emisión	del	El plazo entre la inscripción del Programa de Emisión en el Registro de Mercado de Valores y la inscripción de la última Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo dicho Programa de Emisión no podrá ser superior a los cinco años.
Régimen de amortización del capital	de del	Será determinado para cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión.
Rescate anticipado		Las series que se emitan bajo el Programa de Emisión podrán incluir el derecho del Emisor de rescatar anticipadamente las Obligaciones Negociables emitidas.
Garantía		Será determinada para cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión.
Aprobación de Emisiones bajo el Programa	de el	Cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión será previamente aprobada por el Directorio del Emisor, junto con sus condiciones específicas.
Rango de las ON		Obligaciones directas y no subordinadas del Emisor.
Información proporcionar por el Emisor	a el	De conformidad con los términos previstos en los documentos de la emisión, el Emisor debe, sin limitación: <ul style="list-style-type: none"> a) Proporcionar a la Entidad Representante copia de toda la documentación que se presente ante el Banco Central del Uruguay en su calidad de emisor de las Obligaciones Negociables. b) Proporcionar a la Entidad Representante copia de los balances anuales con informe de revisión limitada (o con informe de auditoría, en caso de que sea requerido en el futuro) dentro de los 10 días hábiles bancarios siguientes a la fecha en que los mismos estuvieran disponibles.

c) Proporcionar a la Entidad Representante, en el plazo de 30 días corridos siguientes a la fecha en que el Emisor hubiera tomado conocimiento, copia de cualquier notificación o intimación que hubiera cursado cualquier autoridad gubernamental con competencia sobre el Emisor y que pudiera tener un efecto material adverso sobre el Emisor que determinara la imposibilidad del Emisor de cumplir con los pagos de capital o de intereses bajo las Obligaciones Negociables.

d) Proporcionar a la Entidad Representante, cualquier otra información sobre el negocio y las operaciones del Emisor, así como sobre el cumplimiento de las obligaciones bajo este Documento de Emisión que la Entidad Representante pudiera requerirle.

e) Permitir que la Entidad Representante, a su costo y con razonable anticipación al Emisor, visite e inspeccione las oficinas ejecutivas del Emisor, así como sus instalaciones, para discutir los negocios, finanzas y situación financiera del Emisor junto con los gerentes del Emisor y sus contadores independientes, pudiendo asimismo examinar sus libros, registros, reportes y otros documentos y solicitar copia de dichos documentos.

**Obligaciones
asumidas por
el Emisor bajo
el Programa**

1. Nuevas Inversiones: El Emisor se abstendrá de realizar inversiones extrañas de su Giro Principal. Se entiende por "Giro Principal" del Emisor, el desarrollo de urbanizaciones, proyectos inmobiliarios y actividades conexas y/o de apoyo. Se encuentra también comprendido dentro del Giro Principal del Emisor, a título enunciativo (y no limitativo), iniciativas vinculadas con la urbanización, desarrollos inmobiliarios, casas, condohoteles, y edificios de oficina.

2. Asociación con Accionistas directos e indirectos: El Emisor no podrá asociarse ni

generar vínculos contractuales o de cualquier otra especie para realizar cualquier tipo de actividad establecida en su plan de negocios con accionistas que, directa o indirectamente, sean titulares de más del 10% del capital integrado y con derecho a voto del Emisor.

Se exceptúa expresamente de lo anterior:

a) Financiamiento a ser contraído con los accionistas del Emisor;

b) Fuera del caso del literal a) anterior, contratos cuyo monto individual sea inferior a USD 250.000 (doscientos cincuenta mil dólares estadounidenses) o su equivalente en otras monedas, siempre que el monto agregado de dichos contratos en cada ejercicio no supere los USD 1.000.000 (un millón de dólares estadounidenses) o su equivalente en otras monedas, con la misma contraparte; y

c) Contratos celebrados con MasAvatar S.A., en tanto proveedor habitual del Emisor, siempre que:

(i) se ajusten a condiciones de mercado en cuanto a precio y términos;

(ii) el monto agregado de tales contratos en cada ejercicio no supere los USD 1.000.000, y

(iii) en caso de superar dicho límite, el Emisor deberá informar a los Titulares a través de la Entidad Representante dentro de los 10 (diez) días hábiles de celebrado el contrato, detallando condiciones y justificación.

3. Gravámenes: La constitución por parte del Emisor de cualquier garantía real o personal que, en forma individual o conjunta, supere el monto de USD 3.000.000 (tres millones de dólares estadounidenses), deberá ser informada al Entidad Representante dentro de los 90

(noventa) días corridos siguientes a su constitución.

4. Ratios Financieros:

i. *Ratio de Endeudamiento:* El Emisor deberá mantener un Ratio de Endeudamiento inferior o igual a 2,5x.

El Ratio de Endeudamiento se calcula como el cociente resultante de dividir Deuda Financiera Total entre el EBITDA.

Se entiende por "Deuda Financiera Total" al total de las deudas financieras del Emisor contraídas con instituciones financieras o el mercado de valores.

Se entiende por "EBITDA" al Resultado del Emisor, antes de Impuesto a la Renta, Depreciación, Amortización e Intereses.

ii. *Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda:* El Emisor deberá mantener un Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mayor o igual 1.30x.

El Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda se calcula como el cociente resultante de dividir la Generación de Caja entre el Servicio de Deuda.

Se entiende como "Generación de Caja" la suma del EBITDA más la porción de los Créditos Emergentes de la Enajenación de Inmuebles ("Cuentas por Cobrar") con vencimiento en el año siguiente.

Se entiende por "Servicio de Deuda" a la sumatoria de amortizaciones de capital y pagos de intereses sobre la deuda financiera total del Emisor del año siguiente.

iii. *Ratio de Prueba Ácida.* El Emisor deberá mantener un Ratio de Prueba Ácida inferior o igual a 1.0x.

El Ratio de Prueba Ácida se calcula como el cociente resultante de dividir el Activo Corriente,

menos los Bienes de Cambio Corrientes entre el Pasivo Corriente.

Para el cálculo se tomarán en consideración los Estados Contables del Emisor al cierre de cada ejercicio económico, preparados de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay.

iv. *Oportunidad y Forma de Cálculo de los Ratios Financieros.*

Los ratios financieros se medirán anualmente con base en los estados contables consolidados anuales del Emisor, con informe de revisión limitada (o con informe de auditoría, en caso de que sea requerido en el futuro) expresados en su moneda funcional (dólares americanos), preparados de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay.

El contador independiente deberá acreditar el cumplimiento de los ratios a los efectos de considerar la posibilidad de distribución de dividendos.

Estos ratios financieros se deben cumplir ex antes y ex post distribución de dividendos.

En caso de incumplimiento con los ratios financieros, el Emisor se obliga a no distribuir dividendos.

Este compromiso de no distribución se limita a las utilidades que excedan el dividendo mínimo obligatorio del 20% según art. 320 de la Ley 16.060, o queda sujeto a la conformidad de los accionistas que representan por lo menos 75% (setenta y cinco por ciento) del capital social, mediante resolución fundada.

5. Titularidad de Acciones: Los accionistas actuales del Emisor no podrán enajenar sus acciones durante la vigencia del Programa (y las Series que se emitan bajo el mismo), en caso de que las transferencias signifiquen un cambio de control del Emisor.

A estos efectos se considera cambio de control cuando alguien que no era accionista pasa a ser titular de más del 50% (cincuenta por ciento) de las acciones con derecho a voto del Emisor.

**Actuación
Obligacionistas**

de Las Asambleas de Titulares de Obligaciones Negociables se regirán, en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías para adoptar resoluciones, por lo estipulado en los términos y condiciones de la emisión de los valores y, en caso de inexistencia de previsiones, por las disposiciones que rigen las Asambleas Extraordinarias de Accionistas. El Emisor no tendrá derecho a voto en estas Asambleas, aunque invoque su calidad de titular de sus propios valores.

Toda resolución de Titulares se adoptará por el voto conforme de Titulares presentes que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables emitidas y en circulación, salvo que el Contrato de Entidad Representante, el Documento de Emisión de las Obligaciones Negociables de la Serie de que se trate o la legislación vigente requieran una mayoría superior o distinta.

Sin perjuicio de lo antedicho, 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 Obligacionistas de dicha o dichas Series que representen a su vez más del 75% (setenta y cinco por ciento) 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 artículos 48 y 49 de la Ley de Sociedades

Comerciales y la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del BCU). Se deja expresa constancia que los accionistas del Emisor, empresas vinculadas, controlantes o controladas pueden tener participación en las asambleas por las Obligaciones Negociables que sean sus titulares, pero sus Obligaciones Negociables no serán computadas a los efectos de los quórums para sesionar y de voto.

No obstante, 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 de Emisión al momento de la decisión.

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. Cada ON dará derecho a un voto. A fin de determinar los quórums para sesionar 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, sus accionistas o las sociedades controladas por el Emisor de conformidad con lo establecido en el artículo 48 y 49 de la Ley N°16.060.

La Entidad Representante podrá exigirle al Emisor que declare por escrito y bajo su responsabilidad si ha adquirido, directa o indirectamente, Obligaciones Negociables o si está en conocimiento de que lo hayan hecho sus accionistas, vinculadas, controlantes o controladas (según lo definen los artículos 48 y 49 de la ley 16.060) y que indique su monto. También podrá exigirles a los Obligacionistas que declaren bajo su responsabilidad si están

incluidos en la situación prevista en las normas antes citadas.

Las resoluciones serán oponibles a la totalidad de tenedores de valores.

Lo establecido precedentemente es sin perjuicio del derecho de cada tenedores de valores de ejercer individualmente acciones para el cobro de lo adeudado.

Las Asambleas serán convocadas por la Entidad Representante a efectos de transmitir una información relevante a sus representados, o a solicitud de los siguientes interesados:

- a. el Emisor
- b. Titulares que representen como mínimo un 20% (veinte por ciento) del total de la emisión en circulación de la serie de que se trate.

La convocatoria se formalizará mediante avisos publicados en el Diario Oficial y –como mínimo– en otros 2 (dos) diarios de mayor circulación nacional, con una antelación de 10 (diez) días hábiles a la fecha prevista de la asamblea, e informará sobre los aspectos relevantes a ser tratados en la misma, y/o mediante comunicación personal a los titulares a su correo electrónico registrado a fin de asegurar su conocimiento y participación.

Caducidad de los plazos- exigibilidad anticipada

Se producirá la caducidad anticipada de todos los plazos bajo las Obligaciones Negociables, volviéndose exigible todo lo adeudado (vencido y no vencido) de las emisiones bajo el Programa, en cualquiera de los siguientes casos (cada uno de ellos, un “Evento de Incumplimiento”):

- a) Falta de pago: no se pague (ya sea a su vencimiento o anticipadamente en caso de corresponder) por el Emisor cualquier importe correspondiente al pago de capital o intereses bajo las Obligaciones Negociables, siempre que dicho incumplimiento no hubiera sido remediado

dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que el pago de que se trate debiera haberse efectuado.

b) Procedimientos de ejecución contra el Emisor: se trate sobre cualquier parte de los bienes, activos o ingresos del Emisor un embargo genérico, específico y/o secuestro, como consecuencia de uno o más reclamos contra el Emisor que superen individual o conjuntamente la suma de USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) y tal medida no se levante dentro de los 90 (noventa) días hábiles "judiciales" (artículo 96 del Código General del Proceso) de haber sido legalmente notificada al Emisor.

c) Concurso del Emisor: en caso de que la ley vigente lo admitiere, en caso de que se presente una solicitud (ya sea por parte del Emisor o de cualquier tercero) de concurso, concordato, moratoria, convenio o acuerdo privado de reorganización del Emisor, así como también la concesión de una moratoria provisional o un acuerdo privado de reorganización respecto del Emisor.

d) Declaraciones falsas: que cualquiera declaración efectuada o documento presentado por el Emisor a la Entidad Representante de los Titulares, a las Bolsas de Valores o al Banco Central del Uruguay hayan sido denunciados por cualquiera de éstos a la justicia por contener falsedades relevantes, información relevante distorsionada o manipulada u ocultaciones que hubieren sido determinantes en la decisión de un inversor diligente para adquirir las Obligaciones Negociables, y que la justicia hubiere dado razón a dicha denuncia en todos sus términos por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.

e) Incumplimientos o Incumplimiento cruzado: que el Emisor (i) haya incumplido

cualquier obligación contenida en los Documentos de Emisión y los demás Documentos de la Emisión, o (ii) el Emisor: (1) hubiera incumplido con el pago, ya sea como obligado principal o como garante (excepto un incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables o de cualquier otra Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa), de cualquier suma de dinero (incluyendo capital, intereses, comisiones, premios) cuyo monto sea superior (en conjunto) a USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) (o su equivalente en la moneda en que se hubiera pactado la obligación en cuestión) más allá de cualquier período de gracia que resulte aplicable; o (2) estuviera en incumplimiento de obligaciones asumidas bajo algún tipo de endeudamiento (diferente al contraído por la emisión de las Obligaciones Negociables o de cualquier otra Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa) por una suma superior a USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón), y tal incumplimiento pueda determinar la exigibilidad de dicho endeudamiento; o (3) fuera obligado (fuera de los casos en que dicha obligación resulte del mero pasaje del tiempo o ante el requerimiento que se le curse al Emisor para que convierta deuda en capital) a recomprar o pagar cualquier deuda de forma anticipada a su vencimiento, siempre que la misma supere – en conjunto – la suma de USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) (o su equivalente en la moneda en que hubiera sido pactada la obligación en cuestión); y siempre que cualquiera de dichos eventos no se subsanare dentro de los 90 (noventa) días de haber tomado conocimiento de la situación.

f) Exigibilidad anticipada de cualquier importe adeudado por el Emisor bajo otras Series de Obligaciones Negociables emitidas

bajo el Programa: que cualquier importe (sea por capital o por intereses) adeudado por el Emisor bajo cualquier otra Serie de las Obligaciones Negociables que el Emisor emita bajo el Programa resulte exigible anticipadamente.

g) Cambio Material Adverso: que tuviera lugar un cambio adverso y sustancial en el negocio o actividades del Emisor, o en su condición financiera, o propiedades tomadas en su conjunto y siempre que se acredite indubitablemente que dicho cambio determinará la imposibilidad del Emisor para cumplir puntualmente con el pago de capital o intereses adeudados bajo las Obligaciones Negociables en sus respectivos vencimientos.

h) Otros incumplimientos: que el Emisor incumpla otras obligaciones materiales contenidas en el Documento de Emisión o en cualquiera de los documentos de emisión correspondientes a las restantes Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa y que las mismas no sean remediadas en los plazos de cura previstos en dichos documentos o aquellos que hayan sido oportunamente acordados (de existir).

A efectos de la determinación de un Evento de Incumplimiento, se considerará que ha existido incumplimiento y se producirá la caducidad de los plazos y la exigibilidad de todo lo adeudado, siempre que ello sea resuelto por los Titulares que representen el 50% de las Obligaciones Negociables.

Gastos y Tributos

Serán de cargo exclusivo de cada Titular (sin derecho a reembolso) el pago de todo tributo existente o que se cree en el futuro, incluyendo sin que signifique limitación, cualquier tributo que grave la emisión de las Obligaciones Negociables y/o los pagos a efectuarse como consecuencia de las mismas, incluyendo el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, el

Impuesto a la Renta de los No Residentes que corresponda retener en ocasión del pago o crédito de intereses o capital, la Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero y cualquier otro tributo, carga o gravamen que tenga como causa, la emisión, venta, transferencia, cesión, circulación o tenencia de las Obligaciones Negociables. Cuando el Emisor deba actuar como agente de retención, pagará los intereses vencidos e impagos y el capital correspondiente luego de haber retenido y deducido a los Titulares el importe originado en cualquier tributo que debiera ser liquidado.

No obstante, serán de cargo del Emisor todos los gastos, tributos, honorarios razonables y costos que se generen en la ejecución judicial o extrajudicial de las Obligaciones Negociables debido al incumplimiento del Emisor.

Oferta y Cotización	Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas mediante oferta pública y tendrán mercado secundarios, en la Bolsa de Valores de Montevideo.
Entidad Registrante	Bolsa de Valores de Montevideo S.A.
Entidad Representante	Bolsa de Valores de Montevideo S.A.
Agente de Pago	Bolsa de Valores de Montevideo S.A.
Asesor Financiero de la Emisión, Estructurador y Coordinador de Colocación	Balanz Uruguay Corredor de Bolsa S.A.
Asesor Legal de la Emisión	Guyer & Regules
Ley y jurisdicción aplicable	República Oriental del Uruguay

3.3. Características de la Serie N° 2 de las Obligaciones Negociables de la Emisión.

Denominación:	Obligaciones Negociables Serie N° 2
Monto de la Emisión de la Serie N° 2:	Hasta el equivalente a USD 1.600.000 (dólares estadounidenses un millón seiscientos mil), tomando para la determinación del monto en UI de la emisión en el marco del Programa, el valor de las Unidades Indexadas a la fecha de emisión y considerando el dólar estadounidense fondo BCU de cierre del día anterior a la fecha de suscripción.
Moneda de la Emisión:	Dólares estadounidenses fondo BCU.
Valor Nominal de las ON:	U\$S 1 (dólares estadounidenses uno)
Moneda de Repago:	Dólares estadounidenses fondo BCU.
Plazo de la serie:	4 (cuatro) años a partir de la fecha de la emisión.
Amortización:	En un único pago, el 22 de junio de 2030 (" <i>Bullet</i> ") (o el primer día hábil bancario siguiente).
Fecha de Pago de Intereses:	<p>Los intereses se pagarán de forma semestral, en las siguientes fechas de pago: 6 de agosto de 2026, 6 de febrero de 2027, 6 de agosto de 2027, 6 de febrero de 2028, 6 de agosto de 2028, 6 de febrero de 2029, 6 de agosto de 2029, 6 de febrero de 2030 y 22 de junio de 2030. El primer período de intereses comprenderá un plazo inferior al semestre estándar, a efectos de alinear las fechas de pago con las correspondientes a la Serie N° 1, así como el último, cuyo pago de intereses se realizará junto con la amortización de capital.</p> <p>Si el día de pago de intereses no fuese un día hábil bancario, el día de pago de intereses será el primer día hábil bancario siguiente. Se entenderá por día inhábil bancario, los días sábado y domingo, así como todos aquellos en los que los bancos no funcionen, cualquiera sea el motivo.</p>

Interés Compensatorio:	La Tasa Nominal Anual será de 9,00%. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.
Interés Moratorio:	La Tasa Nominal Anual será de 10,00%. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.
Destino de los Fondos:	<p>El Emisor destinará los fondos provenientes de la emisión de la Serie N° 2 en:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ejecución de obras de infraestructura del desarrollo +Colonia.• Capital de trabajo y gestión operativa, en el marco de la urbanización y desarrollo inmobiliario del proyecto denominado "+Colonia", a efectos de asegurar la continuidad y desarrollo de las actividades del Emisor.
Rescate Anticipado:	<p>El Emisor podrá optar por rescatar anticipadamente, total o parcialmente, las Obligaciones Negociables Serie N° 2 (capital e intereses devengados hasta la fecha del efectivo rescate) luego de transcurridos 9 (nueve) meses de la fecha de emisión, y en cada Fecha de Pago de Intereses, debiendo comunicar a la Entidad Registrante, Entidad Representante, y al Banco Central del Uruguay con una anticipación mínima de 30 (treinta) días corridos a la fecha de rescate anticipado.</p> <p>El precio de rescate será de 102% del capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate.</p>
Garantía:	En garantía del pago de los importes que el Emisor adeude bajo la emisión de las Obligaciones Negociables Serie N° 2, el Emisor hipoteca en primer grado en favor de la Entidad Representante, como representante de los futuros titulares de las Obligaciones Negociables Serie N° 2, los padrones número 14.127, 14.129, 14.522, 14.523, 14.532 y 14.541, localidad catastral Colonia, departamento de Colonia (y junto con aquellos inmuebles que los sustituyan en el futuro, los " <u>Inmuebles Hipotecados</u> ") hasta

la suma de USD 1.600.000 (un millón seiscientos mil dólares estadounidenses) más un 50% (cincuenta por ciento) de dicha suma, o su equivalente en otras monedas, por concepto de intereses, comisiones, gastos, impuestos u honorarios razonables que la cobranza judicial o extrajudicial pudiese demandar.

El Emisor deberá mantener un Ratio de Cobertura superior o igual a 3.0x.

El Ratio de Cobertura se calcula como el cociente resultante de dividir el Valor de Mercado de los Inmuebles Hipotecados entre el Capital adeudado por el Emisor bajo las Obligaciones Negociables Serie N° 2.

Se entiende por "Valor de Mercado de los Inmuebles Hipotecados" al valor de mercado de los Inmuebles Hipotecados que surja de una tasación independiente realizada por un Tasador Autorizado.

Se considerarán como "Tasadores Autorizados" a Tasar, Mario Stefanoli, Valora, Rotima, Valuex, así como cualquier otro que sea previamente aprobado por una mayoría absoluta de Titulares.

El Ratio de Cobertura se medirá anualmente.

El Emisor podrá, a su exclusiva discreción y en cada momento que así lo decida, (i) sustituir los Inmuebles Hipotecados, y (ii) liberar parcialmente los Inmuebles Hipotecados, en cualquier caso de los indicados en los apartados (i) y (ii), por otros inmuebles de su propiedad, previa realización de una tasación por un Tasador Autorizado que verifique que, luego de efectuada la sustitución, se mantenga un Ratio de Cobertura superior o igual a 3.0x.

Procedimiento de Sustitución o Liberación.

a) En caso de sustitución o liberación de Inmuebles Hipotecados, el Emisor solicitará por escrito a la Entidad Representante la sustitución o liberación de uno o más Inmuebles Hipotecados, acompañada, en caso de sustitución, de los títulos de propiedad y antecedentes dominiales de los inmuebles que ofrece hipotecar en sustitución de los Inmuebles

Hipotecados, así como con la tasación señalada anteriormente realizada por un Tasador Autorizado donde se verifique el cumplimiento del Ratio de Cobertura, en cualquiera de los casos referidos anteriormente.

b) La Entidad Representante (o quien ésta designe) deberá expedirse dentro de los treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud, pudiendo rechazarla únicamente por razones fundadas relacionadas con el posible incumplimiento del Ratio de Cobertura o, únicamente en el caso de sustitución, con la existencia de gravámenes u observaciones en la titulación de los inmuebles ofrecidos de acuerdo con la normativa legal vigente que pudieran afectar la prioridad/ejecución de la garantía.

c) Una vez aprobada la sustitución o la liberación, el Emisor y la Entidad Registrante otorgarán la respectiva escritura pública de sustitución o liberación parcial de Inmuebles Hipotecados, sin que ello implique novación de la obligación principal.

Todos los gastos, impuestos, tasas y honorarios derivados de la sustitución o liberación de los Inmuebles Hipotecados serán de cargo exclusivo del Emisor.

La sustitución o liberación de Inmuebles Hipotecados no implicará novación ni modificación alguna de las Obligaciones Negociables Serie N° 2 garantizadas, que conservarán íntegramente su naturaleza, términos y condiciones originales.

Las disposiciones establecidas anteriormente serán aplicables *mutatis mutandis* cuando, para mantener el Ratio de Cobertura, el Emisor se encuentre obligado a reforzar la garantía hipotecaria mediante la incorporación de inmuebles adicionales a la garantía hipotecaria.

Fecha de Emisión: 22 de junio de 2026.

Valor Mínimo de Suscripción por Oferta: U\$S 1.000 (dólares estadounidenses mil)

Precio Suscripción: de 100% (cien por ciento) del valor nominal de los Títulos.

Período Suscripción: de La emisión de Obligaciones Negociables Serie N° 2 tendrá un período de suscripción de 2 (dos) días hábiles y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. ("BVM").

El período de suscripción comenzará el 17 de junio de 2026 desde las 10:00 y hasta las 13:00 y continuará el 18 de junio de 2026 desde las 10:00 y hasta las 13:00.

- Se reserva el 50% (cincuenta por ciento) del monto de la emisión para clientes de Balanz Uruguay Corredor de Bolsa S.A. durante el primer día del período de suscripción, durante el cual únicamente podrán presentar órdenes de suscripción los clientes de Balanz Uruguay Corredor de Bolsa S.A. por un monto máximo de UI 500.000 por inversor.
- A partir del segundo día: se recibirán órdenes de suscripción de cualquier inversor, por el remanente, sin un tope máximo.

Cada inversor podrá realizar una única solicitud de suscripción diaria, a través de los medios que el (los) Agentes de Distribución establezca(n) a estos efectos.

Aceptación Adjudicación: y La adjudicación se realizará el día 22 de junio de 2026 en BVM.

Las Obligaciones Negociables se adjudicarán a los oferentes al cierre del período de suscripción, en primer lugar, a las ofertas del primer día, hasta el límite del 50% (cincuenta por ciento) del monto de la emisión reservado para dicho tramo.

Si el monto de suscripciones del primer día supera el tramo reservado del 50%, se adjudicará a prorrata entre los oferentes del primer día, sin exceder dicho límite.

El 50% restante de la emisión, más cualquier remanente no adjudicado del tramo reservado, se adjudicará a los oferentes del segundo día.

Si el monto de suscripciones del segundo día supera el monto remanente de la emisión, se adjudicará a prorrata.

Integración Emisión: y La integración del monto adjudicado se realizará el tercer día hábil siguiente al cierre del Período de Suscripción, mediante transferencia a la cuenta bancaria de BVM.

La emisión se considerará realizada el día de la integración de los fondos.

Actuación de Obligacionistas: los Ver términos generales del Programa.

Comisión Colocación Distribución: de La comisión de colocación será de 0.5%.

o Dicha comisión será percibida por cada uno de los Agentes de Colocación de acuerdo con la parte de la emisión que efectivamente sea colocada por cada uno de ellos y será de cargo del Emisor.

Inscripción: Banco Central del Uruguay.

Cotización Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Gastos y Tributos: Ver términos generales del Programa.

Ley y jurisdicción aplicable: República Oriental del Uruguay.

3.4. Contratos Auxiliares de la Emisión

3.4.1. Contratos del Programa

Los contratos de Entidad Representante, Entidad Registrante y Agente de Pago celebrados con Bolsa de Valores de Montevideo S.A. con fecha 27 de octubre de 2025 en el marco del Programa se mantienen vigentes y resultan aplicables a las Obligaciones Negociables Serie N° 2. Para el detalle de los términos y condiciones de dichos contratos, se remite al Prospecto Base.

3.4.2. Contrato de Estructuración y Colocación

Con fecha 4 de mayo de 2026, el Emisor y Balanz Uruguay Corredor de Bolsa S.A. otorgaron un contrato de estructuración, colocación y underwriting a través del cual el Emisor designó a Balanz Uruguay Corredor de Bolsa S.A. para que actúe como agente estructurador, colocador y underwriter de las Obligaciones Negociables a ser emitidas bajo la Serie N° 2 del Programa, a través de una entidad autorizada a operar en BVM.

Bajo el contrato, Balanz Uruguay Corredor de Bolsa S.A. se obligó a suscribir e integrar las Obligaciones Negociables a ser emitidas bajo la Serie N° 2 del Programa que no resulten adjudicadas en el proceso de suscripción pública, por hasta la suma de USD 1.600.000 (dólares estadounidenses un millón seiscientos mil).

3.4.3. Hipoteca

Con fecha 29 de abril de 2026, el Emisor hipotecó en favor de Bolsa de Valores de Montevideo S.A., en calidad de entidad representante de los futuros titulares de obligaciones negociables a ser emitidas bajo la Serie N° 2 del Programa, hipoteca en primer grado sobre los inmuebles padrón 14.127, 14.129, 14.522, 14.523, 14.532 y 14.541 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia, Uruguay.

Un testimonio notarial de la Hipoteca, incluyendo la inscripción definitiva en el Registro de la Propiedad Inmueble, se adjunta al presente Suplemento como Anexo 3.

La Hipoteca garantiza el pago íntegro y puntual de todas las obligaciones del Emisor bajo la Serie N° 2 (capital, intereses, comisiones, gastos, tributos y honorarios razonables de cobranza judicial o extrajudicial) por hasta USD 1.600.000 (un millón seiscientos mil dólares estadounidenses), más un 50% adicional por los conceptos accesorios antes indicados, o su equivalente en otras monedas.

En el cumplimiento del cometido indicado en dicho contrato, el Emisor en su calidad de propietario de los Inmuebles Hipotecados se ajustará a las previsiones legales y reglamentarias de su calidad de tal y, además, a las siguientes estipulaciones:

- A. Pagar en tiempo y forma la contribución inmobiliaria y demás tributos nacionales y municipales que graven los Inmuebles Hipotecados.
- B. Depositar en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. los títulos de propiedad o testimonios notariales, pudiendo Bolsa de Valores de Montevideo S.A. podrá entregarlos al Juzgado en caso de ejecución.
- C. No desmembrar el dominio ni arrendar, enajenar, gravar o dar en anticresis los inmuebles sin acuerdo previo y por escrito de Bolsa de Valores de Montevideo S.A.
- D. Conservar los inmuebles en buen estado y permitir su inspección por Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Para el caso de incumplimiento por parte del Emisor, está previsto que el Emisor renuncia a trámites y defensas del juicio ejecutivo y que los Inmuebles Hipotecados podrán venderse en remate público, sin base ni tasación previa, al mejor postor, por martillero designado por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Asimismo, en tal evento, todos los gastos, tributos, costos y costas derivados de actuaciones judiciales o extrajudiciales son a cargo del Emisor.

3.5. Factores de Riesgo Específicos de la Serie N° 2

Sin perjuicio de los factores de riesgo descritos en el Prospecto Base, los inversores deberán considerar los siguientes riesgos específicos asociados a la Serie N° 2:

3.5.1. Riesgo del proyecto +Colonia

El repago de las Obligaciones Negociables Serie N° 2 depende, en parte, del éxito del desarrollo inmobiliario +Colonia. Factores tales como demoras en las obras de infraestructura, cambios en las condiciones del mercado inmobiliario, variaciones en los costos de construcción, o una menor demanda de la prevista para los lotes y unidades del proyecto, podrían afectar la capacidad del Emisor de generar los flujos de fondos necesarios para el servicio de la deuda.

3.5.2. Riesgo de liquidez del mercado secundario

No puede asegurarse que exista un mercado secundario activo para las Obligaciones Negociables Serie N° 2. El volumen de negociación de valores en el mercado de capitales uruguayo es relativamente limitado, lo que podría dificultar la venta de las Obligaciones Negociables antes de su vencimiento al precio deseado por el inversor.

4. MODIFICACIONES AL PROSPECTO BASE

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 29 literal E. de la RNMV, en la presente sección se informan las modificaciones a introducir al Prospecto Base.

4.1. Integrantes del Conjunto Económico

Con fecha 25 de marzo de 2026, el Directorio del Emisor resolvió rescindir el contrato de prestación de servicios con MasAvatar S.A. de fecha 17 de enero de 2022 (y sus modificaciones). Los servicios anteriormente prestados por MasAvatar S.A. serán internalizados o contratados directamente con terceros según las necesidades operativas del Emisor.

Sin perjuicio de lo anterior, MasAvatar S.A. continúa formando parte del conjunto económico del Emisor por encontrarse bajo control común con Ala Este S.A.S., si bien ya no mantiene vinculación operativa con el Emisor. En consecuencia, el conjunto económico del Emisor queda conformado por las siguientes entidades:

A) MasFounders LLC: Sociedad de responsabilidad limitada ("limited liability company") constituida bajo las leyes del estado de Delaware, EE. UU., que tiene por finalidad ser titular de participaciones en el Emisor. La sociedad es de titularidad de Eduardo Bastitta Harriet en un 100%.

B) Fideicomiso Quartier +Colonia I: Fideicomiso de administración constituido con fecha 29 de diciembre de 2023, por el Emisor, como fideicomitente A y fideicomitente B y TPYA Fiduciaria Uruguay S.A. como fiduciaria del fideicomiso.

C) Pánicos S.A.: Sociedad anónima uruguaya de titularidad de Eduardo Bastitta Harriet, que tiene por finalidad la participación en otras sociedades conforme establece el artículo 47 de la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060.

D) MasAvatar S.A.: Sociedad anónima argentina controlada por Eduardo Bastitta Harriet. Si bien el contrato de prestación de servicios con el Emisor fue rescindido con fecha 25 de marzo de 2026, MasAvatar S.A. continúa formando parte del conjunto económico por encontrarse bajo control común con el Emisor conforme al artículo 142 de la RNMV y los artículos 48 y 49 de la Ley N° 16.060.

4.2. Reestructura Operativa

Como consecuencia de la reestructura operativa resuelta por el Directorio con fecha 25 de marzo de 2026, las Gerencias del Emisor y personas que ocupan los cargos, son las siguientes:

Gerente General: Eduardo Bastitta Harriet

Gerente de Operaciones, Administración & Finanzas: Geraldine X. Assmus

Gerente de Contabilidad y Tesorería Operativa: Rosario Morales

Gerente de Comunicación, Marketing & Comercial : Francisco Tezanos Pinto

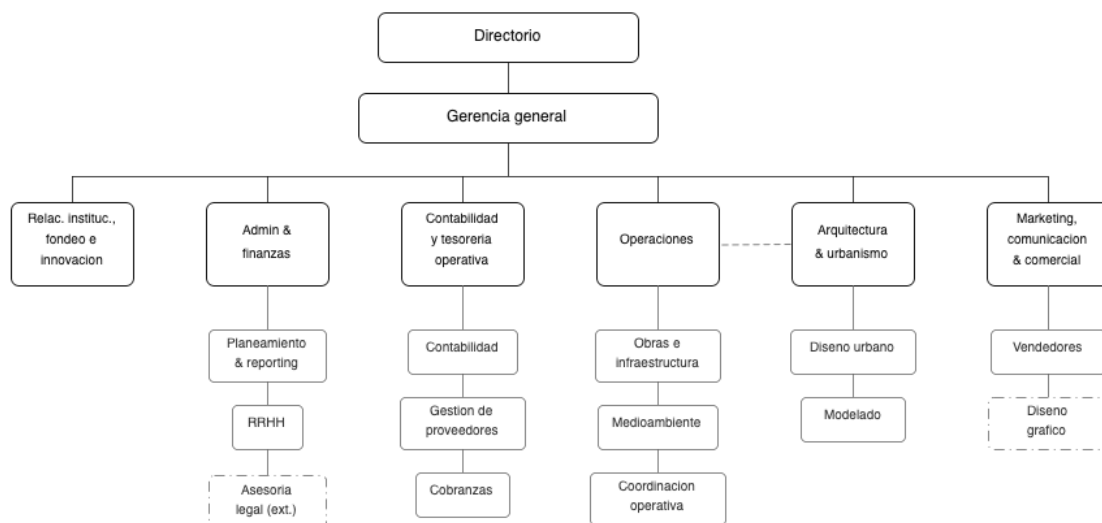
Gerente de Arquitectura & Urbanismo: Nicolas Mieres

Gerente de Relaciones institucionales, Fondo e Innovación: René Boettcher

Rosario Morales: Contadora Pública egresada de la Universidad de la República (UDELAR), con más de 20 años de experiencia en asesoramiento fiscal, contable y societario para empresas nacionales e internacionales. Se desempeñó como Gerente de Outsourcing en firma consultora de primera línea, liderando equipos y gestionando procesos contables completos en sistemas de gestión, desde el registro hasta la elaboración de Estados Financieros. Cuenta con amplia experiencia en el cumplimiento de obligaciones ante diversos organismos reguladores como Banco de Previsión Social, Dirección General Impositiva y Auditoría Interna de la Nación.

Desde 2022 se ha integrado al Emisor, donde es responsable del área administrativo - contable.

A continuación se incorpora el nuevo organigrama del Emisor:



4.3. Ronda de Capital

Se actualiza la información contenida en la Sección 6.1 del Prospecto Base. El monto de la ronda de aumento de capital mediante instrumentos convertibles en acciones se mantiene en USD 9.100.000 (dólares estadounidenses nueve millones cien mil). A la fecha del presente Suplemento, se han captado aproximadamente USD 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones).

Se prevé que la conversión de dichos instrumentos en acciones del Emisor ocurra en junio de 2027.

No se prevé un cambio en la estructura de control del Emisor cuando ocurra la conversión prevista.

4.4. Financiamiento con Banco de la República Oriental del Uruguay

Se actualiza la información contenida en la Sección 6.2 del Prospecto Base. El Emisor mantiene la línea de crédito aprobada por BROU por hasta USD 4.500.000 (dólares estadounidenses cuatro millones quinientos mil). El préstamo tiene como destino la financiación de infraestructura vinculada al desarrollo del proyecto +Colonia.

Como novedad respecto del Prospecto Base, con fecha 4 de diciembre de 2025 se constituyó hipoteca en favor del BROU y se produjo el primer desembolso de USD 1.500.000 (dólares estadounidenses un millón quinientos mil).

5. INFORMACIÓN DEL EMISOR

5.1. Información Financiera del Emisor

Los estados contables del Emisor al 31 de diciembre de 2025 con informe de revisión limitada se adjuntan como Anexo 4 del presente Suplemento.

Para información adicional sobre la situación financiera, patrimonial y económica del Emisor, se remite al Prospecto Base.

5.2. Hechos Relevantes Ocurridos con Posterioridad a la Inscripción del Programa de Emisión

Con posterioridad a la inscripción del Programa de Emisión, se destacan los siguientes hechos relevantes:

(i) La emisión exitosa de la Serie N° 1 por USD 3.000.000 (dólares estadounidenses tres millones) el 6 de febrero de 2026;

(ii) La reestructura operativa resuelta por el Directorio con fecha 25 de marzo de 2026, que incluyó la ampliación de las responsabilidades del Gerente de Comunicación y Marketing para incluir el área Comercial, quedando el cargo denominado como Gerente de Comunicación, Marketing & Comercial, a cargo de Francisco Tezanos Pinto.

(iii) La modificación al Contrato Plan celebrado el 12 de mayo de 2022 con la Intendencia de Colonia y el Sr. Carlos Francisco Bastitta Heguy, suscrita con fecha 23 de abril de 2026, por la que se acordó: (a) un nuevo cronograma de pago del saldo pendiente de pago del retorno por valorización del suelo; (b) una tasa de interés moratorio y multa en caso de incumplimiento del pago del retorno por valorización del suelo; y (c) la modificación de la integración de la Comisión de Seguimiento prevista en la cláusula Decimoprimera del Contrato Plan. La negociación de dicha modificación había sido oportunamente informada en el Prospecto Base (Sección 6.4).

No han ocurrido otros hechos o actos relevantes que no hayan sido informados a la Superintendencia de Servicios Financieros de acuerdo con los artículos 268 y 245 de la RNMV o el presente Suplemento.

6. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PARA EL INVERSOR

El Emisor emitió la Serie N° 1 de Obligaciones Negociables bajo el Programa el 6 de febrero de 2026, con las siguientes características:

Monto emitido: USD 3.000.000 (dólares estadounidenses tres millones)

Tasa de interés: 9% nominal anual, pagadero semestralmente

Plazo y amortización: 4 años, con amortización bullet el 6 de febrero de 2030

Capital adeudado vigente: USD 3.000.000 (dólares estadounidenses tres millones)

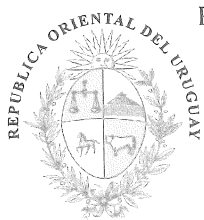
Estado de cumplimiento: A la fecha del presente Suplemento, no se ha devengado ninguna fecha de pago de intereses bajo la Serie N° 1, por lo que no existen obligaciones de pago vencidas. El Emisor se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones asumidas bajo el Documento de Emisión de la Serie N° 1.

7. ANEXOS

<u>Anexo</u>	Contenido
Anexo 1	Testimonio de Acta de Directorio del Emisor que aprueba la emisión de la Serie N° 2.
Anexo 2	Modelo de Documento de Emisión de la Serie N° 2.
Anexo 3	Testimonio notarial de la Hipoteca.
Anexo 4	Estados Contables consolidados e individuales del Emisor al 31 de diciembre de 2025 con informe de revisión limitada.
Anexo 5	Informe de Calificación de Riesgo

Anexo 1

Testimonio de Acta de Directorio del Emisor que aprueba la emisión de la Serie N° 2



ACTA DE DIRECTORIO

A los 24 días del mes de abril de 2026, siendo las 14:00 horas, se reúne el Directorio de ALA ESTE S.A.S. (la "Sociedad") con la asistencia de su presidente, Eduardo Bastitta Harriet, su vicepresidente, Geraldine Assmus, y sus directores, Francisco Tezanos Pinto, Miguel Iglesias y Juan Alberto Bastitta Harriet.

Asiste también el síndico de la Sociedad, Soledad Jubín.

Se pone a consideración el orden del día de la reunión de directorio del día de la fecha:

1. Emisión de Serie N° 2 de Obligaciones Negociables de Oferta Pública bajo el Régimen Simplificado.
2. Contratos relacionados con la Emisión; Hipoteca.

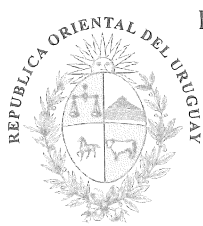
1. Emisión de Serie N° 2 de Obligaciones Negociables de Oferta Pública bajo el Régimen Simplificado.

Toma la palabra el Sr. Presidente, quien manifiesta que, en el marco del Programa de Emisión de Obligaciones Negociables inscripto por la Sociedad por un monto máximo de UI 100.000.000, y habiéndose colocado exitosamente la Serie N° 1 en el mes de febrero del corriente año por un monto de USD 3.000.000, la Sociedad se encuentra evaluando emitir la Serie N° 2 de Obligaciones Negociables de Oferta Pública bajo el Régimen Simplificado, por un monto de hasta el equivalente a USD 1.600.000 (dólares estadounidenses un millón seiscientos mil).

A dichos fines, se ponen a consideración los siguientes términos y condiciones de la Serie N° 2 de Obligaciones Negociables de Oferta Pública a ser emitidas bajo el Programa de Emisión inscripto por la Sociedad.

Términos y Condiciones de la Serie 2

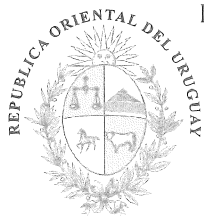
Denominación	Obligaciones Negociables Serie N° 2
Monto de la Emisión de la Serie N° 2	Hasta el equivalente a USD 1.600.000 (dólares estadounidenses un millón seiscientos mil), tomando para la determinación del monto en UI de la emisión en el marco del Programa, el valor de las Unidades Indexadas a la fecha de emisión y considerando el dólar fondo BCU de cierre del día anterior a la fecha de suscripción.
Moneda de la Emisión	Dólares estadounidenses
Valor Nominal de las ON	USD 1 (dólares estadounidenses uno)
Moneda de Repago	Dólares estadounidenses.
Plazo de la serie	4 (cuatro) años a partir de la fecha de la emisión.
Amortización	Al vencimiento del instrumento ("Bullet").

**Hx N° 985290**

ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

23

Fecha de Pago	<p>Los intereses se pagarán de forma semestral, en la misma cadencia que la Serie N° 1, a partir de la Fecha de Emisión de la Serie N° 2. El primer período de intereses comprenderá un plazo inferior al semestre estándar, a efectos de alinear las fechas de pago con las correspondientes a la Serie N° 1, así como el último, cuyo pago de intereses se realizará junto con la amortización de capital.</p> <p>Si el día de pago de intereses no fuese un día hábil bancario, el día de pago de intereses será el primer día hábil bancario siguiente. Se entenderá por día inhábil bancario, los días sábados y domingos, así como todos aquellos en los que los bancos no funcionen, cualquiera sea el motivo.</p>
Interés Compensatorio	<p>La Tasa Nominal Anual será de 9,00%. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.</p>
Interés Moratorio	<p>La Tasa Nominal Anual será de 10,00%. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.</p>
Destino de los Fondos	<p>La Sociedad destinará los fondos provenientes de la emisión de la Serie 2 en:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ejecución de obras de infraestructura del desarrollo en +Colonia.• Capital de trabajo y gestión operativa, en el marco del giro principal de la compañía, a efectos de asegurar la continuidad y desarrollo de las actividades de la Sociedad.
Rescate Anticipado	<p>La Sociedad podrá, optar por rescatar anticipadamente, total o parcialmente, las Obligaciones Negociables Serie 2 (capital e intereses devengados hasta la fecha del efectivo rescate) luego de transcurrido 9 (nueve) meses de la fecha de emisión, debiendo comunicar a la Entidad Registrante, Entidad Representante, y al Banco Central del Uruguay con una anticipación mínima a 30 (treinta) días corridos a la fecha de rescate anticipado.</p> <p>El precio de rescate será de 102% del Capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate.</p>
Garantía	<p>En garantía de las Obligaciones Negociables Serie 2, la Sociedad se obliga a hipotecar en primer grado en favor de la Entidad Representante, como representante de los futuros titulares de las Obligaciones Negociables Serie 2, los padrones número 14.127, 14.129, 14.522, 14.523, 14.532 y 14.541,</p>



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

24

localidad catastral Colonia, departamento de Colonia (y junto con aquellos inmuebles que los sustituyan en el futuro, los "Inmuebles Hipotecados").

La Sociedad deberá mantener un Ratio de Cobertura superior o igual a 3.0x.

El Ratio de Cobertura se calcula como el cociente resultante de dividir el Valor de Mercado de los Inmuebles Hipotecados entre el Capital adeudado por la Sociedad bajo las Obligaciones Negociables Serie 2.

Se entiende por Valor de Mercado de los Inmuebles Hipotecados al valor de mercado que surja de una tasación independiente realizada por un Tasador Autorizado.

Se considerarán como "Tasadores Autorizados" a Tasar, Mario Stefanoli, Valora, Rotima, Valuex, así como cualquier otro que sea previamente aprobado por una Mayoría Absoluta de Titulares.

El Ratio de Cobertura se medirá anualmente.

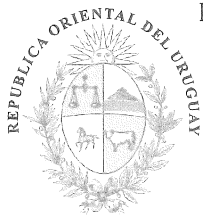
La Sociedad podrá sustituir los Inmuebles Hipotecados por otros inmuebles de su propiedad, previa realización de una tasación por un Tasador Autorizado que verifique que, luego de efectuada la sustitución, se mantenga un Ratio de Cobertura superior o igual a 3.0x.

Procedimiento de Sustitución.

a) En caso de sustitución de Inmuebles Hipotecados, la Sociedad solicitará por escrito a la Entidad Representante la sustitución de uno o más Inmuebles Hipotecados, acompañada de los títulos de propiedad y antecedentes dominiales de los inmuebles que ofrece hipotecar en sustitución de los Inmuebles Hipotecados, así como con la tasación señalada anteriormente realizada por un Tasador Autorizado donde se verifique el cumplimiento del Ratio de Cobertura.

b) La Entidad Representante (o quien ésta designe) deberá expedirse dentro de los treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud, pudiendo rechazarla únicamente por razones fundadas relacionadas con el posible incumplimiento del Ratio de Cobertura, la existencia de gravámenes u observaciones en la titulación de los inmuebles ofrecidos de acuerdo con la normativa legal vigente que pudieran afectar la prioridad/ejecución de la garantía.

c) Una vez aprobada la sustitución, la Sociedad y la Entidad Registrante otorgarán la respectiva escritura pública de

**Hx N° 985292**

ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

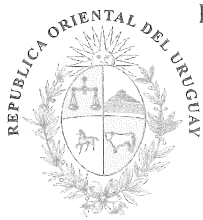
25

cancelación parcial y refuerzo de la garantía hipotecaria, sin que ello implique novación de la obligación principal.

Todos los gastos, impuestos, tasas y honorarios derivados de la sustitución de los Inmuebles Hipotecados serán de cargo exclusivo de la Sociedad.

La sustitución de Inmuebles Hipotecados no implicará novación ni modificación alguna de las Obligaciones Negociables Serie 2 garantizadas, que conservarán íntegramente su naturaleza, términos y condiciones originales.

Fecha de Emisión	A ser definida.
Valor Mínimo de Suscripción por Oferta	de U\$S 1.000 (dólares estadounidenses mil)
Precio de Suscripción	100% (cien por ciento) del valor nominal de los Títulos.
Período de Suscripción	<p>La emisión de Obligaciones Negociables tendrá un período de suscripción de 2 días hábiles y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. ("BVM").</p> <p>Las fechas y horas de apertura y cierre del Período de Suscripción serán definidos oportunamente.</p> <ul style="list-style-type: none">- Se reserva el 100% (cien por ciento) del monto de la emisión para clientes de Balanz Uruguay S.A. durante el primer día del período de suscripción, durante el cual únicamente podrán presentar órdenes de suscripción los clientes de Balanz Uruguay S.A., por un monto máximo de UI 500.000 por inversor.- Segundo día: por el remanente, se recibirán órdenes de suscripción por inversor sin un tope máximo. <p>Cada inversor podrá realizar una única solicitud de suscripción diaria, a través de los medios que el (los) Agentes de Distribución establezca(n) a estos efectos.</p>
Aceptación y Adjudicación	<p>La fecha de la adjudicación será definida oportunamente y se realizará en BVM.</p> <p>Las Obligaciones Negociables se adjudicarán a los oferentes al cierre del período de suscripción, en primer lugar, a las ofertas del primer día.</p> <p>Si el monto de suscripciones del primer día supera el monto de la emisión, se adjudicará a prorrata.</p> <p>En caso de que exista un remanente, se adjudicarán a los</p>



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

26

oferentes del segundo día.

Si el monto de suscripciones del segundo día supera el monto remanente de la emisión, se adjudicará a prorrata.

Integración y Emisión

La integración del monto adjudicado se realizará el tercer día hábil siguiente al cierre del Período de Suscripción, mediante transferencia a la cuenta bancaria de BVM.

La emisión se considerará realizada el día de la integración de los fondos.

Actuación de los Obligacionistas Ver términos generales del Programa.

Comisión de Colocación o Distribución La comisión de colocación será definida oportunamente.

Dicha comisión será percibida por cada uno de los Agentes de Colocación de acuerdo con la parte de la emisión que efectivamente sea colocada por cada uno de ellos y será de cargo de la Sociedad.

Inscripción

Las Obligaciones Negociables de la Serie 2, serán inscritas en el Registro del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay.

Gastos y Tributos

Ver términos generales del Programa.

Ley y jurisdicción aplicable

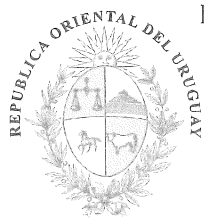
República Oriental del Uruguay.

Luego de un breve intercambio de opiniones, el Directorio por unanimidad resuelve aprobar (i) la emisión de la Serie N° 2 de Obligaciones Negociables de Oferta Pública bajo el Régimen Simplificado, por un monto de hasta el equivalente a USD 1.600.000 (dólares estadounidenses un millón seiscientos mil), en el marco del Programa de Emisión de Obligaciones Negociables inscripto por la Sociedad; y (ii) los términos y condiciones de la referida Serie N° 2 de Obligaciones Negociables, tal como fueran puestos a consideración de este Directorio en el tratamiento de este punto del orden día y como lucen transcritos en esta acta.

Asimismo, por unanimidad se encomienda a la Gerencia General y a la Gerencia de Operaciones, Administración & Finanzas la determinación del momento de la emisión y cualquier y demás términos y condiciones definitivos no detallados en la presente.

Asimismo, por unanimidad se delega la determinación de todos aquellos aspectos que se modifiquen en el marco de la solicitud de registro de las obligaciones negociables en el Banco Central del Uruguay, incluyendo aquella solicitada por el Banco Central del Uruguay y/o los inversores.

2. Contratos relacionados con la Emisión. Ampliación de Hipoteca.



Hx N° 985294



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

27

El Directorio por unanimidad resuelve aprobar el otorgamiento y ejecución por la Sociedad, respecto de todos los documentos relativos a la emisión, y de cualquier modificación, adenda, etc., de los mismos, y la asunción por parte de ésta de todas las obligaciones que son puestas a su cargo bajo dichos documentos, los cuales consisten, entre otros, en:

- a) El Suplemento de Prospecto de Emisión;
- b) el Documento de Emisión; y
- c) la Hipoteca sobre los padrones 14.127, 14.129, 14.522, 14.523, 14.532 y 14.541 por la suma de USD 1.600.000 (dólares estadounidenses un millón seiscientos mil), más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma por concepto de intereses, comisiones, gastos, impuestos u honorarios, para garantizar las Obligaciones Negociables Serie N° 2 a ser emitidas bajo el Programa, en los términos del borrador de escritura de garantía hipotecaria circulado con anterioridad a la presente reunión.

A tales efectos, por unanimidad se comete a la Gerencia General y a la Gerencia de Operaciones, Administración & Finanzas avanzar en las gestiones con BVM a efectos de otorgar la hipoteca, incluyendo la convocatoria a una asamblea de titulares de obligaciones negociables para el otorgamiento de hipoteca de ser necesario.

Asimismo, por unanimidad se resuelve aprobar, ratificar y confirmar cualquier otro contrato, acuerdo y/o documento que a la fecha de celebración de la presente sesión haya sido celebrado por la Sociedad o que este próximo a celebrarse, a efectos de la Emisión y se delega a la Gerencia General presentar toda la documentación necesaria a los efectos del registro de la Sociedad y de las Obligaciones Negociables ante el Registro de Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay.

Sin otros asuntos que tratar, se levanta la sesión a la hora 14:40 horas.

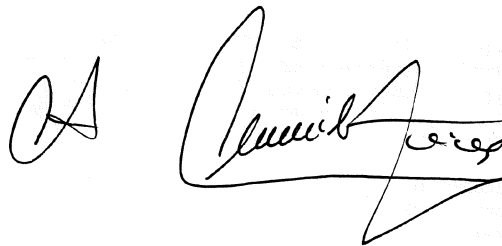
Eduardo Bastitta Harriet Geraldine Xenia Assnius Francisco Tezanos Pinto

Juan Alberto Bastitta Harriet

Miguel Iglesias

Soledad Jubin

CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes, con su original de su tenor que cotejé. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, el cinco de mayo de dos mil veintiséis, en seis papeles notariales de actuación serie Hx numerados 985289 al 985294.



Camila Arias Raimondi
Escribana Pública



ARANCEL OFICIAL
Artículo:8
Honorario:\$ 1.657
Mont.Not.:\$ 315
Fdo.Gremial:\$



Anexo 2

Modelo de Documento de Emisión de la Serie N° 2

DOCUMENTO DE EMISIÓN DE LA SERIE N° 2 DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES DE OFERTA PÚBLICA DENOMINADAS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES EMITIDAS POR ALA ESTE S.A.S. EN RÉGIMEN SIMPLIFICADO EL [] Y CON VENCIMIENTO EL [] BAJO EL PROGRAMA DE EMISIÓN INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE MERCADO DE VALORES EL []

En la ciudad de Montevideo, el día [] de [], Ala Este S.A.S., con domicilio legal en [], representada en este acto por [], en su calidad de [] (en adelante, el "Emisor"), emite bajo el Programa (según se define a continuación) obligaciones negociables de la serie N° 2, en régimen de oferta pública, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen a continuación.

Este documento constituye el Documento de Emisión (art. 21 de la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009), de la serie N° 2 de las Obligaciones Negociables, escriturales, no convertibles en acciones, de oferta pública, por un valor nominal de USD [] (dólares estadounidenses []), regida por la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009 y demás normas reglamentarias complementarias vigentes o que se dicten en el futuro (las "Obligaciones Negociables Serie 2").

1. ANTECEDENTES

1.1 Con fecha 24 de setiembre de 2025, la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor resolvió proceder a recurrir a financiamiento mediante un programa de emisión (el "Programa") de obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones mediante oferta y suscripción pública por un valor nominal de hasta el equivalente a UI 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones), dentro del plazo de cinco años desde la fecha en que haya sido inscripto el Programa en el Banco Central del Uruguay, al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009 y demás normas reglamentarias complementarias vigentes o que se dicten en el futuro (en adelante, comprendiendo todas las obligaciones negociables que se emitan por el Emisor bajo el Programa, las "Obligaciones Negociables", y cada serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, una "Serie").

1.2 Asimismo, se delegó en el Directorio del Emisor las más amplias facultades para fijar los términos y condiciones de la emisión de las Obligaciones Negociables bajo las diferentes Series, y de todos los documentos y contratos necesarios para llevar a cabo la emisión, así como también para realizar todos los trámites y gestiones ante organismos públicos, en especial, ante el Banco Central del Uruguay, y privados de la manera que estime conveniente para concretar dicho fin.

1.3 Con fecha 24 de abril de 2026, el Directorio del Emisor resolvió proceder a emitir las Obligaciones Negociables Serie 2 bajo el Programa, según los términos y condiciones que en el Acta de Directorio de dicha fecha se describen.

1.4 Las Obligaciones Negociables Serie N° 2 han sido inscriptas en el Registro del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay para ser ofrecidas públicamente en Uruguay, según Resolución de fecha [] y han sido autorizadas para cotizar en la Bolsa de Valores de Montevideo.

2. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE N° 2

Las Obligaciones Negociables Serie 2 reguladas por este Documento de Emisión están alcanzadas también por lo dispuesto en el Prospecto, el Suplemento, el Contrato de Entidad Representante, el Contrato de Agente de Pago y el Contrato de Entidad Registrante.

Por el hecho de adquirir las Obligaciones Negociables Serie 2, los Titulares reconocen conocer el Prospecto y el Suplemento, los Contratos de Entidad Registrante, Agente de Pago y Entidad Representante y el presente Documento de Emisión y declaran aceptar todos los términos de los mismos.

3. NATURALEZA JURÍDICA

3.1. Las Obligaciones Negociables Serie 2 reguladas por este Documento de Emisión constituyen obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones regidas por la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009 y normas reglamentarias complementarias.

3.2. Los términos y definiciones expresados en el Prospecto o el Suplemento (según se definen a continuación) tendrán el mismo significado en el presente Documento de Emisión.

3.3. Las Obligaciones Negociables Serie 2 reguladas por este documento de emisión (el "**Documento**" o "**Documento de Emisión**") están alcanzadas por: (i) el prospecto de emisión completado el 15 de enero de 2026 (el "**Prospecto**"); (ii) el suplemento de prospecto de emisión completado el [] de [] de 2026 (el "**Suplemento**"); (iii) el contrato de entidad representante de fecha 22 de diciembre de 2025 (el "**Contrato de Entidad de Representante**") otorgado por el Emisor y Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (la "**Entidad Representante**"); (iv) el contrato de entidad registrante (el "**Contrato de Entidad Registrante**") de fecha 22 de diciembre de 2025 otorgado por el Emisor con Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (la "**Entidad Registrante**"); (v) por el contrato de agente de pago de fecha 22 de diciembre de 2025 ("**Contrato de Agente de Pago**") otorgado por el Emisor con Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (el "**Agente de Pago**"); y (vi) la hipoteca otorgada con fecha 29 de abril de 2026 con la Entidad

Representante en representación de los futuros Titulares de las Obligaciones Negociables Serie 2 a emitirse, en garantía del repago de las Obligaciones Negociables, e inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Colonia el [] con el número [] (la "Hipoteca" y junto con los documentos antes indicados, los "Documentos de la Emisión").

3.4. Se deja expresa constancia que se encuentra a disposición de los titulares de las Obligaciones Negociables Serie 2 (los "Titulares") en el domicilio de la Entidad Representante en Misiones 1400, Montevideo, Uruguay los siguientes documentos: (i) el presente Documento de Emisión de las Obligaciones Negociables Serie 2; (ii) testimonio notarial de la resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor que resuelve la Emisión, (iii) constancia de la autorización para cotizar en [] y de la inscripción en el Registro de Valores del Banco Central del Uruguay que habilita su oferta pública bajo la Ley N° 18.627, (iv) testimonio notarial del Acta de Directorio del Emisor que resolvió las condiciones de las Obligaciones Negociables Serie 2; (v) el testimonio notarial de los estatutos sociales actualizados y de certificados notariales acreditando la válida constitución y vigencia del Emisor; y (vi) testimonio notarial de la declaratoria realizada por el Emisor bajo la Ley N° 17.904 debidamente inscrita ante el Registro Nacional de Comercio. Se deja constancia que, en caso de que se emitan otras Series de Obligaciones Negociables bajo el Programa, testimonios notariales de los respectivos documentos de emisión de las referidas Series de Obligaciones Negociables estarán a disposición de los respectivos titulares de las Obligaciones Negociables en el domicilio de la Entidad Representante antes indicado.

4. MONTO DE LA SERIE N° 2

El monto total de la Serie N° 2 es de un valor nominal de USD [] (Dólares estadounidenses []) y está representado por [] Obligaciones Negociables de un valor nominal de USD 1 (Dólares estadounidenses uno) cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al []. No se admitirán transferencias, gravámenes o afectaciones fraccionadas o parciales. Las Obligaciones Negociables Serie 2 constituyen obligaciones directas y no subordinadas del Emisor.

5. PLAZO Y FORMA DE PAGO DEL CAPITAL E INTERESES

5.1 Capital.

5.1.1 El Emisor se obliga a pagar la totalidad del capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables Serie 2 en un único pago el [] (la "Fecha de Amortización"), sin perjuicio (i) del eventual rescate anticipado (de conformidad con lo previsto en la cláusula 6), y (ii) la eventual caducidad anticipada, si fuere el caso.

5.1.2 El capital se cancelará en dólares estadounidenses.

5.1.3 Si la Fecha de Amortización fuera un día inhábil bancario, la Fecha de Amortización será el primer día hábil bancario siguiente.

5.2 Intereses.

5.2.1 Las Obligaciones Negociables Serie 2 devengarán interés compensatorio sobre el capital no amortizado, a una tasa de interés nominal anual de 9,00 % sobre una base de un año de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.

5.2.2 Los intereses serán pagaderos de la siguiente manera en forma semestral, excepto por el primer pago de intereses que se realizará el [] y último pago de intereses, que se realizará en la Fecha de Amortización final (cada fecha de vencimiento del pago de intereses es una “**Fecha de Pago de Intereses**”).

5.2.3 Los intereses se cancelarán en dólares estadounidenses.

5.2.4 Si cualquier Fecha de Pago de Intereses fuera un día inhábil bancario, la Fecha de Pago de Intereses será el primer día hábil bancario siguiente.

5.3 Pagos.

Los pagos de capital e intereses se harán efectivos de conformidad con lo previsto en el Contrato de Agente de Pago.

6. RESCATE ANTICIPADO

6.1 Luego de transcurridos nueve (9) meses de la Emisión, el Emisor podrá en cada Fecha de Pago de Intereses, el Emisor podrá optar por rescatar anticipadamente total o parcialmente las Obligaciones Negociables Serie N° 2 (capital e intereses devengados hasta la fecha del efectivo rescate) con una notificación previa a la Entidad Registrante, a la Entidad Representante, al Agente de Pago, y al Banco Central del Uruguay no menor a 30 (treinta) días corridos al próximo Fecha de Pago de Intereses en que se hará efectivo el rescate anticipado.

6.2 El precio del rescate anticipado de las Obligaciones Negociables Serie 2 será de 102% del saldo de Capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate.

6.3 Junto con el rescate voluntario a opción del Emisor, se cancelarán los intereses devengados a la fecha del efectivo pago del rescate.

7. CADUCIDAD DE LOS PLAZOS. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA.

7.1 Se producirá la caducidad anticipada de todos los plazos bajo las Obligaciones Negociables Serie 2, volviéndose exigibles todos los importes vencidos y no vencidos, ya sea por concepto de capital y/o intereses, en los siguientes casos:

a) Falta de pago: no se pague (ya sea a su vencimiento o anticipadamente en caso de corresponder) por el Emisor cualquier importe correspondiente al pago de capital o intereses bajo las Obligaciones Negociables Serie 2, siempre que dicho incumplimiento no hubiera sido remediado dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que el pago de que se trate debiera haberse efectuado.

b) Procedimientos de ejecución contra el Emisor: se trate sobre cualquier parte de los bienes, activos o ingresos del Emisor un embargo genérico, específico y/o secuestro, como consecuencia de uno o más reclamos contra el Emisor que superen individual o conjuntamente la suma de USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) y tal medida no se levante dentro de los 90 (noventa) días hábiles "judiciales" (artículo 96 del Código General del Proceso) de haber sido legalmente notificada al Emisor.

c) Concurso del Emisor: en caso de que la ley vigente lo admitiere, en caso de que se presente una solicitud (ya sea por parte del Emisor o de cualquier tercero) de concurso, concordato, moratoria, convenio o acuerdo privado de reorganización del Emisor, así como también la concesión de una moratoria provisional o un acuerdo privado de reorganización respecto del Emisor.

d) Declaraciones falsas: que cualquiera declaración efectuada o documento presentado por el Emisor a la Entidad Representante de los Titulares, a las Bolsas de Valores o al Banco Central del Uruguay hayan sido denunciados por cualquiera de éstos a la justicia por contener falsedades relevantes, información relevante distorsionada o manipulada u ocultaciones que hubieren sido determinantes en la decisión de un inversor diligente para adquirir las Obligaciones Negociables Serie 2, y que la justicia hubiere dado razón a dicha denuncia en todos sus términos por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.

e) Incumplimientos o Incumplimiento cruzado: que el Emisor (i) haya incumplido cualquier obligación contenida en este Documento de Emisión y los demás Documentos de la Emisión, o (ii) el Emisor: (1) hubiera incumplido con el pago, ya sea como obligado principal o como garante (excepto un incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables Serie 2 o de cualquier otra Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa), de cualquier suma de dinero (incluyendo capital, intereses, comisiones, premios) cuyo monto sea superior (en conjunto) a USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) (o su equivalente en la moneda en que se hubiera pactado la obligación en cuestión) más allá de cualquier período de gracia que resulte aplicable; o (2) estuviera en incumplimiento con cualquier término y condición que evidencie algún tipo de endeudamiento (diferente al contraído por la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 2 o de cualquier otra Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa) por una suma superior a USD 1.000.000 (dólares

estadounidenses un millón) siempre que dicho incumplimiento haya determinado la exigibilidad de dicho endeudamiento; o (3) fuera obligado (fuera de los casos en que dicha obligación resulte del mero pasaje del tiempo o ante el requerimiento que se le curse al Emisor para que convierta deuda en capital) a recomprar o pagar cualquier deuda de forma anticipada a su vencimiento, siempre que la misma supere – en conjunto – la suma de USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) (o su equivalente en la moneda en que hubiera sido pactada la obligación en cuestión); y siempre que cualquiera de dichos eventos no se subsanare dentro de los 90 (noventa) días de haber tomado conocimiento de la situación.

f) Exigibilidad anticipada de cualquier importe adeudado por el Emisor bajo otras Series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa: que cualquier importe (sea por capital o por intereses) adeudado por el Emisor bajo cualquier otra Serie de las Obligaciones Negociables que el Emisor emita bajo el Programa resulte exigible anticipadamente.

g) Cambio Material Adverso: que tuviera lugar un cambio adverso y sustancial en el negocio o actividades del Emisor, o en su condición financiera, o propiedades tomadas en su conjunto y siempre que se acredite indubitablemente que dicho cambio determinará la imposibilidad del Emisor para cumplir puntualmente con el pago de capital o intereses adeudados bajo las Obligaciones Negociables Serie 2 en sus respectivos vencimientos.

h) Otros incumplimientos: que el Emisor incumpla otras obligaciones materiales contenidas en el Documento de Emisión o en cualquiera de los documentos de emisión correspondientes a las restantes Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa y que las mismas no sean remediadas en los plazos de cura previstos en dichos documentos o aquellos que hayan sido oportunamente acordados (de existir).

7.2 En cada uno de estos casos, se considerará que ha existido un incumplimiento y se producirá la caducidad de los plazos y la exigibilidad de todo lo adeudado a todos los Titulares de las Obligaciones Negociables Serie 2, siempre que ello sea resuelto por los Titulares que representen el 50% o más del capital adeudado de las Obligaciones Negociables Serie 2. Lo que antecede es sin perjuicio de la caída en mora automática del Emisor y el devengamiento de intereses moratorios desde que se considere que ocurrió un incumplimiento.

7.3 La Entidad Representante (contando con el consentimiento de los Titulares, según las mayorías establecidas en este Documento de Emisión) podrá acordar con el Emisor la subsanación a los incumplimientos que hubieran tenido lugar.

8. MORA AUTOMÁTICA. INTERESES MORATORIOS.

8.1 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.

8.2 Producida la mora de pleno derecho, se devengará un interés moratorio de 10,00 % lineal anual. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.

8.3 Los intereses moratorios se aplicarán sobre el total del capital e intereses adeudados a la fecha de caída en mora y se capitalizarán anualmente. Asimismo, los intereses compensatorios y moratorios no abonados serán capitalizados anualmente y, como aumento de capital, devengarán a su vez intereses compensatorios.

9. ACTUACIÓN DE LOS TITULARES

Las disposiciones relativas a la actuación de los Titulares se encuentran establecidas en el Contrato de Entidad Representante correspondiente.

10. MODIFICACIÓN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERIE 2

10.1 Cualquier modificación de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Serie 2 deberán ser aprobadas por Titulares que representen más del 75% (setenta y cinco) del total de las Obligaciones Negociables Serie 2 en circulación, deducidos los montos en poder del Emisor.

10.2 Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 10.1 precedente, la sustitución de la Entidad Representante de los Titulares deberá ser aprobada por Titulares que (i) representen más del 75% (setenta y cinco) del total de las Obligaciones Negociables Serie 2 en circulación, y (ii) a su vez, representen más del 75% (setenta y cinco) del total de las distintas Series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa y que se encuentren en circulación (y, tanto con respecto a lo previsto en el numeral (i) precedente como lo previsto en el numeral (ii) precedente, deducidos los montos en poder del Emisor).

10.3 Las resoluciones adoptadas de conformidad con las mayorías especiales previstas en (i) la cláusula 10.1 precedente, serán oponibles a la totalidad de los Titulares de las Obligaciones Negociables Serie 2, y (ii) la cláusula 10.2 precedente, serán oponibles a la totalidad de los Titulares de las distintas Series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa.

10.4 Lo establecido precedentemente es sin perjuicio del derecho de cada titular de los valores de ejercer individualmente acciones para el cobro de lo adeudado.

11. GARANTÍAS

En garantía del pago de todas las series de las Obligaciones Negociables Serie 2, sin ninguna preferencia entre ellas, con fecha 29 de abril de 2026, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Colonia el 4 de mayo de 2026, con el número 2025, se constituyó la Hipoteca, entre el Emisor, por una parte, y la Entidad Representante en representación de los futuros Titulares de las Obligaciones Negociables Serie 2, por otra parte, por el que se hipotecaron los inmuebles padrón 14.127, 14.129, 14.522, 14.523, 14.532 y 14.541, localidad catastral Colonia, departamento de Colonia, en garantía de las Obligaciones Negociables, por hasta la suma de USD 1.600.000(un millón seiscientos mil dólares estadounidenses), más un 50%.

12. OBLIGACIONES ADICIONALES DEL EMISOR

El Emisor deberá:

- a) Proporcionar a la Entidad Representante copia de toda la documentación que se presente ante el Banco Central del Uruguay en su calidad de emisor de las Obligaciones Negociables Serie 2.
- b) Proporcionar a la Entidad Representante copia de los balances anuales con informe de revisión limitada o informe de auditoría externa, según corresponda, dentro de los 10 días hábiles bancarios siguientes a la fecha en que los mismos estuvieran disponibles.
- c) Proporcionar a la Entidad Representante, en el plazo de 30 días corridos siguientes a la fecha en que el Emisor hubiera tomado conocimiento, copia de cualquier notificación o intimación que hubiera cursado cualquier autoridad gubernamental con competencia sobre el Emisor y que pudiera tener un efecto material adverso sobre el Emisor que determinara la imposibilidad del Emisor de cumplir con los pagos de capital o de intereses bajo las Obligaciones Negociables Serie 2.
- d) Proporcionar a la Entidad Representante, cualquier otra información sobre el negocio y las operaciones del Emisor, así como sobre el cumplimiento de las obligaciones bajo este Documento de Emisión que la Entidad Representante pudiera requerirle.
- e) Permitir que la Entidad Representante, a su costo y con razonable anticipación al Emisor, visite e inspeccione las oficinas ejecutivas del Emisor, así como sus instalaciones, para discutir los negocios, finanzas y situación financiera del Emisor junto con los gerentes del Emisor y sus contadores independientes, pudiendo asimismo examinar sus libros, registros, reportes y otros documentos y solicitar copia de dichos documentos.

13. PROCEDIMIENTO DE PAGO

13.1 El Emisor ha designado a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Agente de Pago de los pagos a realizarse bajo las Obligaciones Negociables Serie 2, de acuerdo con los términos incluidos en el presente Documento de Emisión y en el Contrato de Agente de Pago correspondiente.

13.2 Los pagos de capital e intereses se realizarán en las monedas especificadas en la cláusula 5, mediante transferencias a las cuentas bancarias que la Entidad Registrante le indique al Agente de Pago, respecto de los Titulares.

14. ENTIDAD REGISTRANTE

El Emisor ha designado a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Entidad Registrante de todas las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa, siendo la entidad encargada de llevar el Registro de acuerdo con los términos incluidos en el presente Documento de Emisión y en el Contrato de Entidad Registrante.

15. ENTIDAD REPRESENTANTE

El Emisor ha designado a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Entidad Representante de los Titulares, de acuerdo con los términos incluidos en el presente Documento de Emisión y en el Contrato de Entidad Representante.

16. LIMITACION DE RESPONSABILIDAD

La Entidad Representante, la Entidad Registrante, el Agente de Pago y las Bolsas de Valores en donde coticen las Obligaciones Negociables Serie 2, no asumen responsabilidad patrimonial alguna frente a los Titulares, por falta de pago de las mismas.

17. RATIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN

La adquisición de las Obligaciones Negociables Serie 2 por parte de los titulares, supone la ratificación y aceptación del presente Documento de Emisión, de los Documentos de la Emisión, así como de todos los demás contratos, estipulaciones, términos y condiciones relacionados con la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 2.

En particular se deja constancia que la adquisición de las Obligaciones Negociables Serie 2 supone una aceptación de que la Entidad Registrante puede suministrar la información e identificación de los Titulares, en los términos definidos en el Contrato de Entidad Registrante.

18. TRIBUTOS Y GASTOS

18.1 Serán de cargo exclusivo de cada Titular (sin derecho a reembolso) el pago de todo tributo existente o que se cree en el futuro, incluyendo sin que

signifique limitación, cualquier tributo que grave la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 2 y/o los pagos a efectuarse como consecuencia de las mismas, incluyendo el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto a la Renta de los No Residentes que corresponda retener en ocasión del pago o crédito de intereses o capital, la Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero y cualquier otro tributo, carga o gravamen que tenga como causa, la emisión, venta, transferencia, cesión, circulación o tenencia de las Obligaciones Negociables Serie 2. Cuando el Emisor deba actuar como agente de retención, pagará los intereses vencidos e impagos y el capital correspondiente luego de haber retenido y deducido a los Titulares el importe originado en cualquier tributo que debiera ser liquidado.

18.2 No obstante, serán de cargo del Emisor todos los gastos, tributos, honorarios razonables y costos que se generen en la ejecución judicial o extrajudicial de las Obligaciones Negociables Serie 2 debido al incumplimiento del Emisor.

19. 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 Serie 2 será el siguiente (en el orden indicado): tributos, comisiones, intereses y finalmente capital.

20. PROSPECTO Y SUPLEMENTO

El Prospecto y el Suplemento han sido elaborados por el Emisor en base a la información económica, financiera y comercial del Emisor. Se aclara especialmente que ni las bolsas en donde las Obligaciones Negociables Serie 2 cotizan, ni la Entidad Registrante, ni la Entidad Representante, ni el Agente de Pago han llevado a cabo procedimientos de auditoría financiera, contable, fiscal o legal alguno tendientes a verificar la veracidad o corrección de la información proporcionada por el Emisor. Por ello, ninguna de las entidades antes mencionadas será responsables en caso de que cualquier información contenida en el Prospecto o el Suplemento y previamente proporcionada por el Emisor sea errónea, falsa o engañosa, o se haya omitido en el Prospecto o el Suplemento cualquier información material acerca del Emisor que hubiera sido necesario o conveniente incluir en el Prospecto o el Suplemento.

21. NO RESPONSABILIDAD

La Entidad Representante, la Entidad Registrante y el Agente de Pago no asumen ninguna responsabilidad frente a los Titulares por el pago puntual de las Obligaciones Negociables Serie 2 o por el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Emisor, salvo por lo previsto en los contratos en los que los mismos sean parte.

22. NOTIFICACIONES

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.

23. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

El presente Documento de Emisión se regirá en su totalidad y exclusivamente por las leyes de la República Oriental del Uruguay, siendo competentes los tribunales de la ciudad de Montevideo.

El presente Documento de Emisión quedará depositado en la Entidad Registrante.

Se solicita certificación notarial de firmas.

por el Emisor:

Firma:

Aclaración:

Anexo 3
Testimonio notarial de la Hipoteca



Hx N° 985367



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

N° 13. GARANTÍA HIPOTECARIA. POR BOLSA DE VALORES DE**MONTEVIDEO S.A. CON ALA ESTE S.A.S.** En la ciudad de

Montevideo, el veintinueve de abril de dos mil veintiséis, ante mí, Beatriz Spiess, Escribana Pública,

comparecen: Por una parte: (i) Ángel Vicente URRABURU

LODUCA, mayor de edad, titular de la cédula de identidad

número 1.323.120-2, en su calidad de representante

(artículo 82 de la ley 16.060) y en nombre y

representación de URRABURU E HIJOS CORREDOR DE BOLSAS.R.L., persona jurídica inscrita en el Registro Único

Tributario de la Dirección General Impositiva con el

número 216537540015, con igual domicilio a estos efectos

se su representada; y (ii) Mauricio Agustín BONNET JUNG,

mayor de edad, titular de la cédula de identidad número

3.144.264-9, en su calidad de representante (artículo 82

de la ley 16.060) y en nombre y representación de CARLOSA. BONNET BUELA CORREDOR DE BOLSA S.R.L., persona

jurídica inscrita en el Registro Único Tributario de la

Dirección General Impositiva con el número 216541520015,

con igual domicilio a estos efectos se su representada;

y ambas sociedades comparecen en sus calidades de

Presidente y Secretario del Directorio respectivamente,

en nombre y representación de **BOLSA DE VALORES DE****MONTEVIDEO S.A.**, persona jurídica inscrita en el

Registro Único Tributario de la Dirección General

Impositiva con el número 211322440015, con domicilio a estos efectos en la calle Misiones número 1400 de esta ciudad; en su calidad de entidad representante (artículo 73 de la Ley 18.627) en la Emisión de Obligaciones Negociables de ALA ESTE S.A.S. (en adelante, la "**Entidad Representante**" y/o la "**Acreeedora**"). Y por otra parte: Santino BASTITTA HARRIET, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad argentino número 41.915.502, con igual domicilio a estos efectos que su representada, en su calidad de mandatario, y en nombre y representación de **ALA ESTE S.A.S.**, persona jurídica inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 218858810013, con domicilio a estos efectos en la calle Rincón número 487, Piso 11 de esta ciudad (en adelante, la "**Emisora**" y/o la "**Hipotecante**" y/o "**Ala Este**"). Y para que lo consigne en éste, mi Protocolo, dicen que: PRIMERO: Antecedentes. I) En Asamblea de Accionistas de Ala Este de fecha 24 de setiembre de 2025, se resolvió al amparo de lo previsto en el artículo 63 y siguientes de la Ley 18.627, modificativas y concordantes y decretos reglamentarios, un Programa de Emisión de Obligaciones Negociables escriturales de oferta pública no convertibles en acciones, bajo el Régimen Simplificado, por hasta un monto máximo de cien millones de Unidades Indexadas (U.I.



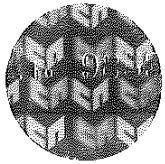
HX N° 985368



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

100.000.000) (el "Programa de Emisión"). **II)** Según documento suscrito el 27 de octubre de 2025, entre Ala Este y la Entidad Representante, Ala Este designó a la BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. como la entidad representante de los titulares de las obligaciones negociables de conformidad a lo previsto en el artículo 73 de la Ley 18.627. **III)** En Reunión de Directorio de la Emisora de fecha 8 de octubre de 2025, se resolvió la emisión por parte de Ala Este de la serie número 1 de obligaciones negociables de oferta pública, por un monto de dólares estadounidenses tres millones (US\$ 3.000.000), por el plazo de cuatro (4) años a partir de la fecha de emisión (la "Primera Serie de Obligaciones Negociables") y el otorgamiento de una hipoteca en garantía de la Primera Serie de Obligaciones Negociables. Dicha hipoteca fue otorgada por escritura que en la ciudad de Montevideo el 27 de octubre de 2025, autorizó el Escribano Federico Susena, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Colonia el 30 de octubre de 2025 con el número 5.336, sobre el inmueble empadronado con el número catorce mil quinientos ochenta y uno (14.581), sito en el departamento de Colonia, localidad catastral Colonia, zona suburbana. **IV)** En Reunión de Directorio de la Emisora de fecha 24 de abril de 2026, se resolvió la

emisión por parte de Ala Este de la serie número 2 de obligaciones negociables de oferta pública, por un monto de dólares estadounidenses un millón seiscientos mil (US\$ 1.600.000), por el plazo de cuatro (4) años a partir de la fecha de emisión (la "**Segunda Serie de Obligaciones Negociables**"), y el otorgamiento de la presente hipoteca en garantía de la Segunda Serie de Obligaciones Negociables. **SEGUNDO:** En garantía del pago puntual de todos los importes que la Emisora adeude bajo la emisión de la Segunda Serie de Obligaciones Negociables, la Emisora constituye hipoteca en primer grado en favor de la BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A., que acepta, en su calidad de Entidad Representante de la emisión de las obligaciones negociables de Ala Este S.A.S., hasta la suma de dólares estadounidenses un millón seiscientos mil (US\$ 1.600.000) más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma o su equivalente en otras monedas, por concepto de intereses, comisiones, gastos, impuestos u honorarios razonables que la cobranza judicial o extrajudicial pudiere demandar (en adelante, la "**Hipoteca**"), sobre los siguientes terrenos baldíos sitios en el departamento de Colonia, localidad catastral Colonia, zona suburbana, empadronados con los números: **(i) catorce mil ciento veintisiete (14.127)** (antes padrón 13.945 en mayor área y aún antes padrón número



Hx N° 985369



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

2.598), el que según plano de mensura y fraccionamiento parcial del Agrimensor Alejandro Bonjour Echeverry del 31 de agosto de 2023, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Colonia el 27 de octubre de 2023 con el número 16.876, se señala como lote 12 de la Macromanzana 11, consta de una superficie de dos mil novecientos ochenta y tres metros doce decímetros (2.983 metros 12 decímetros), y se deslinda así: al Suroeste, 23,98 metros de frente a Camino Público (ancho 25 m); al Oeste, 40,56 metros también de frente a Camino Público (ancho 25 m), uniendo ambos frentes ochava curva de 26,97 metros de desarrollo por ser esquina; al Noreste, línea quebrada compuesta por dos tramos, el primero recto y el segundo curvo, de 33,82 metros y 12,62 metros respectivamente también de frente a Camino Público (ancho 25 m), uniendo este frente y el anterior ochava curva de 7,85 metros de desarrollo; al Sureste, línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 16,58 metros y 50,00 metros respectivamente, lindando el primero con lote 13 y el segundo con lote 11; todos lotes de la misma Macromanzana; **(ii) catorce mil ciento veintinueve (14.129)** (antes padrón 13.945 en mayor área y aún antes padrón número 2.598), el que según plano de mensura y fraccionamiento parcial del Agrimensor Alejandro Bonjour Echeverry del 31 de agosto de 2023, inscripto en la

Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Colonia el 27 de octubre de 2023 con el número 16.876, se señala como lote 14 de la Macromanzana 11, consta de una superficie de cuatro mil ciento dos metros sesenta y cinco decímetros (4.102 metros 65 decímetros), y se deslinda así: al Suroeste, 20,17 metros de frente a Camino Público (ancho 25 m); al Noroeste, línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 26,55 metros y 69,05 metros respectivamente lindando con lote 15; al Noreste, línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 18,80 metros y 55,82 metros lindando con Fracción A; al Sureste, 65,01 metros lindando con lote 13 de la misma Macromanzana; **(iii) catorce mil quinientos veintidós (14.522)** (antes padrón 14.138, aún antes 13.945 en mayor área y aún antes padrón número 2.598), el que según plano de mensura y fraccionamiento parcial del Agrimensor Alejandro Bonjour Echeverry del 21 de setiembre de 2024, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Colonia el 25 de marzo de 2025 con el número 17.209, se señala como lote 4 de la Macromanzana 9, consta de una superficie de cinco mil cincuenta y tres metros cincuenta decímetros (5.053 metros 50 decímetros), y se deslinda así: al Suroeste, 45,00 metros de frente a calle pública (ancho 30 m pav. balasto); al Noroeste, 94,86 metros lindando con lote 5 de la misma

**HX N° 985370**

ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

Macromanzana; al Noreste, línea quebrada compuesta por tres tramos, el primero recto y el segundo y tercero curvos, de 40,29 metros, 16,83 metros y 36,17 metros respectivamente lindando con parte de la Fracción C del plano; al Noroeste, 65,10 metros lindando con parte de la Fracción C del plano; **(iv) catorce mil quinientos veintitrés (14.523)** (antes padrón 14.138, aún antes 13.945 en mayor área y aún antes padrón número 2.598), el que según plano de mensura y fraccionamiento parcial del Agrimensor Alejandro Bonjour Echeverry del 21 de setiembre de 2024, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Colonia el 25 de marzo de 2025 con el número 17.209, se señala como lote 5 de la Macromanzana 9, consta de una superficie de cuatro mil trescientos ochenta y dos metros veintitrés decímetros (4.382 metros 23 decímetros), y se deslinda así: al Suroeste, línea quebrada compuesta por dos tramos, el primero recto de 52,90 metros, y el segundo curvo de 2,10 metros de desarrollo, ambos de frente a calle pública (ancho 30 m pav. balasto); al Noroeste, 64,52 metros lindando con lote 6 de la misma Macromanzana; al Noroeste, 62,83 metros lindando con parte de la Fracción C del plano; al Sureste, 94,86 metros lindando con lote 4 de la misma Macromanzana; **(v) catorce mil quinientos treinta y dos (14.532)** (antes padrón 14.138, aún antes

13.945 en mayor área y aún antes padrón número 2.598), el que según plano de mensura y fraccionamiento parcial del Agrimensor Alejandro Bonjour Echeverry del 21 de setiembre de 2024, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Colonia el 25 de marzo de 2025 con el número 17.209, se señala como lote 3 de la Macromanzana 11, consta de una superficie de cinco mil doscientos cuarenta y seis metros noventa y tres decímetros (5.246 metros 93 decímetros), y se deslinda así: al Noreste 75,28 metros de frente a Calle Pública (ancho 30 m); al Este, 45,13 metros también de frente a Calle Pública (ancho 25 m, pav. balasto), uniendo ambos frentes por ochava curva de 11,50 metros de desarrollo; al Suroeste, línea quebrada compuesta por dos tramos, el primero recto y el segundo cúbico, de 33,82 metros y 12,62 metros respectivamente también de frente a Calle Pública (ancho 20 m) uniendo este frente y el anterior ochava curva de 7,85 metros de desarrollo; al Suroeste, línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 19,21 metros y 49,36 metros respectivamente lindando con lote 4 de la misma Macromanzana; al Noroeste, 50,00 metros lindando con Fracción A; todos lotes de la misma Macromanzana; y **(vi) catorce mil quinientos cuarenta y uno (14.541)** (antes padrón 14.137, aún antes 13.945 en mayor área y aún antes padrón número 2.598), el que según plano de



Hx N° 985371



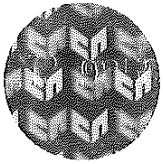
ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

mensura y fraccionamiento parcial del Agrimensor Alejandro Bonjour Echeverry del 21 de setiembre de 2024, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Colonia el 25 de marzo de 2025 con el número 17.209, se señala como lote 1 de la Macromanzana 9, consta de una superficie de ocho mil ciento treinta y dos metros cuarenta y cinco decímetros (8.132 metros 45 decímetros), y se deslinda así: al Noroeste, 132,77 metros de frente a Calle Pública (ancho 30 m, pavi. balasto); al Noreste, 95,32 metros lindando con lote 2 de la misma Macromanzana; al Sureste, 61,32 metros lindando con Fracción B; al Suroeste, línea quebrada compuesta por dos tramos, el primero curvo y el segundo recto, de 62,76 metros de desarrollo y 22,83 metros lindando con Fracción B (en adelante y en conjunto, los "Inmuebles"). **TERCERO:** Durante la vigencia de la Hipoteca, la Hipotecante se obliga respecto de los Inmuebles especialmente a: (i) pagar puntualmente la contribución inmobiliaria y demás tributos nacionales y municipales que afecten a los mismos; (ii) dejar depositados con la Acreedora los títulos de propiedad de los Inmuebles o sus correspondientes testimonios notariales por exhibición; facultándola a que los entregue al Juzgado competente en caso de ejecución, quien deberá restituirlos a la Hipotecante en el acto de

la cancelación de la presente hipoteca; (iii) no desmembrar el dominio de los Inmuebles, arrendarlos, enajenarlos, gravarlos, ni darlos en anticresis, sin intervención y acuerdo previo por escrito de la Acreedora; y (iv) mantenerlos en buen estado de conservación, facultando desde ya a la Acreedora a inspeccionarlos a efectos de constatar su estado.

CUARTO: Para el caso de ejecución de la Hipoteca, la Hipotecante renuncia a todos los trámites, términos, beneficios, excepciones y defensas del juicio ejecutivo que pudiere corresponder para el caso de ejecución, incluso las facultades conferidas por el artículo 380.4 del Código General del Proceso, consintiendo que los Inmuebles sean vendidos en remate público, sin base y al mejor postor, sin previa tasación, por el martillero que designe la Acreedora. Todo ello sin perjuicio del derecho que tendrá la Acreedora de iniciar acción embargando los Inmuebles y sus frutos por la vía ejecutiva o separarse de ella en todo o en parte cuando así lo dispusiere.

QUINTO: Se harán exigibles todos los plazos estipulados y referidos en esta escritura en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones garantizadas por la Hipoteca. **SEXTO:** La Hipotecante caerá en mora de pleno derecho y sin necesidad de interpelación, intimación o notificación de especie alguna, por el solo



HX N° 985372



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

incumplimiento de cualquiera de las obligaciones garantizadas. **SÉPTIMO:** Cualquier acto judicial a que diera lugar el incumplimiento de la Emisora determinará a cargo de la misma el pago de los intereses correspondientes, más los gastos, tributos, costos y costas que se causaren. **OCTAVO:** Queda especialmente estipulado 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 este contrato a la Acreedora. **NOVENO:** Las partes acuerdan expresamente: A) La indivisibilidad del objeto de las obligaciones asumidas. B) Establecer el telegrama colacionado con acuse de recibo, acta notarial y cualquier otro medio fehaciente para todas las comunicaciones, avisos, notificaciones e intimaciones que deban realizarse las partes, salvo las que la ley disponga otro medio al efecto. C) A todos los efectos judiciales o extrajudiciales que se deriven de este contrato constituyen domicilios especiales en los respectivamente indicados como suyos en este documento. **DÉCIMO:** Son de cargo de la Emisora los gastos y honorarios de esta escritura y su cancelación. **DÉCIMO PRIMERO:** **I)** La Hipotecante declara bajo juramento: **(i)** ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio y encontrarse al día con el citado impuesto; **(ii)** ser

contribuyente al Banco de Previsión Social y que el certificado especial que se controlará se encuentra vigente, y que con posterioridad a la expedición del mismo no se realizaron en los Inmuebles reformas, refacciones, ampliaciones ni demoliciones; y (iii) ser contribuyente del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE). II) La Hipotecante declara que con posterioridad a la comunicación realizada al Banco Central del Uruguay que se controlará no ha recibido comunicación de modificaciones en participaciones patrimoniales por parte de sus accionistas. III) La Entidad Representante declara que con posterioridad a la comunicación realizada al Banco Central del Uruguay que se controlará, no ha recibido comunicación de modificaciones en participaciones patrimoniales por parte de sus accionistas. IV) Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L. y Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L. declaran respectivamente, que no les corresponde la comunicación prevista en la Ley 19.484 y en el decreto 166/017 por ser sus socios personas físicas y ellos mismos sus beneficiarios finales. Y yo, la
Escribana Autorizante, hago constar que: A)
Conocimiento. No conozco a los comparecientes por la Acreedora, quienes me acreditan su identidad con los documentos de identidad relacionados como suyos en la

Hx N° 985373

ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6



comparecencia, los que me exhiben. Conozco al compareciente por la Hipotecante. **B) Controles personales. I) a) BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO SOCIEDAD ANÓNIMA** es persona jurídica vigente, constituida originalmente como Bolsa de Valores de Montevideo Asociación Civil y transformada a sociedad anónima bajo la denominación Bolsa de Valores de Montevideo Sociedad Anónima, según Acta de Asamblea General Extraordinaria de Bolsa de Valores de Montevideo que dio comienzo el día 11 de diciembre de 2013 y luego de un cuarto intermedio, continuó sesionando y finalizó el día 31 de marzo de 2014. Sus estatutos, con la redacción dada por notas de fechas 6 de octubre y 20 de noviembre de 2015, fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación con fecha 17 de diciembre de 2015, inscriptos en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de Comercio con el número 116.012 el día 23 de diciembre de 2015, y publicado en el "Diario Oficial" y "El Edicto" el día 29 de diciembre de 2015. **b)** La representación de la sociedad está a cargo de Presidente y Secretario del Directorio actuando conjuntamente. **c)** Según surge de actas de Asamblea General Ordinaria de Accionistas y de Directorio de la sociedad de fecha 5 de mayo de 2025, el Directorio de la sociedad se integra de la siguiente manera: Presidente: "Urraburu e Hijos

Corredor de Bolsa S.R.L."; Vicepresidente: "Gastón Bengochea & Cía. Corredor de Bolsa S.A."; Secretario: "Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L."; Director: IGNACIO EDUARDO MUNYO ESTEFAN, y Director: GUSTAVO MANUEL VIÑALES GUILLAMA; encontrándose dichos cargos vigentes al día de hoy. d) De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 17.904, dicha designación fue comunicada al Registro de Personas Jurídicas, sección Comercio por documento inscripto el día 6 de junio de 2025 con el Número 9.040. e) No corresponde el control de la Ley 18.930 por tener Bolsa de Valores de Montevideo Sociedad Anónima, acciones nominativas desde su constitución. La sociedad dio cumplimiento a la comunicación prevista en la ley 19.484 según certificado de recepción emitido por el Banco Central del Uruguay el día 3 de enero de 2025, individualizado con el número ordinal 9337358, habiéndome declarado que con posterioridad dicha comunicación, no ha recibido comunicación de modificaciones en participaciones patrimoniales por parte de sus accionistas. f) Según documento suscrito el día 27 de octubre de 2025, entre Ala Este y la Entidad Representante, Ala Este designó a la BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. como la entidad representante de los titulares de las obligaciones negociables de conformidad

**HX N° 985374**

ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

a lo previsto en el artículo 73 de la ley 18.627. **II) a)** "Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L." es persona jurídica vigente, constituida según documento privado el día 24 de junio de 2010 cuyas firmas certificó y protocolizó la Escribana Ana Mutarelli, inscripto en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio el día primero de julio de 2010 con el número 8.660 y publicado en el diario "Periódico Profesional" el día 14 de julio de 2010 y en "Diario Oficial" el día 15 de julio de 2010.

b) De conformidad a lo previsto por el artículo 82 de la Ley 16.060 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada en Montevideo el día 5 de mayo de 2025, de designó al señor Ángel Urraburu Loduca para representarla en el Directorio de Bolsa de Valores de Montevideo S.A. **c)** La sociedad está exceptuada de presentar la declaración jurada prevista en la ley 19.484, ya que según lo declarado por la misma la totalidad de sus cuotas sociales pertenecen a personas físicas que son los beneficiarios finales de la misma.

III) a) "Carlos A. Bonnet Buena Corredor de Bolsa S.R.L." es persona jurídica vigente, constituida según documento privado de fecha 28 de junio de 2010 cuyas firmas certificó y protocolizó la Escribana Marta Beatriz Vera, inscripto en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio el día 2 de julio de 2010 con el número 8.787

y publicado en el diario "Periódico Profesional" el día 8 de julio de 2010 y en "Diario Oficial" el día 9 de julio de 2010. **b)** De conformidad a lo previsto por el artículo 82 de la Ley 16.060 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada en Montevideo el día 5 de mayo de 2025, se designó al señor Mauricio Bonnet Jung para representarla en el Directorio de Bolsa de Valores de Montevideo S.A. **c)** La sociedad está exceptuada de presentar la declaración jurada prevista en la Ley 19.484, ya que según lo declarado por la misma la totalidad de sus cuotas sociales pertenecen a personas físicas que son los beneficiarios finales de la misma. **IV) a)** ALA ESTE S.A.S. es persona jurídica hábil y vigente, constituida de conformidad con la Ley 19.820 por documento de fecha 29 de enero 2021, cuyas firmas certificó y protocolizó la Escribana Romina Biasco, habiéndose inscripto el primer testimonio de la protocolización en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio con el número 1.334 el 2 de febrero de 2021. **b)** En Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de la sociedad de fecha 16 de febrero de 2022 y 25 de julio de 2023, se resolvió modificar los artículos Quinto (Capital y Acciones) y Sexto (Administración y Representación) de sus estatutos. Dicha reforma fue inscripta en el Registro de



Hx N° 985375



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

Personas Jurídicas, sección Comercio con el número 6.091 el 27 de abril de 2023. **c)** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 17.904, el actual Directorio de la sociedad fue comunicado al Registro de Personas Jurídicas, sección Comercio, por documento inscripto el 8 de agosto de 2025 con el número 13.263. **d)** La sociedad dio cumplimiento a la comunicación prevista en la Ley 19.484 según certificado de recepción emitido por el Banco Central del Uruguay el día 27 de abril de 2026, individualizado con el número ordinal 11108203, habiéndome declarado que con posterioridad dicha comunicación, no ha recibido comunicación de modificaciones en participaciones patrimoniales por parte de sus accionistas. **e)** Santino Bastitta representa válidamente a la sociedad en virtud de Mandato General de Disposición otorgado en documento privado el 22 de febrero de 2024, en la ciudad de Colonia del Sacramento, departamento de Colonia, cuyas firmas certificó la Escribana Sara García Bagnasco en igual fecha y lugar, y fue protocolizado por la Escribana Pilar Etchecopar el 22 de febrero de 2024 en Montevideo, el cual contiene facultades suficientes para el presente otorgamiento y se encuentra vigente a la fecha. **f)** Tengo a la vista las actas de las Asamblea de Accionistas y Reunión de Directorio relacionadas en la cláusula Primero de la

presente. **C) Procedencia.** ALA ESTE S.A.S., hubo el padrón 2.598 en mayor área (hoy parte de los padrones 14.127, 14.129, 14.522, 14.523, 14.532 y 14.541) por título compraventa y modo tradición de Carlos Francisco BASTITTA HEGUY, divorciado de sus únicas nupcias con Teresa Josefina Harriet, según escritura autorizada por el Escribano Federico Susena el 21 de marzo de 2022, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad sección Inmobiliaria de Colonia el día 31 de marzo de 2022 con el número 1.396. **D) Contribución Inmobiliaria.** Por los Inmuebles se está al día en el pago del Impuesto de Contribución Inmobiliaria. **E) Banco de Previsión Social.** Tengo a la vista el certificado especial expedido el 20 de abril de 2026 por el Banco de Previsión Social con el número 3937542, que acredita que la Hipotecante se encuentra al día en el pago de sus obligaciones con el referido organismo y habilita a hipotecar los Inmuebles, el que según lo declarado por la Hipotecante se encuentra vigente a la fecha. **F) Impuesto al Patrimonio.** Tengo a la vista declaración jurada de Impuesto al Patrimonio a nombre de Hipotecante número 2743070, correspondiente al ejercicio 1-2025 12-2025, presentada ante la Dirección General Impositiva el 23 de abril de 2026, de la cual surge que tiene crédito a favor. **G) Certificado único Departamental.** Tengo a la



Hx N° 985376

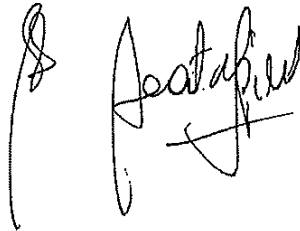


ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/8

vista los certificados únicos departamentales expedidos por la Intendencia de Colonia respecto de la Hipotecante, el 8 de julio de 2025 con el número 5243 respecto a los padrones 14.127 y 14.129, y el primero de octubre de 2025 con el número 5366 respecto a los padrones 14.522, 14.523, 14.532 y 14.541, los cuales se encuentran vigente a la fecha. **H) Valor Real.** Por los Inmuebles corresponde los siguientes valores reales: padrón 14.127: \$1.160.412; padrón 14.129: \$1.323.598; padrón 14.522: \$719.254; padrón 14.523: \$623.619; padrón 14.532: \$746.720; y padrón 14.541: \$1.157.360. **I) Cotización del dólar.** La cotización del dólar tipo comprador al día de hoy asciende a pesos uruguayos 38,70. **J) Reserva de prioridad.** Para el presente otorgamiento se solicitó reserva de prioridad la cual fue admitida por el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Colonia el 28 de abril de 2026, con el número 1.911. **K) Lectura, otorgamiento y suscripción.** Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y suscriben. **L) Referencia.** Sigue inmediatamente a la número 12 de Declaratoria, extendida el día de hoy, del folio 57 al folio 61 vuelto. Ángel Vicente Urraburu Loduca. Mauricio Agustín Bonnet Jung. Santino Bastitta Harriet. Hay un signo. Beatriz Spiess.-----

ES PRIMERA COPIA que he compulsado de la escritura matriz

que autoricé en diez hojas de papel notarial de actuación serie Hw numerados 278492 al 278501, de la cual expido esta única primera copia. EN FE DE ELLO y para la Acreedora, extiendo la presente en diez hojas de papel notarial de actuación serie Hw numerados 278705 al 278714 y la sello, signo y firmo en Montevideo el veintinueve de abril de dos mil veintiséis.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Beatriz Spiess Calaff". The signature is written in a cursive style with a large initial "B" and a horizontal line at the end.

Beatriz Spiess Calaff
Escribana Pública



Hx N° 985366



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6



1524436

Constancia de inscripción

PIN: 2736

Oficina Registral: REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION INMOBILIARIA

Sede: COLONIA

Fecha y Hora: 04/05/2026 10:54:22

Nro: 2025

Escribano | Ente Emisor: SPIESS CALAFI BEATRIZ MARIA

HIPOTECA COMUN

1

Calificación: DEFINITIVO

Bien/es de :

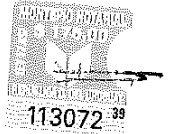
- COLONIA / COLONIA / 14129
- COLONIA / COLONIA / 14127
- COLONIA / COLONIA / 14522
- COLONIA / COLONIA / 14523
- COLONIA / COLONIA / 14532
- COLONIA / COLONIA / 14541

Control fiscal:

Monto: \$ 2530



CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes, con sus originales de su tenor que cotejé. **EN FE DE ELLO**, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, el catorce de mayo del año dos mil veintiséis, en once papeles notariales de actuación de Serie Hx numerado 985367 al 985376 y 985366.



ARANCEL OFICIAL
Artículo 8
Honorario: \$ 2518
Mont. Not.: \$ 490
Fdo. Gremial: \$

Camila Arias Raimondi
Escribana Pública

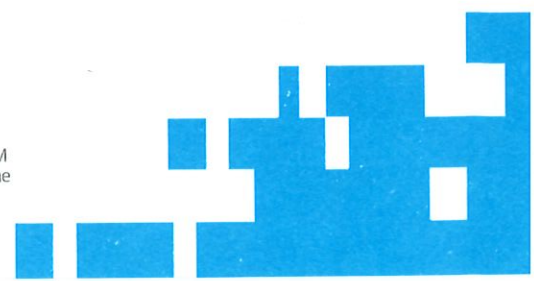


Anexo 4
Estados Contables al 31 de diciembre de 2025 con informe de revisión
limitada

ALA ESTE S.A.S.
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
CON INFORME DE REVISIÓN

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Uruguay is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practice in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



INDICE

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.....	1
Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025.....	1
Estado de resultados consolidado por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025	3
Estado del resultado integral consolidado por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025	3
Estado de cambios en el patrimonio consolidado por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025 en dólares estadounidenses.....	4
Estado de cambios en el patrimonio consolidado por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025 en pesos uruguayos	5
Estado de flujos de efectivo consolidado por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025.....	6
Nota 1 - Información general	7
Nota 2 - Hechos relevantes	10
Nota 3 - Bases de preparación y resumen de políticas contables significativas.....	10
Nota 4 - Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación.....	16
Nota 5 - Cambio de política contable / Corrección de errores.....	16
Nota 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	17
Nota 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	17
Nota 8 - Inventarios.....	18
Nota 9 - Propiedades, planta y equipo	18
Nota 10 - Activos intangibles	19
Nota 11 - Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	20
Nota 12 - Préstamos	21
Nota 13 - Beneficios a los empleados	21
Nota 14 - Patrimonio	22
Nota 15 - Ingresos de actividades ordinarias	23
Nota 16 - Costos de venta de bienes	23
Nota 17 - Gastos de administración y comercialización	23
Nota 18 - Otros ingresos.....	24
Nota 19 - Resultados financieros.....	24
Nota 20 - Impuesto a las ganancias	24
Nota 21 - Partes relacionadas	27
Nota 22 - Instrumentos financieros.....	29
Nota 23 - Administración de riesgos financieros	31
Nota 24 - Garantías	33
Nota 25 - Contingencias	33
Nota 26 - Compromisos.....	34
Nota 27 - Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	37

Definición de términos:

\$ - Peso uruguayo

US\$ - Dólar estadounidense



RSM

RSM Uruguay
Gral Dr. Arturo J. Baliñas 1145 Piso 6
(11100), Montevideo, Uruguay
T +(598) 2903.03.13
www.rsm.global/uruguay

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

A los Señores Directores y Accionistas de
Ala Este S.A.S.
Presente

Introducción

1. Hemos realizado una revisión de los estados financieros consolidados de Ala Este S.A.S. y su Subsidiaria (en adelante "el Grupo") que comprende el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los correspondientes estados consolidados de resultados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, así como notas que contienen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información explicativa.

Responsabilidad de la dirección en relación a los estados financieros consolidados

2. La Dirección del Grupo es responsable de la preparación y presentación razonable de los referidos estados financieros consolidados de acuerdo con los Decretos N° 291/014, 372/015, 408/016, 538/009, 108/022 y complementarios, que establecen la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (en adelante "NIIF para PYMES"), adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) traducidas al idioma español, vigentes a la fecha de esos decretos., y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del contador público independiente

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los referidos estados financieros consolidados en base a nuestra revisión. Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con el Pronunciamiento N° 18 del colegio de contadores, economistas y administradores del Uruguay y en lo pertinente, con la Norma internacional de Encargos de Revisión (NIER) N° 2400 "Encargos de Revisión de Estados Financieros Históricos" emitida por IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). La NIER 2400 requiere que concluyamos sobre si ha llegado a nuestro conocimiento algún asunto que nos lleve a pensar que los estados financieros en su conjunto no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos de acuerdo con el marco de información financiera descrito en el párrafo N° 2 del presente informe. Esta norma también requiere que cumplamos los requerimientos de ética aplicables. Una revisión de estados financieros de acuerdo a la NIER 2400 es un encargo de seguridad limitada. El contador público independiente aplica procedimientos que consisten principalmente en la realización de indagaciones ante la dirección y, en su caso, ante otro personal responsable dentro de la entidad, aplicación de procedimientos analíticos, otros procedimientos de revisión y valora la evidencia obtenida. Los procedimientos aplicados en una revisión son sustancialmente inferiores a los que se aplican en una auditoría realizada de acuerdo a normas internacionales de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre estos estados consolidados.

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

I/II

Conclusión

4. En base a nuestra revisión, manifestamos que no hemos tomado conocimiento de ningún asunto que nos haga creer que los referidos estados financieros consolidados no presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año finalizado en esa fecha, de acuerdo con el marco de información financiera descrito en el párrafo N° 2 del presente informe.

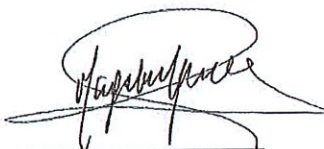
Párrafos de énfasis

5. En la nota 2 de los estados financieros consolidados se describe que con fecha 26 de diciembre de 2025, se inscribió a la Sociedad como emisor de obligaciones negociables de oferta pública bajo régimen simplificado, de conformidad por lo dispuesto por la Comunicación N° 2025/210 de fecha 29 de diciembre de 2025 del Banco Central del Uruguay, incluyendo la aprobación de un programa de emisión por hasta U.I. 100.000.000, así como la Serie N° 1 de obligaciones negociables a ser emitidas bajo el referido programa, por hasta la suma de US\$ 3.000.000. Nuestra conclusión no ha sido modificada con relación a este asunto.
6. En la nota 21 de los estados financieros consolidados se describe que el Grupo efectúa transacciones y mantiene saldos significativos con partes relacionadas. Debido a estas relaciones, los términos de estas transacciones podrían no ser los mismos que aquellos que resultarían de haberse realizado entre partes no relacionadas. Nuestra conclusión no ha sido modificada con relación a este asunto.

Otros asuntos

7. En esta misma fecha hemos emitido nuestro informe de revisión sobre los estados financieros separados de la Ala Este S.A.S. al 31 de diciembre de 2025. Ala Este S.A.S. debe de presentar sus estados financieros consolidados y separados, los cuales en su conjunto constituyen los estados financieros requeridos por las disposiciones legales vigentes.
8. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, son presentados al único efecto de su comparación con los referidos en el primer párrafo de este informe y fueron revisados por otra firma profesional de auditoría, quien emitió un informe de revisión con fecha 9 de setiembre de 2025.

Montevideo, 1 de abril de 2026.



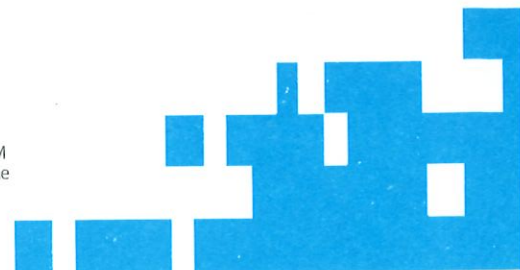
Magali Campos
Contadora Pública
C.P. 88.529
RSM – Socia

Timbre profesional de
\$ 270 debitado por BCU

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

II/II

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Activos					
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	903.343	1.303.636	35.267.419	57.448.536
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	3.201.458	2.034.266	124.988.017	89.571.787
Total activos corrientes		4.104.801	3.337.902	160.255.436	147.020.323
Activos no corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	2.058.321	550.000	80.358.910	24.236.300
Inventarios	8	11.247.948	6.324.272	439.131.137	278.438.511
Activo por impuesto diferido	20	378.085	89.090	14.760.808	3.925.832
Propiedades, planta y equipo	9	366.790	350.658	14.319.887	15.452.138
Activos intangibles	10	4.497	5.246	175.587	231.217
Total activos no corrientes		14.055.641	7.319.266	548.746.329	322.283.998
Total activos		18.160.442	10.657.168	709.001.765	469.304.321
Pasivos					
Pasivos corrientes					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	6.335.809	2.346.416	247.356.313	103.396.382
Préstamos	12	1.379.413	51.751	53.853.664	2.280.457
Beneficios a los empleados a pagar	13	52.125	4.803	2.035.059	211.649
Impuestos corrientes a pagar		71.750	141	2.801.194	6.220
Total pasivos corrientes		7.839.097	2.403.111	306.046.230	105.894.708
Pasivos no corrientes					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	776.400	3.067.658	30.311.432	135.179.477
Préstamos	12	6.764.248	3.031.864	264.082.943	133.602.111
Total pasivos no corrientes		7.540.648	6.099.522	294.394.375	268.781.588
Total pasivos		15.379.745	8.502.633	600.440.605	374.676.296

NO AUDITADO



Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 (continuación)

	Notas	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Patrimonio	14				
Capital integrado		984	828	41.333	34.540
Diferencia por conversión del capital integrado		-	-	(2.924)	1.956
		<u>984</u>	<u>828</u>	<u>38.409</u>	<u>36.496</u>
Aportes a capitalizar		-	156	-	6.794
Diferencia por conversión de los aportes a capitalizar		-	-	-	63
		<u>-</u>	<u>156</u>	<u>-</u>	<u>6.857</u>
Prima de emisión		6.634.043	6.634.043	281.618.250	281.618.250
Diferencia por conversión de primas de emisión		-	-	(22.618.590)	10.717.474
		<u>6.634.043</u>	<u>6.634.043</u>	<u>258.999.660</u>	<u>292.335.724</u>
Otras reservas		-	-	-	-
Diferencia por conversión del resultado del ejercicio		-	-	(6.448.503)	(5.302.875)
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6.448.503)</u>	<u>(5.302.875)</u>
Resultados acumulados		(4.480.492)	(1.945.608)	(190.372.645)	(78.238.175)
Diferencia por conversión de los resultados acumulados		-	-	15.449.745	(7.500.693)
Resultado del ejercicio		626.162	(2.534.884)	30.894.494	(106.709.309)
		<u>(3.854.330)</u>	<u>(4.480.492)</u>	<u>(144.028.406)</u>	<u>(192.448.177)</u>
Total patrimonio		<u>2.780.697</u>	<u>2.154.535</u>	<u>108.561.160</u>	<u>94.628.025</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>18.160.442</u>	<u>10.657.168</u>	<u>709.001.765</u>	<u>469.304.321</u>

NO AUDITADO



Estado de resultados consolidado por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Ingresos de actividades ordinarias	15	5.672.682	2.400.734	237.917.251	96.638.045
Costo de venta de bienes	16	(1.772.791)	(2.526.335)	(73.741.249)	(105.509.053)
Utilidad bruta		<u>3.899.891</u>	<u>(125.601)</u>	<u>164.176.002</u>	<u>(8.871.008)</u>
Gastos de administración y ventas	17	(3.204.977)	(2.457.829)	(130.024.503)	(100.107.113)
Otros ingresos	18	101.463	41.180	4.185.942	1.704.817
Otros egresos		(27.584)	(10.259)	(1.102.216)	(416.020)
Resultados financieros	19	(232.039)	(69.771)	(9.853.299)	(2.871.177)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		<u>536.754</u>	<u>(2.622.280)</u>	<u>27.381.926</u>	<u>(110.560.501)</u>
Impuesto a las ganancias	20	89.408	87.396	3.512.568	3.851.192
Resultado del ejercicio		<u>626.162</u>	<u>(2.534.884)</u>	<u>30.894.494</u>	<u>(106.709.309)</u>

Estado del resultado integral consolidado por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Resultado del ejercicio	626.162	(2.534.884)	30.894.494	(106.709.309)
Otro resultado integral				
Diferencias de conversión	-	-	(16.961.359)	9.191.129
Total otro resultado integral	-	-	(16.961.359)	9.191.129
Resultado integral total	<u>626.162</u>	<u>(2.534.884)</u>	<u>13.933.135</u>	<u>(97.518.180)</u>

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Estado de cambios en el patrimonio consolidado por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025 en dólares estadounidenses

	Capital integrado US\$	Aportes a capitalizar US\$	Prima de emisión US\$	Resultados acumulados US\$	TOTAL US\$
Saldo al 1° de enero de 2024	473	355	4.634.151	(1.719.272)	2.915.707
Ajuste por corrección de error/cambio de política contable	-	-	-	(227.063)	(227.063)
Saldo al 1° de enero de 2024 reexpresado	473	355	4.634.151	(1.946.335)	2.688.644
Resultado del ejercicio	-	-	-	(2.597.254)	(2.597.254)
Resultado integral	-	-	-	(2.597.254)	(2.597.254)
Acciones en circulación	355	(355)	-	-	-
Aportes a capitalizar	-	156	-	-	156
Prima de emisión	-	-	1.999.892	-	1.999.892
Saldos al 31 de diciembre de 2024	828	156	6.634.043	(4.543.589)	2.091.438
Ajuste por cambio de política contable	-	-	-	63.097	63.097
Saldo al 31 de diciembre de 2024 reexpresado	828	156	6.634.043	(4.480.492)	2.154.535
Resultado del ejercicio	-	-	-	626.162	626.162
Resultado integral	-	-	-	626.162	626.162
Acciones en circulación	156	(156)	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	984	-	6.634.043	(3.854.330)	2.780.697

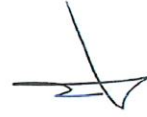


NO AUDITADO

Ala Este S.A.S.
Estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Estado de cambios en el patrimonio consolidado por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025 en pesos uruguayos

	Capital integrado	Aportes a capitalizar	Prima de emisión	Otras reservas	Resultados acumulados	TOTAL
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Saldo al 1° de enero de 2024	18.463	13.649	180.833.853	(224.250)	(66.865.145)	113.776.570
Ajuste por corrección de error/cambio de política contable	-	-	-	-	(8.860.452)	(8.860.452)
Saldo al 1° de enero de 2024 reexpresado	18.463	13.649	180.833.853	(224.250)	(75.725.597)	104.916.118
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(109.266.580)	(109.266.580)
Otro resultado integral	3.493	954	24.184.614	(5.180.581)	(9.817.351)	9.191.129
Resultado integral	3.493	954	24.184.614	(5.180.581)	(119.083.931)	(100.075.451)
Aportes de capital	14.540	(14.540)	-	-	-	-
Aportes a capitalizar	-	6.794	-	-	-	6.794
Primas de emisión	-	-	87.317.257	-	-	87.317.257
Reclasificación resultado de conversión del ejercicio a resultados acumulados	-	-	-	224.250	(224.250)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	36.496	6.857	292.335.724	(5.180.581)	(195.033.778)	92.164.718
Ajuste por cambio de política contable	-	-	-	(122.294)	2.585.601	2.463.307
Saldo al 31 de diciembre de 2024 reexpresado	36.496	6.857	292.335.724	(5.302.875)	(192.448.177)	94.628.025
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	30.894.494	30.894.494
Otro resultado integral	(4.880)	(64)	(33.336.064)	(6.448.503)	22.828.152	(16.961.359)
Resultado integral	(4.880)	(64)	(33.336.064)	(6.448.503)	53.722.646	13.933.135
Acciones en circulación	6.793	(6.793)	-	-	-	-
Reclasificación de diferencia de conversión a resultados acumulados	-	-	-	5.302.875	(5.302.875)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	38.409	-	258.999.660	(6.448.503)	(144.028.406)	108.561.160




Iniciado únicamente a efectos de su relación con el Informe del Contador Público adjunto.

NO AUDITADO

Estado de flujos de efectivo consolidado por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Flujo de efectivo por actividades de operación					
Resultado del ejercicio		626.162	(2.534.884)	30.894.494	(106.709.309)
Ajustes al resultado del ejercicio:					
Gasto por impuestos	20	378.403	1.694	7.322.408	74.640
Ajuste por impuesto diferido		(288.995)	(89.090)	(10.834.976)	(3.925.832)
Depreciación de propiedades, planta y equipo	9	38.118	10.670	1.505.470	470.186
Amortización de activos intangibles	10	749	750	29.605	33.031
Intereses perdidos	19	160.591	1.072	6.883.119	47.210
Intereses ganados	19	(2.585)	-	(102.526)	-
Variación en los activos y pasivos operativos:					
Disminución (Incremento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(2.672.928)	(1.124.683)	(91.538.840)	(46.688.851)
Disminución (Incremento) en inventarios		(4.923.676)	(1.580.586)	(160.692.626)	(65.665.016)
Incremento (Disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		1.745.457	2.616.344	39.091.886	108.693.033
Impuestos pagados		(306.794)	(1.553)	(4.527.434)	(68.420)
Flujo de efectivo por actividades de operación		(5.245.498)	(2.700.266)	(181.969.420)	(113.739.328)
Flujo efectivo por actividades de inversión					
Compra de propiedades, planta y equipo	9	(54.250)	(263.401)	(2.142.777)	(10.732.293)
Flujo de efectivo neto por actividades de inversión		(54.250)	(263.401)	(2.142.777)	(10.732.293)
Flujo efectivo por actividades de financiamiento					
Aumento neto (reembolso) de préstamos		4.899.455	2.047.321	175.170.920	85.051.229
Prima de emisión		-	1.999.892	-	87.317.255
Aportes a capitalizar		-	156	-	6.794
Flujo de efectivo neto por actividades de financiamiento		4.899.455	4.047.369	175.170.920	172.375.278
Disminución/Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo antes de efectos de diferencias de conversión					
		(400.293)	1.083.702	(8.941.277)	47.903.657
Efectos de diferencias de conversión					
		-	-	(13.239.840)	962.600
Disminución/Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo					
		(400.293)	1.083.702	(22.181.117)	48.866.257
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	6	1.303.636	219.934	57.448.536	8.582.279
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	6	903.343	1.303.636	35.267.419	57.448.536

NO AUDITADO

Nota 1 - Información general

1.1 Naturaleza jurídica, información general y actividad principal

Ala Este S.A.S. (en adelante "la Sociedad") es una sociedad por acciones simplificada constituida de conformidad con las leyes de la República Oriental del Uruguay, con fecha 29 de enero de 2021, y se encuentra actualmente estructurada bajo el régimen de sociedad abierta, como consecuencia de la emisión de valores de oferta pública en régimen simplificado realizada el pasado 6 de febrero de 2026. Se encuentra inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 218858810013.

El giro de la Sociedad, de conformidad con el objeto social previsto en sus Estatutos, es la promoción, gerenciamiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios, actividades relacionadas con la construcción y comercialización de inmuebles, ya sea por sí o por terceros, así como cualquier otra actividad comercial o civil lícita.

La Sociedad tiene como principal actividad actuar como urbanizadora del proyecto "+Colonia". Su génesis está directamente vinculada con la visión de crear un nuevo polo urbano, tecnológico y sostenible en la costa este de Colonia del Sacramento, uno de los enclaves históricos y turísticos más emblemáticos del país. Desde su nacimiento, la Sociedad se ha configurado como un "Master Developer", es decir, un urbanizador principal que diseña, planifica y ejecuta la infraestructura necesaria para dotar de condiciones urbanas a un extenso predio, articulando a su vez la participación de desarrolladores inmobiliarios privados y coordinando con las autoridades públicas.

Su actividad central se articula en dos ejes fundamentales. En primer lugar, como urbanizadora y propietaria de la tierra, diseña el Master Plan, estableciendo lineamientos urbanísticos, coordinando la ejecución integral del proyecto y asegurando la provisión de la infraestructura básica: vialidades y caminería, sistema de agua potable y saneamiento, alumbrado, conectividad, espacios verdes y demás servicios públicos. En segundo lugar, actúa como facilitadora de un ecosistema de inversión inmobiliaria, ofreciendo a desarrolladores privados terrenos para la construcción de viviendas tanto unifamiliares como multifamiliares, oficinas, espacios comerciales, entre otros.

El proyecto a largo plazo contempla 515 hectáreas, y se plantea un desarrollo en etapas. La Sociedad ya es propietaria de 119 hectáreas. Las etapas posteriores de +Colonia implicarán el desarrollo de las restantes hectáreas, sobre las que la Sociedad tiene derechos de promitente comprador sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas (para más información, ver la sección "Promesa compraventa padrones linderos" de la nota 26).

De las 515 hectáreas, 199 hectáreas ya cuentan con un Master Plan diseñado por el reconocido estudio de arquitectura y urbanismo Gómez Platero y un Contrato Plan firmado el 22 de mayo del 2022 con la Intendencia de Colonia que establece las condiciones generales y particulares relativas a exigencias ambientales, patrimoniales, estructura territorial y normativa que regirá el proceso de fraccionamiento, uso y edificación del suelo, infraestructura y servicios generales.

De las 199 hectáreas que conforman el Master Plan, aproximadamente el 50% son metros cuadrados urbanizables. De las 119 hectáreas, unas 56 hectáreas son urbanizables, unas 50 hectáreas ya han sido cedidas y 28 hectáreas ya han sido fraccionadas.

La Sociedad está realizando la inversión en infraestructura urbana para el primer fraccionamiento con el fin de proveer de los servicios esenciales (caminería, red de agua potable y saneamiento, electricidad y conectividad) a los lotes y macrolotes resultantes, los cuales tendrán como destino su venta para la construcción de viviendas (unifamiliares) y construcciones edilicias (multifamiliares), oficinas, basamentos comerciales y demás espacios asociados.

También se prevé que la Sociedad participe y acompañe determinados desarrollos, tal como es el caso de su participación en el Fideicomiso Quartier +Colonia I, Fideicomiso Quartier +Colonia II y Fideicomiso El Muelle I.

NO AUDITADO

Naturaleza jurídica, información general y actividad principal (continuación)

Si bien la Sociedad contempla la posibilidad de participar como desarrollador directo en determinados proyectos —ya sea de manera individual o en asociación con empresas líderes de la región—, su actividad predominante sigue siendo la de urbanizador, con foco en la generación de infraestructura sostenible y de calidad para la planificación integral del proyecto +Colonia.

1) Fideicomiso Quartier + Colonia I

Con fecha 29 de diciembre de 2023, se firmó el contrato de fideicomiso entre TPYA Fiduciaria Uruguay S.A. y la Sociedad por el cual se constituyó el Fideicomiso Quartier + Colonia I con el objetivo de construir en el inmueble padrón N°14.125 un basamento de 2 niveles (planta baja y piso 1) con unidades con destino a locales comerciales, oficinas, club y local de uso comercial con múltiples destinos.

Los integrantes del contrato de fideicomiso Quartier +Colonia I son: TPYA, Fiduciaria Uruguay S.A., como fiduciaria, y la Sociedad, como fideicomitente A y fideicomitente B.

Como fideicomitente A, la Sociedad aportó la propiedad del inmueble padrón N°14125 y constituyó servidumbres a favor del Fideicomiso, y, en contraprestación, adquirió derechos sobre determinadas unidades funcionales a ser construidas por el Fideicomiso establecidas en el contrato de fideicomiso.

Como fideicomitente B, la Sociedad se encuentra aportando los montos establecidos en el acuerdo de adhesión para afrontar todos los costos y gastos necesarios para que el Fideicomiso cumpla su objeto, deducida la contraprestación que está abonando el Fideicomiso Quartier + Colonia II al Fideicomiso Quartier + Colonia I por la cesión de los derechos de sobre elevar correspondientes al padrón N°14.125 que se instrumentó mediante escritura pública de fecha 19 de febrero de 2025 a efectos de que el Fideicomiso Quartier + Colonia II construya edificios de unidades funcionales sobre los basamentos a ser construidos por el fideicomiso Quartier + Colonia I (para más información, ver nota 1.1.2).

El costo base del Fideicomiso, deducida la referida contraprestación pagada por el Fideicomiso Quartier + Colonia II, asciende a US\$ 7.330.566 (dólares estadounidenses siete millones trescientos treinta mil quinientos sesenta y seis). Dicho costo se encuentra sujeto a los ajustes que determine el fiduciario para poder dar cumplimiento al objeto del Fideicomiso, los cuales deberán ser afrontados por el fideicomitente B.

Como contraprestación a su aporte como fideicomitente B, la Sociedad tendrá derecho a los locales comerciales y oficinas establecidos en el acuerdo de adhesión.

2) Fideicomiso Quartier + Colonia II

Con fecha 22 de febrero 2024, se firmó contrato de Fideicomiso Quartier + Colonia II entre TPYA Fiduciaria Uruguay S.A., como fiduciaria, y un tercero como fideicomitente original, con el objetivo de adquirir los derechos de sobre elevar sobre el padrón N°14.125 del Fideicomiso Quartier +Colonia I y realizar la construcción de los edificios de unidades funcionales, conforme lo referido en el apartado 1).

Con fecha 19 de febrero de 2025, el Fideicomiso Quartier + Colonia I transfirió al Fideicomiso Quartier + Colonia II el derecho de sobre elevar sobre el padrón N°14.125 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia, por una contraprestación de US\$ 3.000.000.

Dicha contraprestación fue abonada en un 10% al momento de la firma, quedando el saldo pactado en 30 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, de US\$ 90.000 cada una.

Al 31 de diciembre de 2025 fueron canceladas 10 cuotas del saldo, restando 20 cuotas pendientes, por un monto total de US\$ 1.800.000.

NO AUDITADO



Naturaleza jurídica, información general y actividad principal (continuación)

Al 31 de diciembre 2025, la Sociedad es fiduciante adherente y beneficiaria del Fideicomiso Quartier + Colonia II y, en tal calidad, cuenta con derecho a resultar adjudicataria de 3 unidades funcionales a ser construidas por el referido Fideicomiso en el citado padrón N°14.125 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia. Sin perjuicio de ello, el objetivo principal de la Sociedad es vender dichas unidades a terceros mediante la cesión de sus derechos como fiduciante adherente y beneficiaria, tal como ya lo ha hecho con sus derechos sobre otras unidades en el Fideicomiso Quartier + Colonia II de los que era titular.

3) Fideicomiso El Muelle I

Con fecha 26 de febrero de 2024, se firmó el contrato de Fideicomiso Inmobiliario El Muelle I + Colonia con la finalidad de encargar al fiduciario la adquisición del inmueble padrón N°14.133 para la construcción de un edificio de unidades funcionales destinadas a vivienda como parte del desarrollo de +Colonia, así como posterior adjudicación de unidades a los fideicomitentes adherentes.

Se trata de un fideicomiso inmobiliario de administración con la siguiente conformación:

- Fiduciario: Amicorp Uruguay Administración de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.
- Fideicomitente original y beneficiario original: la Sociedad.
- Fideicomitente adicional y beneficiario adicional: Criba Uruguay S.A.

La Sociedad se desempeñará también como codesarrollador junto con Criba.

Al 31 diciembre 2025, la Sociedad, en su calidad de fideicomitente original y de acuerdo con los compromisos asumidos bajo el contrato del Fideicomiso, cuenta con derecho a resultar adjudicataria de 3 unidades funcionales a ser construidas por el referido Fideicomiso en el citado padrón N°14.133 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia. Sin perjuicio de ello, el objetivo principal de la Sociedad es vender dichas unidades a terceros mediante la cesión de sus derechos como fideicomitente y beneficiaria.

1.2 Promoción de las inversiones

La Sociedad cuenta con un Proyecto de Inversión aprobado con fecha 18 de abril de 2024 por la Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones (COMAP) en el marco de lo dispuesto por la Ley N°16.906 de Promoción y Protección de Inversiones y sus decretos reglamentarios, declarándose por tanto promovida la actividad tendiente a la construcción de una urbanización en Colonia del Sacramento.

El monto total de la inversión elegible asciende a UI 98.519.908 (Unidades Indexadas noventa y ocho millones quinientas diecinueve mil novecientos ocho) y se encuentra en ejecución al 31 de diciembre de 2025.

La aprobación otorga a la Sociedad determinados beneficios fiscales, los cuales se explicitan a continuación:

- Exoneración del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE) por UI 19.703.982 equivalente al 20% de la inversión elegible por un plazo de 10 años a partir del ejercicio comprendido entre el 01/01/2022 y el 31/12/2022 inclusive o desde el ejercicio en que se obtenga renta fiscal siempre que no hayan transcurrido 4 ejercicios de la declaratoria promocional.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio respecto de los bienes que se incorporen con destino a Obra Civil para llevar a cabo la actividad del proyecto, así como los predios sobre los cuales se realicen las inversiones por el término de 10 años a partir de su incorporación.
- Crédito por Impuesto al Valor Agregado (IVA) por las adquisiciones plaza de equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común por hasta un monto imponible de UI 90.105.802.
- Exoneración de tributos a la importación de bienes de activo fijo y de materiales destinados a la obra civil vinculada al proyecto, siempre sean declarados no competitivos con la industria nacional.

NO AUDITADO

RSM
Inicialado únicamente a efectos de su relación
con el informe del Contador Público adjunto.
Hoja 9 / 37

Promoción de las inversiones (continuación)

Según la información más reciente del seguimiento del proyecto de inversión correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, el monto ejecutado a la fecha asciende a UI 12.388.028 y, hasta el momento, no se ha hecho uso del beneficio de Impuesto a la Renta.

En relación con el Impuesto al Patrimonio, la Sociedad ha hecho uso del beneficio de exoneración y se encuentra dentro de los plazos vigentes y de los topes establecidos para su aplicación.

Respecto a la exoneración de IVA aplicable a obra civil, al 31 de diciembre de 2025 se mantiene un crédito remanente para la utilización del beneficio por UI 13.940.104, equivalente a un monto imponible de UI 63.364.109

1.3 Consolidación de los estados financieros

Los estados financieros de la Sociedad se encuentran consolidados con los estados financieros de Fideicomiso Quartier + Colonia I, entidad de cometido específico (ECE) de la cual es propietaria en el 100%.

Tal como se indica en la nota 1.1, la Sociedad ha constituido el Fideicomiso Quartier + Colonia I con un objetivo específico. De acuerdo con lo establecido en la Sección 9 "Estados Financieros Consolidados y Separados" de la NIIF para PYMES: si una entidad ha creado una entidad de cometido específico (ECE) para cumplir con un objetivo concreto y perfectamente definido, la entidad consolidará la ECE cuando la esencia de la relación indique que la ECE está controlada por esa entidad".

Por lo tanto, estos estados financieros consolidados presentan la situación financiera consolidada de la Sociedad y el Fideicomiso Quartier + Colonia I (conjuntamente, el "Grupo") y los correspondientes resultados integrales y flujos de efectivo.

1.4 Fecha de aprobación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados por la Gerencia General y Gerencia Financiera de la Sociedad para su emisión con fecha 1 de abril de 2026.

Nota 2 - Hechos relevantes

Con fecha 26 de diciembre de 2025, se inscribió a la Sociedad como emisor de obligaciones negociables de oferta pública bajo régimen simplificado, de conformidad por lo dispuesto por la Comunicación N° 2025/210 de fecha 29 de diciembre de 2025 del Banco Central del Uruguay, incluyendo la aprobación de un programa de emisión por hasta U.I. 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones), así como la Serie N° 1 de obligaciones negociables a ser emitidas bajo el referido programa, por hasta la suma de US\$ 3.000.000 (dólares estadounidenses tres millones).

El referido programa de emisión y la Serie N° 1 fueron previamente aprobados por la asamblea de accionistas de la Sociedad con fecha 24 de setiembre de 2025 y por el directorio con fecha 8 de octubre de 2025.

Nota 3 - Bases de preparación y resumen de políticas contables significativas

Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a las normas contables adecuadas en el Uruguay, siguiendo lo establecido en el Decreto N° 291/014, el Decreto N° 372/015, el Decreto N° 408/016, Decreto N° 538/009, el Decreto N° 108/022 y complementarios.

NO AUDITADO



RSM Inicialado únicamente a efectos de su relación con el informe del Contador Público adjunto. Hoja <u>10</u> / <u>37</u>
--

Bases de preparación (continuación)

El Decreto N° 291/014 establece que los estados financieros correspondientes a ejercicios que comiencen a partir del 1° de enero de 2015, deben ser obligatoriamente preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB – International Accounting Standards Board), a la fecha de emisión del presente decreto, traducida a idioma español y publicada por la Auditoría Interna de la Nación.

Adicionalmente este decreto establece alternativas de políticas contables y disposiciones particulares de presentación de estados financieros.

El Decreto N° 372/015 establece algunas modificaciones al Decreto N° 291/014, así como los criterios para la aplicación por primera vez de la NIIF para PYMES.

Los Decretos N° 291/014 y N° 372/015 establecen las siguientes excepciones a la aplicación de la NIIF para PYMES:

- Se podrá utilizar como alternativa el método de revaluación previsto en la NIC 16 “Propiedades, planta y equipo” y en la NIC 38 “Activos intangibles”.
- El estado de cambios en el patrimonio será de presentación obligatoria.
- En la aplicación de la Sección 25 “Costos por préstamos”, se podrá optar por la capitalización de préstamos prevista en la NIC 23 “Costos por préstamos”.
- Se deberá seguir aplicando la NIC 12 “Impuesto a las ganancias”, en lugar de lo establecido en la Sección 29 “Impuesto a las ganancias”.

El Decreto N° 408/016 reglamenta la normativa de presentación de estados financieros anteriormente prevista en los Decreto N° 103/991 y N° 37/010. Establece que los emisores de estados financieros comprendidos en las disposiciones del Decreto N° 291/014 y sus modificativos posteriores, deben aplicar las normas de presentación de los estados financieros definidas en los marcos normativos correspondientes. Sin perjuicio de ello, requiere que se apliquen algunos criterios de presentación que son detallados en el propio Decreto.

El Decreto N° 538/009 establece que en los casos en que las normas contables adecuadas en el Uruguay requieran la preparación de estados financieros consolidados, los emisores deberán presentar además sus estados financieros separados. Los estados financieros consolidados y los estados financieros separados que los acompañan, constituyen, en su conjunto, los estados financieros que deberán ser sometidos a la consideración de los socios o accionistas de la Sociedad.

El Decreto N° 108/022 establece que los estados financieros presentados en moneda funcional, si ésta fuera diferente a la moneda nacional, deben ser acompañados de los estados financieros presentados en la moneda nacional y son los que, en forma conjunta, deben ser sometidos a la aprobación de los socios o accionistas de la Sociedad. Asimismo, establece que, las diferencias por conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación deben presentarse en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos de los componentes de patrimonio, siendo ésta disposición de aplicación opcional para las entidades comprendidas en el alcance del Decreto N° 124/011.

Los estados financieros consolidados comprenden el estado de situación financiera consolidado, el estado de resultados consolidado, el estado del resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y sus notas explicativas.

En el estado de situación financiera consolidado se presentan los activos y pasivos clasificados como corrientes y no corrientes. Un activo o un pasivo es considerado corriente cuando su realización o vencimiento ocurre dentro del año siguiente. Los activos corrientes se presentan por orden decreciente de liquidez.

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Bases de preparación (continuación)

Las cifras correspondientes al estado de situación financiera consolidado, el estado de resultados consolidado, el estado del resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2024, son presentadas únicamente a los efectos de su comparación con las del 31 de diciembre de 2025.

Consolidación

Los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros de la Sociedad y de su subsidiaria. Todas las transacciones intragrupo, saldos, ingresos y gastos se eliminan en la consolidación. Las participaciones minoritarias en las ganancias o pérdidas y los activos netos de las subsidiarias se presentan por separado, y consisten en el monto de la participación minoritaria a la fecha de la combinación original junto con la participación de los accionistas minoritarios en los cambios en el patrimonio neto desde la fecha de la combinación.

Conversión de monedas extranjeras

La moneda funcional de la Sociedad es el dólar estadounidense, e identificará como moneda extranjera cualquier moneda distinta a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente de la fecha de la transacción. Las partidas monetarias en moneda extranjera a la fecha de cierre fueron convertidas utilizando el tipo de cambio de cierre. Todas las diferencias de cambio que surgieron fueron reconocidas en ganancias o pérdidas.

Los tipos de cambio vigentes al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 fueron los siguientes:

<u>2025</u>	<u>2024</u>
US\$ 1 = \$ 39,041	US\$ 1 = \$ 44,066

Conversión de los estados financieros a la moneda de presentación

El Grupo presenta sus estados financieros consolidados en su moneda funcional, dólares estadounidenses y en moneda de presentación, peso uruguayo. La conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (dólar estadounidense a peso uruguayo) se realizó aplicando los criterios establecidos en la Sección 30 de la NIIF para PYMES, según se detalla a continuación:

- Los activos y pasivos se han convertido desde la moneda funcional a la de presentación aplicando el tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio;
- los ingresos y egresos al tipo de cambio vigente en la fecha de las respectivas transacciones;
- los rubros del capítulo patrimonio (excepto el resultado del ejercicio) se han convertido al tipo de cambio vigente en la fecha en que fueron resueltas por la asamblea de accionistas y la reexpresión de los rubros patrimoniales para expresarlos a tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio se reconocerán dentro de la cuenta "Otro resultado integral", y se presentan en el patrimonio según lo establecido en el Decreto N° 108/022.

El Grupo mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo comprende el efectivo en caja, en depósitos a la vista y en inversiones corto plazo de gran liquidez fácilmente convertibles a efectivo con bajo riesgo de variación en su valor.

NO AUDITADO



RSM Inicialado únicamente a efectos de su relación con el informe del Contador Público adjunto. Hoja <u>12</u> / <u>37</u>
--

Instrumentos financieros

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable. Todas las ventas se realizan sobre la base de las condiciones normales de crédito y las cuentas por cobrar no devengan intereses. Al final de cada ejercicio de referencia, los valores en libros de ventas y otros créditos se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que las cantidades no son recuperables. Si es así, la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

Los pasivos financieros se registran inicialmente por el precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción). Los acreedores comerciales son obligaciones sobre la base de condiciones normales de crédito y no generan intereses. Los pasivos que devengan intereses son medidos posteriormente a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Inventarios

Los inventarios se valoran al menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta.

El costo incluye mano de obra directa, costos indirectos de construcción atribuibles y otros costos necesarios para llevar el inventario a su condición y ubicación actuales.

El valor neto realizable se determina con base en el precio estimado de venta en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para completar la construcción y vender la propiedad.

Los costos correspondientes a unidades vendidas se transfieren al costo de ventas cuando se cumplan las condiciones para reconocer el ingreso, incluyendo la entrega legal del bien.

La pérdida por deterioro de valor se origina por la diferencia entre el valor en libros y el valor neto de realización del inventario. En caso de corresponder, se reconoce en el estado de resultados. En el presente ejercicio no surge pérdida por este concepto.

Propiedades, planta y equipo.

Las partidas de propiedades, planta y equipos, se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

Los terrenos no se deprecian. Para todos los demás activos, la depreciación se carga para asignar el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Las siguientes tasas anuales son utilizadas para la depreciación de las propiedades, planta y equipo:

Vehículos	20 %
Máquinas y equipos	10 %
Muebles y Útiles	10 %
Instalaciones	10 %

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

En la enajenación, la diferencia entre el precio de venta neto y el importe en libros del bien vendido se reconoce en resultados y se incluye en "otros ingresos" u "otros egresos".

NO AUDITADO



Activos intangibles

Software

Los programas informáticos adquiridos se miden al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor acumuladas. Se amortiza a lo largo de su vida estimada de 10 años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, la vida útil o el valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo prospectivamente para reflejar las nuevas expectativas.

Deterioro del valor de activos no financieros

En cada fecha de presentación de informes, las propiedades, planta y equipo y los activos intangibles son revisados para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Si hay indicios de un posible deterioro, se estima el importe recuperable de un activo afectado (o grupo de activos relacionados) y se compara con su valor en libros. Si el valor estimado de recuperación es menor, el valor en libros se reduce a su importe recuperable estimado y la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio.

Si una pérdida por deterioro del valor de un activo no financiero distinto de la plusvalía se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Beneficios a los empleados

Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios al personal a corto plazo son reconocidas como gastos en la medida que los servicios relacionados son prestados. Se reconoce adicionalmente un pasivo por el monto que se espera pagar en efectivo a corto plazo si la Sociedad tiene una obligación presente de pagar ese importe como consecuencia de servicios prestados por los empleados en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Patrimonio

El capital integrado, así como otras partidas del patrimonio se reconocen y presentan de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 108/022.

Reconocimiento de ingresos

(a) Ventas de bienes

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados, ha cambiado su propiedad y el control sustancial del bien se transfiere al comprador. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos a las ventas.

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y beneficios de la propiedad del bien arrendado al Grupo. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

NO AUDITADO



Arrendamientos (continuación)

Los derechos sobre los bienes en régimen de arrendamiento financiero se registran como activos del Grupo al valor razonable de la propiedad arrendada (o, si es inferior, el valor presente de los pagos mínimos) en el inicio del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de situación financiera consolidado como una obligación de arrendamiento financiero. Los pagos realizados se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de la obligación de arrendamiento con el fin de lograr una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son reconocidos en el resultado del ejercicio. Los bienes en régimen de arrendamiento financiero se incluyen en propiedades, planta y equipo, y son depreciados y evaluados por pérdida por deterioro de la misma forma que los activos propios.

Los alquileres por arrendamientos operativos se cargan en el resultado del ejercicio sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento pertinente

Costos por préstamos

De acuerdo a lo permitido en el artículo 5 del Decreto N°291/014, el Grupo ha optado por capitalizar los intereses según lo previsto por la NIC 23 "Costos por préstamos".

Los costos por préstamos destinados a financiar la compra o el desarrollo de un activo calificable (activo que necesariamente tarda un tiempo sustancial en prepararse para su uso o venta) se incluyen en el costo del activo hasta el momento en que el activo está sustancialmente pronto para su uso o venta. Tales costos por préstamos se capitalizan netos de cualquier ingreso por inversión obtenido en la colocación temporal de fondos que son excedentes pendientes de tales gastos.

Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados en el ejercicio en que se incurren.

Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente es la suma de impuesto sobre la renta pagadera o reembolsable con respecto al resultado imponible del ejercicio actual o ejercicios anteriores.

Un activo o pasivo por impuesto diferido se reconoce por impuestos recuperables o pagaderos en ejercicios futuros como resultado de transacciones o eventos pasados. El impuesto diferido proviene de diferencias (conocidas como diferencias temporarias) entre los valores en libros de los activos y pasivos en el estado de situación financiera y sus correspondientes bases impositivas. Las bases imponibles de los activos son determinadas como consecuencia de la venta de los activos.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera incrementen la ganancia fiscal en el futuro, excepto aquellos asociados con plusvalía. Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro y cualquier pérdida fiscal no utilizada.

Los activos por impuesto diferido se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere. El importe en libros neto de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha en la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Todos los ajustes se reconocen en resultados, a menos que sean atribuibles a una partida en otro resultado integral.

El impuesto diferido se calcula a las tasas impositivas que se espera que se apliquen a la ganancia (pérdida) fiscal de los ejercicios en que la administración espera que el activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide, sobre la base de las tasas impositivas que han sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del ejercicio sobre el que se informa.

NO AUDITADO



Nota 4 - Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que la Dirección del Grupo realice juicios, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y egresos, así como otra información reportada en las notas. El Grupo monitorea periódicamente dichos estimados y se asegura de incorporar toda la información relevante disponible en la fecha que se preparan los estados financieros. Sin embargo, esto no previene que los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos más importantes que tienen un mayor efecto sobre el importe reconocido en los estados financieros consolidados son las depreciaciones, las pérdidas por incobrables, el costo de los bienes vendidos y el impuesto diferido, entre otras estimaciones.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En caso que hechos futuros obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio en los estados financieros futuros.

Nota 5 - Cambio de política contable / Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025, la Dirección ha decidido modificar su política contable en relación con el tratamiento de los costos por préstamos.

Hasta el ejercicio anterior, los costos por préstamos eran reconocidos como gasto en el resultado del período en el que se incurrieran, de acuerdo con lo previsto en la Sección 25 de las NIIF para las PYMES. A partir del presente ejercicio, y en el marco de las normas contables adecuadas en Uruguay, la entidad ha optado por aplicar el tratamiento alternativo previsto en la Norma Internacional de Contabilidad 23 – Costos por préstamos, conforme a lo permitido por el Decreto 291/014. En consecuencia, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que requieren un período sustancial antes de estar listos para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de dichos activos.

Esta modificación implica que los costos financieros asociados a financiamientos específicos o generales vinculados al desarrollo de proyectos son incorporados al valor de los activos en curso, hasta el momento en que estos se encuentran sustancialmente terminados.

La Dirección considera que esta política proporciona información más relevante y fiable, al reflejar de mejor manera el costo total de los activos desarrollados y su proceso de generación de beneficios económicos futuros.

El cambio de política contable ha sido aplicado de forma retrospectiva, de acuerdo con lo establecido en la Sección 10 de las NIIF para las PYMES.

Adicionalmente, durante el presente ejercicio, se detectaron errores en la valuación de cuentas de activo y resultados según se detalla en los cuadros adjuntos. Los errores fueron corregidos mediante la reexpresión de cada línea de los estados financieros consolidados afectados del ejercicio anterior, de la siguiente manera:

	US\$	\$
<i>Patrimonio neto informado al 31 de diciembre de 2024</i>	2.091.438	92.164.718
<i>Ajustes al resultado del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024</i>		
<i>Cambio de política</i>		
Obras en construcción	48.401	2.011.922
Resultados acumulados	727	28.330
Diferencia por conversión	-	(122.294)
<i>Corrección de error</i>		
Créditos fiscales	13.969	545.349
<i>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2024, reexpresado</i>	2.154.535	94.628.025

NO AUDITADO



RSM
Iniciado únicamente a efectos de su relación con el informe del Contador Público adjunto.
Hoja <u>16</u> / <u>37</u>

Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Cambio de política contable / Corrección de error (continuación)

	US\$	\$
Resultado del ejercicio informado al 31 de diciembre de 2024	(2.597.254)	(109.266.580)
Ajuste a resultados del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024		
Cambio de política		
Obras en construcción	48.401	2.011.922
Corrección de error		
Créditos fiscales	13.969	545.349
Resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2024, reexpresado	<u>(2.534.884)</u>	<u>(106.709.309)</u>

Nota 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Efectivo en caja	266.026	112.284	10.385.908	4.950.432
Bancos	637.317	1.191.352	24.881.511	52.498.104
	<u>903.343</u>	<u>1.303.636</u>	<u>35.267.419</u>	<u>57.448.536</u>

Nota 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Corriente				
Deudores comerciales	1.163.458	385.900	45.422.520	17.005.069
Saldos adeudados por partes relacionadas (Nota 21)	20.476	-	799.404	-
Pagos anticipados	485.357	175.985	18.948.836	7.754.958
Créditos fiscales	891.153	324.987	34.791.468	14.250.703
Préstamos a accionistas (Nota 21)	40.638	20.945	1.586.541	922.935
Adhesiones a Fideicomiso Muelle I (Nota 21)	395.686	625.000	15.447.978	27.541.250
Adhesiones a Fideicomiso Quartier + Colonia I	86.106	480.492	3.361.647	21.173.360
Créditos con Fideicomiso Quartier + Colonia II	33	804	1.302	35.441
Créditos con fiduciaria (Nota 21)	21.192	12.829	827.344	565.323
Depósito en garantía	97.359	7.324	3.800.977	322.748
	<u>3.201.458</u>	<u>2.034.266</u>	<u>124.988.017</u>	<u>89.571.787</u>
No corriente				
Deudores comerciales	1.308.321	-	51.078.160	-
Créditos con partes relacionadas (Nota 21)	750.000	550.000	29.280.750	24.236.300
	<u>2.058.321</u>	<u>550.000</u>	<u>80.358.910</u>	<u>24.236.300</u>
	<u>5.259.779</u>	<u>2.584.266</u>	<u>205.346.927</u>	<u>113.808.087</u>

NO AUDITADO



RSM
 Inicialado únicamente a efectos de su relación con el Informe del Contador Público adjunto.
 Hoja 17 / 37

Nota 8 - Inventarios

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Obras en construcción	7.802.759	2.115.572	304.627.408	96.868.621
Terreno	3.445.189	4.208.700	134.503.729	181.569.890
	<u>11.247.948</u>	<u>6.324.272</u>	<u>439.131.137</u>	<u>278.438.511</u>

Durante el ejercicio 2025 se capitalizaron dentro del rubro de inventarios US\$ 187.707, equivalentes a \$ 7.328.269, considerando una tasa de capitalización del 5,9% (durante el ejercicio 2024 se capitalizaron US\$ 48.401, equivalentes a \$ 2.011.922, a una tasa del 6.27%).

Ver detalle de garantías en Nota 24.

Nota 9 - Propiedades, planta y equipo

Conciliaciones

A continuación, se detallan las conciliaciones de los valores al principio y al final del ejercicio en curso.

	Máquinas y equipos US\$	Muebles y útiles US\$	Vehículos US\$	Instalaciones US\$	Obras en curso US\$	TOTAL US\$
Saldo al 1° de enero de 2025	1.103	28.359	25.048	252.656	43.492	350.658
Altas	-	1.303	51.631	1.316	-	54.250
Depreciación del ejercicio	(138)	(3.035)	(9.469)	(25.476)	-	(38.118)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>965</u>	<u>26.627</u>	<u>67.210</u>	<u>228.496</u>	<u>43.492</u>	<u>366.790</u>

	Máquinas y equipos \$	Muebles y útiles \$	Vehículos \$	Instalaciones \$	Obras en curso \$	TOTAL \$
Saldo al 1° de enero de 2025	48.615	1.249.661	1.103.747	11.133.597	1.916.518	15.452.138
Altas	-	55.712	2.032.248	54.817	-	2.142.777
Depreciación del ejercicio	(5.447)	(119.875)	(373.998)	(1.006.150)	-	(1.505.470)
Diferencias de conversión	(5.493)	(145.953)	(138.051)	(1.261.514)	(218.547)	(1.769.558)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>37.675</u>	<u>1.039.545</u>	<u>2.623.946</u>	<u>8.920.750</u>	<u>1.697.971</u>	<u>14.319.887</u>

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Propiedades, planta y equipo (continuación)

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Máquinas y equipos - costo	1.379	1.379	53.838	60.767
Menos: Depreciación acumulada	(414)	(276)	(16.163)	(12.152)
	965	1.103	37.675	48.615
Muebles y útiles - costo	30.623	29.320	1.195.553	1.292.015
Menos: Depreciación acumulada	(3.996)	(961)	(156.008)	(42.354)
	26.627	28.359	1.039.545	1.249.661
Vehículos - costo	98.978	47.347	3.864.200	2.086.393
Menos: Depreciación acumulada	(31.768)	(22.299)	(1.240.254)	(982.646)
	67.210	25.048	2.623.946	1.103.747
Instalaciones - costo	254.123	252.807	9.921.216	11.140.193
Menos: Depreciación acumulada	(25.627)	(151)	(1.000.466)	(6.596)
	228.496	252.656	8.920.750	11.133.597
Obras en curso	43.492	43.492	1.697.971	1.916.518
	43.492	43.492	1.697.971	1.916.518
	366.790	350.658	14.319.887	15.452.138

Nota 10 - Activos intangibles

Conciliaciones

A continuación, se detallan las conciliaciones de los valores al principio y al final del ejercicio en curso.

	Software US\$	TOTAL US\$
Saldo al 1° de enero de 2025	5.246	5.246
Amortización del ejercicio	(749)	(749)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	4.497	4.497

	Software \$	TOTAL \$
Saldo al 1° de enero de 2025	231.217	231.217
Amortización del ejercicio	(29.605)	(29.605)
Diferencias de conversión	(26.025)	(26.025)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	175.587	175.587

NO AUDITADO



RSM
 Inicialado únicamente a efectos de su relación
 con el Informe del Contador Público adjunto.
 Hoja 19 / 37

Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Activos intangibles (continuación)

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Software - costo	7.496	7.496	292.651	330.319
Menos: Amortización acumulada	(2.999)	(2.250)	(117.064)	(99.102)
	<u>4.497</u>	<u>5.246</u>	<u>175.587</u>	<u>231.217</u>
	<u>4.497</u>	<u>5.246</u>	<u>175.587</u>	<u>231.217</u>

Nota 11 - Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Corriente				
Acreeedores comerciales locales	1.842.772	824.350	71.943.679	36.325.058
Deudas con accionistas (Nota 21)	-	400.000	-	17.626.400
Deuda con organismos públicos	1.744.312	-	68.099.685	-
Cobros por cuenta de terceros	196.310	8.375	7.664.121	369.053
Deudas con fiduciaria (Nota 21)	-	6.119	-	269.647
Deudas con Fideicomiso Quartier + Colonia II	-	1.156	-	50.960
Promitentes compradores	260.000	255.000	10.150.660	11.236.830
Provisiones costos por incurrir	2.078.181	686.503	81.134.279	30.251.390
Acreeedores fiscales	208.536	108.730	8.141.429	4.791.299
Otras cuentas por pagar	5.698	56.183	222.460	2.475.745
	<u>6.335.809</u>	<u>2.346.416</u>	<u>247.356.313</u>	<u>103.396.382</u>
No corriente				
Acreeedores comerciales locales	26.400	26.400	1.030.682	1.163.342
Acreeedores comerciales del exterior	750.000	550.000	29.280.750	24.236.300
Deudas con partes relacionadas (Nota 21)	-	600.000	-	26.439.600
Provisiones costos por incurrir	-	1.891.258	-	83.340.235
	<u>776.400</u>	<u>3.067.658</u>	<u>30.311.432</u>	<u>135.179.477</u>
	<u>7.112.209</u>	<u>5.414.074</u>	<u>277.667.745</u>	<u>238.575.859</u>

NO AUDITADO



RSM
 Inicialado únicamente a efectos de su relación
 con el Informe del Contador Público adjunto.
 Hoja 20 / 37

Nota 12 - Préstamos

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Corriente				
Préstamos bancarios	18.470	1.751	721.082	77.157
Préstamos de inversores (Nota 21)	302.531	50.000	11.811.107	2.203.300
Préstamos no bancarios con terceros	1.058.412	-	41.321.475	-
	1.379.413	51.751	53.853.664	2.280.457
No corriente				
Préstamos bancarios	1.518.946	-	59.301.170	-
Préstamos de inversores (Nota 21)	4.537.435	3.031.864	177.145.992	133.602.111
Préstamos convertibles de inversores (*)	707.867	-	27.635.781	-
	6.764.248	3.031.864	264.082.943	133.602.111
	8.143.661	3.083.615	317.936.607	135.882.568

(*) Del total de préstamos convertibles, US\$ 456.463 equivalentes a \$ 17.820.713 corresponden a saldos adeudados con accionistas (ver Nota 21) y US\$ 251.404 equivalentes a \$ 9.815.068 corresponden a saldos adeudados con terceros.

Al cierre del ejercicio, el Grupo mantiene préstamos bancarios que corresponden a: un vale amortizable con el Banco República en 48 cuotas trimestrales con vencimiento en 2032, con una tasa de interés de 5,9% anual; y un leasing con Itaú.

Además, mantiene pasivos financieros no bancarios correspondientes a préstamos privados, préstamos de accionistas y notas convertibles emitidas en la ronda de inversión por un total de US\$ 6.606.245.

La siguiente tabla resume los pasivos financieros no bancarios agrupados por tasa de interés y vencimiento contractual:

Monto US\$	Tasa	Vencimiento
3.676.718	5,00%	30/6/2027
623.001	5,00%	21/3/2027
619.083	5,00%	31/7/2027
326.500	7,00%	31/12/2027
1.058.412	15,00%	28/11/2025
302.531	5,00%	Otro
6.606.245		

Ver detalle de garantías en Nota 24.

Nota 13 - Beneficios a los empleados

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Beneficios a los empleados	34.757	-	1.356.966	-
Provisiones salariales	17.368	-	678.093	-
Sueldos a pagar	-	4.803	-	211.649
	52.125	4.803	2.035.059	211.649

NO AUDITADO



Nota 14 - Patrimonio

Capital

El capital social al 31 de diciembre de 2025 era de \$ 100.000. El capital integrado al 31 de diciembre de 2025 expresado en pesos uruguayos a valor histórico era de \$ 41.333 y estaba representado por 41.318 acciones nominativas endosables y certificados provisorios representativos de 15,80 acciones en su conjunto. El capital integrado expresado en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2025 asciende a US\$ 984 y el monto en pesos uruguayos ajustado asciende a \$ 38.409.

El capital social al 31 de diciembre de 2024 era de \$ 40.000. El capital integrado al 31 de diciembre de 2024 expresado en pesos a valor histórico ascendía a \$ 34.540. El capital integrado expresado en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2024 US\$ ascendía a US\$ 828 en tanto que el monto en pesos uruguayos ajustado ascendía a \$ 36.496.

Por Convenio de Accionistas de la Sociedad del que la Sociedad es parte, firmado el 21 de marzo de 2022, según fuera modificado por oferta de enmienda de fecha 24 de enero de 2024, aceptada oportunamente por todas sus partes, se acordó que las acciones representativas del capital y derechos de voto de la Sociedad se identificarán como acciones Serie A, acciones Serie B y acciones Serie C para distinguir los derechos que las acciones de cada una de dichas series otorgan a sus respectivos titulares.

Primas de emisión

Los importes de primas de emisión al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a US\$ 6.634.043 (equivalentes a \$ 258.999.660 al 31 de diciembre de 2025 y \$ 292.335.724 al 31 de diciembre de 2024).

Otras reservas

Corresponderán a aquellas reservas que no constituyen reservas de utilidades. Otras reservas u otros componentes del patrimonio corresponden por tanto a aquellas partidas provenientes de los otros resultados integrales y a aquellas derivadas de transacciones realizadas entre la Sociedad y sus accionistas, propias de su condición de tal.

Se reconocen cuatro tipos de otro resultado integral como parte del resultado integral total, fuera del resultado, cuando se producen:

- I. algunas ganancias y pérdidas que surjan de la conversión de los estados financieros de un negocio en el extranjero
- II. algunas ganancias y pérdidas actuariales
- III. algunos cambios en los valores razonables de los instrumentos de cobertura
- IV. cambios en el superávit de revaluación para las propiedades, planta y equipo y activos intangibles medidos de acuerdo con el modelo de revaluación.

Cada una de estas reservas se presentan en líneas separadas de acuerdo con su naturaleza.

Resultados acumulados y resultado del ejercicio

Corresponderán a las ganancias acumuladas sin asignación específica o a las pérdidas acumuladas, en su caso.

El resultado del ejercicio corresponde a los resultados obtenidos en el presente ejercicio.

NO AUDITADO



Diferencias de conversión

Debido a que la Sociedad se encuentra comprendida en el artículo 1° del Decreto N° 108/022 presenta en líneas separadas, dentro de los respectivos capítulos, los efectos de la conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (moneda nacional), previstos en los numerales 30.17 y siguientes de la NIIF para PYMES. Los resultados por conversión o diferencias de cambio resultantes de la conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación de los resultados del propio ejercicio o período son reconocidos como otros resultados integrales del ejercicio, y en el ejercicio económico siguiente serán transferidos a resultados acumulados.

Nota 15 - Ingresos de actividades ordinarias

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Ventas de inmuebles	2.445.280	2.400.734	99.239.101	96.638.045
Ventas de inmuebles Quartier I	227.402	-	9.060.150	-
Venta de derecho de sobre elevar	3.000.000	-	129.618.000	-
	<u>5.672.682</u>	<u>2.400.734</u>	<u>237.917.251</u>	<u>96.638.045</u>

Nota 16 - Costos de venta de bienes

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Costo de los bienes vendidos	(1.126.823)	(2.526.335)	(45.779.393)	(105.509.053)
Costo de derecho de sobre elevar	(645.968)	-	(27.961.856)	-
	<u>(1.772.791)</u>	<u>(2.526.335)</u>	<u>(73.741.249)</u>	<u>(105.509.053)</u>

Nota 17 - Gastos de administración y comercialización

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Remuneraciones y cargas sociales	(358.958)	(262.763)	(14.687.075)	(10.615.933)
Seguros	(3.785)	(2.542)	(151.929)	(104.242)
Honorarios profesionales	(1.412.031)	(1.169.328)	(57.582.048)	(46.965.584)
Comisiones por ventas	(34.114)	-	(1.400.137)	-
Otros gastos	(148.223)	(109.196)	(6.096.966)	(4.494.222)
Publicidad	(588.378)	(313.679)	(23.731.415)	(12.994.238)
Servicios contratados	(2.644)	(34.638)	(113.514)	(1.467.050)
Impuestos, tasas y contribuciones	(462.666)	(431.250)	(18.384.117)	(17.990.397)
Gastos no deducibles	(60.271)	(36.403)	(2.452.437)	(1.461.293)
Gastos de viajes	(95.039)	(86.610)	(3.889.788)	(3.510.936)
Amortizaciones y depreciaciones	(38.868)	(11.420)	(1.535.077)	(503.218)
	<u>(3.204.977)</u>	<u>(2.457.829)</u>	<u>(130.024.503)</u>	<u>(100.107.113)</u>

NO AUDITADO



Nota 18 - Otros ingresos

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Subsidio ANII	69.643	16.925	2.886.476	713.318
Otros ingresos	31.820	24.255	1.299.466	991.499
	<u>101.463</u>	<u>41.180</u>	<u>4.185.942</u>	<u>1.704.817</u>

Nota 19 - Resultados financieros

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Intereses perdidos	(160.591)	(1.072)	(6.883.119)	(47.210)
Diferencia de cambio	29.260	(48.328)	1.205.638	(2.003.887)
Intereses ganados	2.585	-	102.526	-
Gastos bancarios	(18.984)	(17.823)	(779.740)	(716.118)
Descuentos obtenidos	1.047	557	42.642	22.773
Ajustes de valuación	(77.792)	-	(3.228.175)	-
Otros resultados financieros	(7.564)	(3.105)	(313.071)	(126.735)
	<u>(232.039)</u>	<u>(69.771)</u>	<u>(9.853.299)</u>	<u>(2.871.177)</u>

Nota 20 - Impuesto a las ganancias

Cargo por impuesto a las ganancias

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Impuesto a las ganancias corriente	(186.102)	(1.694)	(7.322.408)	(74.640)
Impuesto a las ganancias diferido	275.510	89.090	10.834.976	3.925.832
	<u>89.408</u>	<u>87.396</u>	<u>3.512.568</u>	<u>3.851.192</u>

El impuesto a las ganancias se calcula como el 25% de la ganancia fiscal del ejercicio.

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Conciliación entre resultado antes de impuesto a las ganancias y el resultado fiscal

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Resultado antes de impuesto a las ganancias	536.754	(2.622.280)	27.381.926	(110.560.501)
Ingresos no gravados	(1.094.773)	2.277.069	(42.741.050)	100.341.316
Gastos no deducibles	233.257	36.403	9.205.965	1.461.295
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(2.275.640)	(873.630)	(88.843.282)	(38.497.361)
Otros ajustes	2.503.419	(3.697.078)	88.760.580	(162.915.425)
Resultado fiscal	(96.983)	(4.879.516)	(6.235.861)	(210.170.676)
Tasa impositiva	25%	25%	25%	25%
Impuesto a las ganancias corriente	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias - F.Quartier I	180.499	-	7.101.128	-
Impuesto a las ganancias - Ala Este S.A.S.	5.603	1.694	221.280	74.640
Impuesto a las ganancias corriente	186.102	1.694	7.322.408	74.640

NO AUDITADO



RSM
 Inicialado únicamente a efectos de su relación
 con el informe del Contador Público adjunto.
 Hoja 25 / 37

Nota 21 - Partes relacionadas

Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Activos				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
Accionistas	61.114	20.945	2.385.945	922.935
Fideicomiso El Muelle I + Colonia	395.686	625.000	15.447.977	27.541.250
Fiduciaria	21.192	12.829	827.344	565.323
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar a largo plazo				
Accionistas	750.000	550.000	29.280.750	24.236.300
Total activos	1.227.992	1.208.774	47.942.016	53.265.808
Pasivos				
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar				
Accionistas	-	400.000	-	17.626.400
Fiduciaria	-	6.119	-	269.647
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo				
Accionistas	-	600.000	-	26.439.600
Préstamos a corto plazo				
Accionistas	23.000	-	897.943	-
Otras partes relacionadas	302.531	50.000	11.811.107	2.203.300
Préstamos a largo plazo				
Accionistas	4.993.898	2.671.563	194.966.705	117.725.070
Otras partes relacionadas	-	360.301	-	15.877.041
Total pasivos	5.319.429	4.089.139	207.675.755	180.192.018
Ventas				
Fideicomiso El Muelle I + Colonia	-	625.000	-	26.122.500
Otras partes relacionadas	-	527.000	-	21.888.945
Total ingresos	-	1.152.000	-	48.011.445
Honorarios profesionales				
MasAvatar S.A.	(516.490)	(477.779)	(21.231.659)	(19.016.714)
Intereses perdidos				
Accionistas (*)	(226.973)	(35.774)	(9.211.821)	(1.486.921)
Otras partes relacionadas (*)	(19.624)	(12.345)	(803.404)	(512.861)
Total egresos	(763.087)	(525.898)	(31.246.884)	(21.016.496)

(*) Una porción de dichos intereses fueron activados. Ver Nota 8.

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Transacciones con personal clave

Personal clave de la gerencia son las personas que tienen la autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad, directa o indirectamente, incluyendo cualquier administrador u órgano de gobierno equivalente de esa entidad.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no mantiene saldos con el personal detallado, mientras que al 31 de diciembre de 2024 los saldos eran de US\$ 4.803 (equivalentes a \$ 211.649) en el pasivo.

Adicionalmente los mismos percibieron retribuciones en el presente ejercicio por un total de US\$ 136.248 (equivalentes a \$ 5.578.425) que se incluyen en el estado de resultados separado, mientras que en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 el monto por igual concepto fue por US\$ 114.696 (equivalentes a \$ 4.626.696).

NO AUDITADO



RSM
Inicialado únicamente a efectos de su relación
con el informe del Contador Público adjunto.
Hoja 28 / 37

Ala Este S.A.S.
 Notas a los estados financieros consolidados
 Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Nota 22 - Instrumentos financieros

	2025			2024		
	A costo amortizado	Activos / Pasivos no financieros	Total	A costo amortizado	Activos / Pasivos no financieros	Total
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
Activos						
Efectivo y equivalentes al efectivo	903.343	-	903.343	1.303.636	-	1.303.636
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.785.910	1.473.869	5.259.779	2.075.970	508.296	2.584.266
Inventarios	-	11.247.948	11.247.948	-	6.324.272	6.324.272
Propiedades, planta y equipo	-	366.790	366.790	-	350.658	350.658
Activos intangibles	-	4.497	4.497	-	5.246	5.246
Activo por impuesto diferido	-	378.085	378.085	-	89.090	89.090
	4.689.253	13.471.189	18.160.442	3.379.606	7.277.562	10.657.168
Pasivos						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	4.825.492	2.286.717	7.112.209	2.727.583	2.686.491	5.414.074
Préstamos	8.143.661	-	8.143.661	3.083.615	-	3.083.615
Beneficios a los empleados a pagar	-	52.125	52.125	-	4.803	4.803
Impuestos corrientes a pagar	-	71.750	71.750	-	141	141
	12.969.153	2.410.592	15.379.745	5.811.198	2.691.435	8.502.633

NO AUDITADO




Iniciado Únicamente a efectos de su relación con el Informe del Contador Público adjunto.

Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Instrumentos financieros (continuación)

	2025		2024			
	A costo amortizado \$	Activos / Pasivos no financieros \$	Total \$	A costo amortizado \$	Activos / Pasivos no financieros \$	Total \$
Activos						
Efectivo y equivalentes al efectivo	35.267.419	-	35.267.419	57.448.536	-	57.448.536
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	147.805.646	57.541.281	205.346.927	91.479.678	22.328.409	113.808.087
Inventarios	-	439.131.137	439.131.137	-	278.438.511	278.438.511
Propiedades, planta y equipo	-	14.319.887	14.319.887	-	15.452.138	15.452.138
Activos intangibles	-	175.587	175.587	-	231.217	231.217
Activo por impuesto diferido	-	14.760.808	14.760.808	-	3.925.832	3.925.832
	183.073.065	525.928.700	709.001.765	148.928.214	320.376.107	469.304.321
Pasivos						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	188.392.037	89.275.708	277.667.745	120.192.935	118.382.924	238.575.859
Préstamos	317.936.607	-	317.936.607	135.882.568	-	135.882.568
Beneficios a los empleados a pagar	-	2.035.059	2.035.059	-	211.649	211.649
Impuestos corrientes a pagar	-	2.801.194	2.801.194	-	6.220	6.220
	506.328.644	94.111.961	600.440.605	256.075.503	118.600.793	374.676.296



NO AUDITADO

Nota 23 - Administración de riesgos financieros

Como resultado del curso normal de los negocios del Grupo, surgen exposiciones a riesgos de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.

En esta nota se presenta información respecto de la exposición del Grupo a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos de la misma para medir y administrar el riesgo y la administración del capital. Los estados financieros consolidados incluyen más revelaciones cuantitativas.

La Dirección es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del grupo, así como también es responsable por el desarrollo y el monitoreo de la administración del riesgo del Grupo. Esta informa regularmente a los Accionistas acerca de sus actividades.

Las políticas de administración de riesgo del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la empresa.

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La Dirección tiene políticas de crédito que permiten monitorear este riesgo en forma continua. El Grupo no tiene riesgos significativos de concentración de créditos. La comercialización de sus productos se efectúa a clientes solventes y con adecuada historia de crédito. La Dirección espera un correcto comportamiento crediticio.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque del Grupo para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen sin incurrir por ello en pérdidas inaceptables o arriesgar la seguridad del Grupo.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en el tipo de cambio, tasas de interés y otros precios, afecten los ingresos de la Sociedad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Riesgo de moneda

El Grupo está expuesto al riesgo de moneda por las operaciones que están denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional de la Sociedad, el dólar estadounidense.

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

	2025		2024	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
ACTIVOS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	190.800	4.888	114.366	2.596
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	52.719.199	1.350.356	18.047.758	409.562
Activo por impuesto diferido	9.509.889	243.587	3.925.832	89.090
TOTAL ACTIVOS	62.419.888	1.598.831	22.087.956	501.248
PASIVOS				
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	29.163.979	747.009	25.722.142	583.736
Beneficios a los empleados a pagar	1.356.966	34.757	-	-
Impuestos corrientes a pagar	2.801.194	71.750	6.220	141
TOTAL PASIVO	29.163.979	747.009	25.722.142	583.736
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	33.255.909	851.822	(3.634.186)	(82.488)

Riesgo de tasa de interés

Este factor se origina por los activos y pasivos financieros, asociado a las tasas de interés pactadas.

Este riesgo es monitoreado de forma de mantener la exposición al mismo en niveles aceptables.


Administración de capital

La política de la Dirección es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio.

No hubo cambios en el enfoque del Grupo para la administración de capital durante el año.

NO AUDITADO



 RSM Inicialado únicamente a efectos de su relación con el informe del Contador Público adjunto. Hoja <u>32</u> / <u>37</u>
--

Nota 24 - Garantías

El Grupo posee los siguientes padrones hipotecados:

- Padrón N°14.130 del departamento de Colonia a favor de algunos de sus accionistas en garantía de su Derecho de Salida (según se lo define en el Convenio de Accionistas de la Sociedad), por hasta la suma de US\$ 3.865.000, con más un 20% de dicha suma.
- Padrón 14.581 del departamento de Colonia a favor de Bolsa de Valores de Montevideo S.A por hasta la suma de US\$ 3.000.000 más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, en garantía del pago de la Primera Serie de Obligaciones Negociables.
- Los padrones 14.520, 14.521, 14.528, 14.529, 14.530, 14.531 del departamento de Colonia a favor de Banco Itaú Uruguay S.A., por hasta la suma de US\$ 3.500.000, con más hasta un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad en el Contrato Marco de Cesión de Créditos Morosos y Vale (según se define en la escritura).
- Los padrones 14.535 y 14.536 del departamento de Colonia a favor del Banco de la República Oriental del Uruguay por hasta la suma de US\$ 1.500.000, en garantía del crédito concedido a la Sociedad.

El Grupo es promitente comprador de los padrones 8819, 8820, 2600, 10346 y 19.128 (para más información, ver la sección "Promesa compraventa padrones linderos" de la Nota 27).

- El padrón 8.819 del departamento de Colonia se encuentra hipotecado por su propietario Carlos Bastitta a favor de la Intendencia de Colonia, por hasta la suma de \$ 168.287.087 más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, en garantía de la ejecución de las obras troncales de infraestructura correspondientes a la primera subetapa de la primera etapa del Proyecto +Colonia.
- El padrón 2.600 del departamento de Colonia se encuentra hipotecado por su propietario Carlos Bastitta a favor de la Intendencia de Colonia, por hasta la suma de US\$ 2.500.000 más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, en garantía de la ejecución de las obras de infraestructura del Proyecto +Colonia.
- Los padrones 8.820 y 10.346 del departamento de Colonia se encuentran hipotecados por su propietario Carlos Bastitta a favor de la Intendencia de Colonia, por hasta la suma de US\$ 709.000 más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, en garantía de la ejecución de la primera etapa del Proyecto +Colonia.

Nota 25 - Contingencias

En el curso ordinario de sus negocios, el Grupo puede estar sujeto a reclamos, litigios y contingencias. El Grupo constituye provisiones en los casos en que se estima probable que se incurra en pérdidas para la misma.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, en base a la información disponible por parte del Grupo, no se anticipa que existan situaciones que deriven en efectos patrimoniales significativos para la misma.

NO AUDITADO



Nota 26 - Compromisos

A continuación, se resumen los compromisos asumidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025:

Contrato plan

El 12 de mayo de 2022 se firmó un contrato plan entre la Sociedad, Carlos Bastitta Heguy y la Intendencia de Colonia con el objeto de establecer las condiciones generales y particulares relativas a exigencias ambientales, patrimoniales, estructura territorial y normativa que regirá el proceso de fraccionamiento, uso y edificación del suelo, infraestructura y servicios generales, contraprestaciones que se le otorgará a la Intendencia de Colonia, conforme lo establecido en los artículos 38, 45, 46, 60 y siguientes de la Ley 18.308, así como obligaciones que la Intendencia de Colonia asumirá en base a la normativa vigente aplicable a la materia, entre otros. Con relación al retorno por valorización de la tierra (Ley 18308), la Sociedad asumió una obligación por US\$ 2.002.886. Al 31 de diciembre de 2025 el pasivo registrado en los presentes estados financieros consolidados por este concepto asciende a US\$ 1.744.312.

Promesa compraventa padrones linderos

La Sociedad firmó una promesa de compraventa el 21 de marzo de 2022 en la ciudad de Montevideo mediante la cual adquiere los derechos de promitente comprador para los padrones N°8.819, 8.820, 10.346, 2.600 y 19.128, padrones linderos al emprendimiento, con el objetivo de desarrollarlos como parte del proyecto +Colonia en etapas posteriores. Dicho compromiso de compraventa se encuentra sujeto a condiciones suspensivas, las cuales el promitente comprador se reserva el derecho de renunciar a dar o no por cumplidas, situación que no se ha verificado al 31 de diciembre de 2025.

Acuerdo comercial

En diciembre 2023, la Sociedad firmó un acuerdo comercial con una entidad privada mediante el cual se devengan servicios contra la entrega de un macrolote por un precio aproximado de US\$ 2.700.000.

Contratos de obra

Caminería y alcantarillado

El 12 de octubre de 2023 se firmó contrato de obra con una empresa constructora cuyo alcance es el diseño y ejecución de movimiento de suelos y vialidades de la primera etapa, así como el proyecto ejecutivo y construcción de alcantarilla sobre el arroyo La Caballada. Con fecha 2 de octubre de 2024, se firmó adenda sobre el contrato anteriormente mencionado que representó un ajuste de precio debido a cambios en el diseño y especificaciones técnicas de la alcantarilla exigidos por la Intendencia de Colonia.

El importe total aproximado por estos contratos asciende a \$ 50.887.176 + IVA, más leyes sociales (precio base julio 2023). Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 reflejan los montos devengados correspondientes a estos contratos a dicha fecha.

Agua potable y saneamiento

El 21 de enero de 2025 se firmó contrato con empresa constructora local para la ejecución de la obra de infraestructura de abastecimiento de agua potable y saneamiento correspondiente a la primera etapa del desarrollo en el predio. Dicho contrato ha sido inscripto como obra pública ante el Banco de Previsión Social.

El precio total estimado asciende a \$ 54.162.410 + IVA, más leyes sociales (precio base agosto 2024).

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 reflejan los montos devengados correspondientes a este contrato a dicha fecha.

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros consolidados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Contrato de obra mixta

Con fecha 4 de diciembre de 2025, la Sociedad suscribió con la Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas (UTE) un contrato para llevar adelante el anteproyecto de conexión a la red de energía eléctrica de UTE al desarrollo +Colonia.

Las obras están siendo llevadas a cabo por la Sociedad, quien a tales efectos ha contratado a una empresa constructora para llevar adelante las tareas de ejecución de la red eléctrica para la primera etapa del desarrollo.

El plazo para finalizar las obras del Anteproyecto de Conexión es de 18 meses.

Infraestructura eléctrica

Con fecha 30 de julio de 2025 se firmó un contrato de obra con una empresa constructora cuyo objeto consiste en la ejecución de la red eléctrica para abastecer la primera etapa del desarrollo + Colonia de acuerdo con el anteproyecto elaborado con UTE (Uruguay). El precio total estimado asciende a \$ 80.324.713, US\$ 407.631, EUR 362.385 y la suma de US\$ 702.473 en concepto de provisión eventual, + IVA, más leyes sociales (precio base marzo 2025).

Al 31 de diciembre de 2025 no se verifican montos devengados por este contrato.

Proveedores de servicios

El 17 de enero de 2022, la Sociedad firmó un acuerdo de prestación de servicios con Mas-Avatar S.A., una entidad del exterior (Argentina), conforme fuera modificado por enmiendas del 14 de junio de 2024 y del 18 de diciembre de 2024, mediante el cual el prestador brinda a la Sociedad servicios de soporte administrativo, comercial, de promoción y marketing, así como tareas de gestión de proyecto.

Servicios de asesoría técnica en obra

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene compromisos por la contratación de servicios de asesoría técnica vinculados a las obras de infraestructura, por un importe aproximado, aún no devengado de US\$ 68.700 + IVA.

Acuerdo de reserva

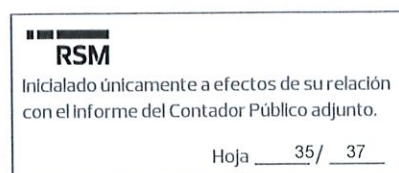
El 28 de agosto de 2023 se firmó un acuerdo de reserva entre la Sociedad y un tercero mediante el cual la Sociedad se obliga a reservar para la venta la propiedad y posesión de un futuro lote que constará de una superficie aproximada de 3.900 metros cuadrados, según resulte de un fraccionamiento que la Sociedad se encuentra gestionando.

El precio de la operación, que asciende a US\$ 550.000, fue pagado en el momento de la reserva mediante la cesión a favor de la Sociedad de un crédito que poseía el tercero contra un accionista de la Sociedad por idéntica suma.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad todavía no había logrado obtener el fraccionamiento del que resulte el lote reservado para la venta por causas que no le son imputables a la Sociedad, por lo que todavía no había entregado el lote al tercero. El acuerdo celebrado con el tercero dispone que, en caso de que haya transcurrido un año contado desde la celebración del acuerdo sin que la Sociedad haya entregado el lote por causas no imputables al tercero, se considerará incumplido el acuerdo y el tercero podrá reclamar a la Sociedad y al accionista con quien tenía el crédito que cedió a la Sociedad la suma de US\$ 750.000, con más los gastos razonables que fueran necesarios en caso en que fuera necesario ejecutar el cobro. En virtud de ello, el monto de la operación podría ascender a US\$ 750.000.

Los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, contemplan dicho acuerdo con un crédito a largo plazo contra un pasivo de largo plazo.

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.

Notas a los estados financieros consolidados

Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Prórroga y cesión de deuda por saldo de precio de compraventa de terreno

El 10 de febrero de 2025 se firmó una modificación a la escritura de compraventa del lote identificado con ex número de padrón 2598 de la localidad de Colonia (terreno original del desarrollo +Colonia), por la cual se acordó una prórroga al plazo que tiene la Sociedad para pagar el saldo de precio bajo dicha compraventa, que a esa fecha ascendía a US\$ 1.000.000. Dicho saldo devenga un interés compensatorio del 5% anual. En virtud de dicha prórroga, el saldo de precio deberá ser pagado por la Sociedad el 21 de marzo de 2027.

El 7 de mayo de 2025 la Sociedad firmó un acuerdo de cesión de deuda en virtud del cual el vendedor del inmueble identificado en el párrafo anterior cedió a la Sociedad, quien asumió, una deuda que dicho vendedor tenía con terceros por un monto total de US\$ 400.000, en consideración de lo cual dicho monto fue compensado en igual medida del saldo de precio bajo la compraventa referida en el párrafo anterior. En virtud de ello, el saldo de precio bajo la compraventa del referido inmueble ascendía al 31 de diciembre de 2025 a US\$ 600.000, más intereses compensatorios devengados y a devengarse a la tasa del 5% anual.

Acuerdo ronda de inversión

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad había celebrado acuerdos de inversión con terceros, en el marco de una ronda de inversión, por un monto total de hasta US\$ 9,1 millones. Del total de esta ronda, aproximadamente US\$ 3.400.000 ya fueron percibidos por la Sociedad. Los acuerdos de inversión consisten en préstamos con cláusula de conversión obligatoria en acciones de la Sociedad. Se prevé que la conversión en acciones de la Sociedad ocurra en junio de 2027.

No se prevé un cambio en la estructura de control de la Sociedad cuando ocurra la conversión prevista.

Financiamiento bancario

La Sociedad ha obtenido la aprobación de una asistencia crediticia del Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU), conforme a la resolución de fecha 25 de septiembre de 2025, en el marco de la línea "Proyectos Largo Plazo – Producto Proyectos BROU", por un monto de hasta US\$ 4.500.000 (dólares estadounidenses cuatro millones quinientos mil). El préstamo tiene como destino la financiación de infraestructura vinculadas al desarrollo del proyecto +Colonia.

El 4 de diciembre de 2025 se ha constituido la hipoteca en favor del BROU y se produjo el primer desembolso de US\$ 1.500.000 (dólares estadounidenses un millón quinientos mil).

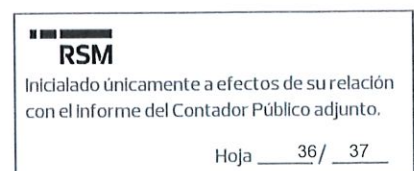
Estructuración con Banco Itaú Uruguay S.A. para el otorgamiento de créditos para la compra de viviendas construidas en +Colonia

La Sociedad ha firmado con Banco Itaú Uruguay S.A. un contrato marco de cesión de créditos morosos para la venta, mediante cesión, por parte de Banco Itaú Uruguay S.A. a Ala Este S.A.S., de créditos que tiene o tendrá el Banco contra adquirentes de unidades de +Colonia.

El contrato tiene por finalidad promover, y dar soporte, a Banco Itaú Uruguay S.A. a efectos de que el Banco otorgue financiamiento a los adquirentes de viviendas desarrolladas por el Fideicomiso Quartier +Colonia II y el Fideicomiso Inmobiliario El Muelle 1 +Colonia.

La suma máxima por la que se prevé que la Sociedad se obligue a comprar es por hasta la suma de US\$ 3.500.000. En garantía del cumplimiento de la obligación de la Sociedad de pagar los créditos adquiridos al Banco, constituyó hipoteca en primer grado a favor del Banco según se indica en Nota 25 (Garantías).

NO AUDITADO



Nota 27 - Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Emisión de Obligaciones Negociables

Con fecha 6 de febrero de 2026, la Sociedad efectuó la emisión de Obligaciones Negociables serie N°1 por un monto total de US\$ 3.000.000 a una tasa nominal anual (TNA) del 9,00%, con pagos de intereses semestrales y amortización de capital en un solo pago (bullet) al vencimiento, el cual operará el 6 de febrero 2030.

La emisión implicó transformar la Sociedad en sociedad abierta, lo que implica obligaciones ante la Auditoría Interna de la Nación y el Banco Central de Uruguay con cronogramas rigurosos.

En garantía del pago de los importes que la Sociedad adeude bajo la emisión de las Obligaciones Negociables Serie N° 1, la Sociedad hipotecó en primer grado a favor de la Entidad Representante, como representante de los futuros titulares de las Obligaciones Negociables Serie N° 1, el padrón número 14.581 (ver Nota 25 – Garantías).

En virtud de los términos de la emisión, la Sociedad deberá mantener un Ratio de Cobertura superior o igual a 3.0x.

Rescisión bilateral del contrato de servicios con MasAvatar S.A.

El 25 de marzo de 2026, la Sociedad y MasAvatar S.A. celebraron un acuerdo de rescisión bilateral del contrato de servicios informado en la Nota 26 "Proveedores de servicios", declarándose que a dicha fecha no tenían nada que reclamarse mutuamente. En virtud de ello, a partir de dicha fecha MasAvatar S.A. dejó de ser un prestador de servicios de la Sociedad.

Desde el 1° de enero de 2026 y hasta la fecha, no han ocurrido ni están pendientes o en proyecto, otros hechos o transacciones que pudieran tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados como para requerir ser revelados en los mismos.

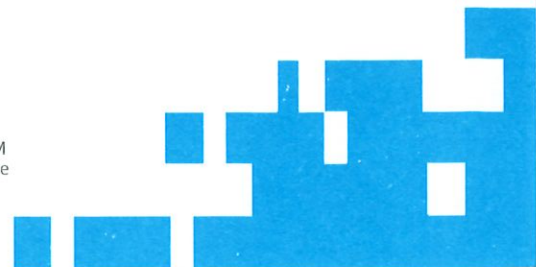
NO AUDITADO



ALA ESTE S.A.S.
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
CON INFORME DE REVISIÓN

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Uruguay is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practice in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



INDICE

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS	1
Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025	1
Estado de resultados por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025.....	3
Estado del resultado integral por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025.....	3
Estado de cambios en el patrimonio por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025 en dólares estadounidenses.....	4
Estado de cambios en el patrimonio por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025 en pesos uruguayos	5
Estado de flujos de efectivo por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025	6
Nota 1 - Información general	7
Nota 2 - Hechos relevantes	10
Nota 3 - Bases de preparación y resumen de políticas contables significativas.....	10
Nota 4 - Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación.....	16
Nota 5 - Cambio de política contable / Corrección de errores.....	17
Nota 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo	18
Nota 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	18
Nota 8 - Inventarios.....	18
Nota 9 - Inversiones en subsidiarias.....	19
Nota 10 - Propiedades, planta y equipo	19
Nota 11 - Activos intangibles	20
Nota 12 - Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	21
Nota 13 - Préstamos	21
Nota 14 - Beneficios a los empleados	22
Nota 15 - Patrimonio	22
Nota 16 - Ingresos de actividades ordinarias	23
Nota 17 - Costos de venta de bienes	24
Nota 18 - Gastos de administración y comercialización.....	24
Nota 19 - Otros ingresos.....	24
Nota 20 - Resultados financieros.....	24
Nota 21 - Impuesto a las ganancias	25
Nota 22 - Partes relacionadas	27
Nota 23 - Instrumentos financieros	28
Nota 24 - Administración de riesgos financieros	29
Nota 25 - Garantías	31
Nota 26 - Contingencias	32
Nota 27 - Compromisos.....	32
Nota 28 - Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	35

Definición de términos:

\$ - Peso uruguayo

US\$ - Dólar estadounidense



RSM

RSM Uruguay
Gral Dr. Arturo J. Baliñas 1145 Piso 6
(11100), Montevideo, Uruguay
T +(598) 2903.03.13
www.rsm.global/uruguay

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

A los Señores Directores y Accionistas de
Ala Este S.A.S.
Presente

Introducción

1. Hemos realizado una revisión de los estados financieros separados de Ala Este S.A.S. (en adelante "la Sociedad") que comprende el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los correspondientes estados separados de resultados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, así como notas que contienen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información explicativa.

Responsabilidad de la dirección en relación a los estados financieros separados

2. La Dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los referidos estados financieros separados de acuerdo con los Decretos N° 291/014, 372/015, 408/016, 538/009, 108/022, y complementarios, que establecen la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (en adelante "NIIF para PYMES"), adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) traducidas al idioma español, vigentes a la fecha de esos decretos., y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del contador público independiente

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los referidos estados financieros separados en base a nuestra revisión. Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con el Pronunciamiento N° 18 del colegio de contadores, economistas y administradores del Uruguay y en lo pertinente, con la Norma internacional de Encargos de Revisión (NIER) N° 2400 "Encargos de Revisión de Estados Financieros Históricos" emitida por IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). La NIER 2400 requiere que concluyamos sobre si ha llegado a nuestro conocimiento algún asunto que nos lleve a pensar que los estados financieros en su conjunto no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos de acuerdo con el marco de información financiera descrito en el párrafo N° 2 del presente informe. Esta norma también requiere que cumplamos los requerimientos de ética aplicables. Una revisión de estados financieros de acuerdo a la NIER 2400 es un encargo de seguridad limitada. El contador público independiente aplica procedimientos que consisten principalmente en la realización de indagaciones ante la dirección y, en su caso, ante otro personal responsable dentro de la entidad, aplicación de procedimientos analíticos, otros procedimientos de revisión y valora la evidencia obtenida. Los procedimientos aplicados en una revisión son sustancialmente inferiores a los que se aplican en una auditoría realizada de acuerdo a normas internacionales de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre estos estados separados.

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

I/II

Conclusión

4. En base a nuestra revisión, manifestamos que no hemos tomado conocimiento de ningún asunto que nos haga creer que los referidos estados financieros separados no presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año finalizado en esa fecha, de acuerdo con el marco de información financiera descripto en el párrafo N° 2 del presente informe.

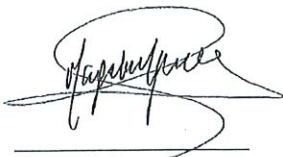
Párrafos de énfasis

5. En la nota 2 de los estados financieros separados se describe que con fecha 26 de diciembre de 2025, se inscribió a la Sociedad como emisor de obligaciones negociables de oferta pública bajo régimen simplificado, de conformidad por lo dispuesto por la Comunicación N° 2025/210 de fecha 29 de diciembre de 2025 del Banco Central del Uruguay, incluyendo la aprobación de un programa de emisión por hasta U.I. 100.000.000, así como la Serie N° 1 de obligaciones negociables a ser emitidas bajo el referido programa, por hasta la suma de US\$ 3.000.000. Nuestra conclusión no ha sido modificada con relación a este asunto.
6. En la nota 22 de los estados financieros separados se describe que la Sociedad efectúa transacciones y mantiene saldos significativos con partes relacionadas. Debido a estas relaciones, los términos de estas transacciones podrían no ser los mismos que aquellos que resultarían de haberse realizado entre partes no relacionadas. Nuestra conclusión no ha sido modificada con relación a este asunto.

Otros asuntos

7. En esta misma fecha hemos emitido nuestro informe de revisión sobre los estados financieros consolidados de la Sociedad y su subsidiaria al 31 de diciembre de 2025. La Sociedad debe de presentar sus estados financieros consolidados y separados, los cuales en su conjunto constituyen los estados financieros requeridos por las disposiciones legales vigentes.
8. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, son presentados al único efecto de su comparación con los referidos en el primer párrafo de este informe y fueron revisados por otra firma profesional de auditoría, quien emitió un informe de revisión con fecha 9 de setiembre de 2025.

Montevideo, 1 de abril de 2026.



Magali Campos
Contadora Pública
C.P. 88.529
RSM – Socia

Timbre profesional de
\$ 270 debitado por BCU

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

II/II

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Activos					
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	889.483	782.570	34.726.316	34.487.267
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	1.251.433	1.996.907	48.857.132	87.925.516
Total activos corrientes		2.140.916	2.779.477	83.583.448	122.412.783
Activos no corrientes					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	1.350.000	550.000	52.705.350	24.236.300
Inversiones en subsidiarias	9	5.027.420	1.332.866	196.275.515	58.734.012
Inventarios	8	8.652.999	5.439.700	337.821.656	239.458.945
Propiedades, planta y equipo	10	366.790	350.658	14.319.887	15.452.138
Activos intangibles	11	4.497	5.246	175.587	231.217
Activo por impuesto diferido	21	243.587	89.090	9.509.889	3.925.832
Total activos no corrientes		15.645.293	7.767.560	610.807.884	342.038.444
Total activos		17.786.209	10.547.037	694.391.332	464.451.227
Pasivos					
Pasivos corrientes					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	6.068.083	2.236.424	236.904.040	98.549.509
Préstamos	13	1.379.413	51.751	53.853.664	2.280.457
Beneficios a los empleados a pagar	14	17.368	4.803	678.093	211.648
Total pasivos corrientes		7.464.864	2.292.978	291.435.797	101.041.614
Pasivos no corrientes					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	776.400	3.067.660	30.311.432	135.179.477
Préstamos	13	6.764.248	3.031.864	264.082.943	133.602.111
Total pasivos no corrientes		7.540.648	6.099.524	294.394.375	268.781.588
Total pasivos		15.005.512	8.392.502	585.830.172	369.823.202

NO AUDITADO



RSM
 Inicialado únicamente a efectos de su relación
 con el informe del Contador Público adjunto.
 Hoja 1 / 35

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 (continuación)

	Notas	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Patrimonio	15				
Capital integrado		984	828	41.333	34.540
Diferencia por conversión del capital integrado		-	-	(2.924)	1.956
		<u>984</u>	<u>828</u>	<u>38.409</u>	<u>36.496</u>
Aportes a capitalizar		-	156	-	6.794
Diferencia por conversión de los aportes a capitalizar		-	-	-	63
		<u>-</u>	<u>156</u>	<u>-</u>	<u>6.857</u>
Prima de emisión		6.634.043	6.634.043	281.618.250	281.618.250
Diferencia por conversión de primas de emisión		-	-	(22.618.590)	10.717.474
		<u>6.634.043</u>	<u>6.634.043</u>	<u>258.999.660</u>	<u>292.335.724</u>
Otras reservas		-	-	-	-
Diferencia por conversión del resultado del ejercicio		-	-	(6.448.503)	(5.302.875)
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6.448.503)</u>	<u>(5.302.875)</u>
Resultados acumulados		(4.480.492)	(1.945.608)	(190.372.645)	(78.238.175)
Diferencia por conversión de los resultados acumulados		-	-	15.449.745	(7.500.693)
Resultado del ejercicio		626.162	(2.534.884)	30.894.494	(106.709.309)
		<u>(3.854.330)</u>	<u>(4.480.492)</u>	<u>(144.028.406)</u>	<u>(192.448.177)</u>
Total patrimonio		<u>2.780.697</u>	<u>2.154.535</u>	<u>108.561.160</u>	<u>94.628.025</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>17.786.209</u>	<u>10.547.037</u>	<u>694.391.332</u>	<u>464.451.227</u>

NO AUDITADO



Estado de resultados por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Ingresos de actividades ordinarias	16	2.672.682	5.468.734	108.299.251	216.790.129
Costo de venta de bienes	17	(1.126.823)	(3.410.561)	(45.779.393)	(141.264.867)
Utilidad bruta		1.545.859	2.058.173	62.519.858	75.525.262
Otros ingresos	19	101.463	41.180	4.185.942	1.704.817
Resultado por inversión	9	1.952.632	(2.482.691)	85.489.935	(96.580.648)
Gastos de administración y ventas	18	(2.968.552)	(2.162.933)	(120.657.763)	(88.088.628)
Otros egresos		(27.585)	(10.259)	(1.102.190)	(416.020)
Resultados financieros	20	(114.254)	(65.750)	(4.904.065)	(2.705.284)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		489.563	(2.622.280)	25.531.717	(110.560.501)
Impuesto a las ganancias	21	136.599	87.396	5.362.777	3.851.192
Resultado del ejercicio		626.162	(2.534.884)	30.894.494	(106.709.309)

Estado del resultado integral por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Resultado del ejercicio		626.162	(2.534.884)	30.894.494	(106.709.309)
Otro resultado integral					
Diferencias de conversión		-	-	(16.961.359)	9.191.129
Total otro resultado integral		-	-	(16.961.359)	9.191.129
Resultado integral total		626.162	(2.534.884)	13.933.135	(97.518.180)

NO AUDITADO



Estado de cambios en el patrimonio por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025 en dólares estadounidenses

	Capital integrado US\$	Aportes a capitalizar US\$	Prima de emisión US\$	Resultados acumulados US\$	TOTAL US\$
Saldo al 1° de enero de 2024	473	355	4.634.151	(1.719.272)	2.915.707
Ajuste por corrección de error/cambio de política contable	-	-	-	(227.063)	(227.063)
Saldo al 1° de enero de 2024 reexpresado	473	355	4.634.151	(1.946.335)	2.688.644
Resultado del ejercicio	-	-	-	(2.597.254)	(2.597.254)
Resultado integral	-	-	-	(2.597.254)	(2.597.254)
Acciones en circulación	355	(355)	-	-	-
Aportes a capitalizar	-	156	-	-	156
Prima de emisión	-	-	1.999.892	-	1.999.892
Saldos al 31 de diciembre de 2024	828	156	6.634.043	(4.543.589)	2.091.438
Ajuste por cambio de política contable	-	-	-	63.097	63.097
Saldos al 31 de diciembre de 2024 reexpresado	828	156	6.634.043	(4.480.492)	2.154.535
Resultado del ejercicio	-	-	-	626.162	626.162
Resultado integral	-	-	-	626.162	626.162
Acciones en circulación	156	(156)	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	984	-	6.634.043	(3.854.330)	2.780.697

NO AUDITADO



RSM
 Inicialado únicamente a efectos de su relación con el informe del Contador Público adjunto.
 Hoja 4 / 35

Estado de cambios en el patrimonio por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025 en pesos uruguayos

	Capital integrado \$	Aportes a capitalizar \$	Prima de emisión \$	Otras reservas \$	Resultados acumulados \$	TOTAL \$
Saldo al 1° de enero de 2024	18.463	13.649	180.833.853	(224.250)	(66.865.145)	113.776.570
Ajuste por corrección de error/cambio de política contable	-	-	-	-	(8.860.452)	(8.860.452)
Saldo al 1° de enero de 2024 reexpresado	18.463	13.649	180.833.853	(224.250)	(75.725.597)	104.916.118
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(109.266.580)	(109.266.580)
Otro resultado integral	3.493	954	24.184.614	(5.180.581)	(9.817.351)	9.191.129
Resultado integral	3.493	954	24.184.614	(5.180.581)	(119.083.931)	(100.075.451)
Aportes de capital	14.540	(14.540)	-	-	-	-
Aportes a capitalizar	-	6.794	-	-	-	6.794
Primas de emisión	-	-	87.317.257	-	-	87.317.257
Reclasificación resultado de conversión del ejercicio a resultados acumulados	-	-	-	224.250	(224.250)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	36.496	6.857	292.335.724	(5.180.581)	(195.033.778)	92.164.718
Ajuste por cambio de política contable	-	-	-	(122.294)	2.585.601	2.463.307
Saldos al 31 de diciembre de 2024 reexpresado	36.496	6.857	292.335.724	(5.302.875)	(192.448.177)	94.628.025
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	30.894.494	30.894.494
Otro resultado integral	(4.880)	(64)	(33.336.064)	(6.448.503)	22.828.152	(16.961.359)
Resultado integral	(4.880)	(64)	(33.336.064)	(6.448.503)	53.722.646	13.933.135
Acciones en circulación	6.793	(6.793)	-	-	-	-
Reclasificación resultado de conversión del ejercicio a resultados acumulados	-	-	-	5.302.875	(5.302.875)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	38.409	-	258.999.660	(6.448.503)	(144.028.406)	108.561.160



NO AUDITADO

Estado de flujos de efectivo por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Flujo de efectivo por actividades de operación					
Resultado del ejercicio		626.162	(2.534.884)	30.894.494	(106.709.309)
Ajustes al resultado del ejercicio:					
Gasto por impuestos	21	5.603	1.694	221.280	74.640
Ajuste por impuesto diferido		(154.497)	(89.090)	(5.584.057)	(3.925.832)
Depreciación de propiedades, planta y equipo	10	38.118	10.670	1.505.470	470.186
Amortización de activos intangibles	11	749	750	29.605	33.031
Resultado por inversión	9	(1.952.632)	2.482.691	(85.489.935)	96.580.648
Costo de venta de inmuebles Quartier I	9	83.390		3.255.629	
Intereses perdidos	20	99.079	-	4.278.062	-
Intereses ganados	20	(2.585)	-	(102.526)	-
Variación en los activos y pasivos operativos:					
Disminución (Incremento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(51.941)	(1.087.324)	10.701.860	(45.136.809)
Disminución (Incremento) en inventarios		(3.213.299)	(696.014)	(98.362.711)	(28.916.356)
Incremento (Disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		1.552.964	2.506.354	33.952.931	104.123.970
Impuestos pagados		(5.603)	(1.694)	(221.280)	(74.640)
Flujo de efectivo por actividades de operación		(2.974.492)	593.153	(104.921.178)	16.519.529
Flujo efectivo por actividades de inversión					
Compra de propiedades, planta y equipo	10	(54.250)	(263.401)	(2.142.777)	(10.732.293)
Inversiones en subsidiarias	9	(1.825.312)	(3.815.057)	(67.578.418)	(152.979.264)
Flujo de efectivo neto por actividades de inversión		(1.879.562)	(4.078.458)	(69.721.195)	(163.711.557)
Flujo efectivo por actividades de financiamiento					
Aumento neto (reembolso) de préstamos		4.960.967	2.048.393	177.775.977	85.098.439
Primas de emisión		-	1.999.892	-	87.317.255
Aportes a capitalizar		-	156	-	6.794
Flujo de efectivo neto por actividades de financiamiento		4.960.967	4.048.441	177.775.977	172.422.488
Disminución/Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo antes de efectos de diferencias de conversión					
Efectos de diferencia de cambio		-	-	(2.894.555)	694.039
Disminución/Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		106.913	563.136	239.049	25.924.499
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	6	782.570	219.434	34.487.267	8.562.768
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	6	889.483	782.570	34.726.316	34.487.267

NO AUDITADO



RSM
Inicialado únicamente a efectos de su relación
con el informe del Contador Público adjunto.
Hoja 6 / 35

Nota 1 - Información general

1.1 Naturaleza jurídica, información general y actividad principal

ALA ESTE S.A.S. (en adelante, "la Sociedad") es una sociedad por acciones simplificada constituida de conformidad con las leyes de la República Oriental del Uruguay, con fecha 29 de enero de 2021, y se encuentra actualmente estructurada bajo el régimen de sociedad abierta, como consecuencia de la emisión de valores de oferta pública en régimen simplificado realizada el pasado 6 de febrero de 2026. Se encuentra inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 218858810013.

El giro de la Sociedad, de conformidad con el objeto social previsto en sus Estatutos, es la promoción, gerenciamiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios, actividades relacionadas con la construcción y comercialización de inmuebles, ya sea por sí o por terceros, así como cualquier otra actividad comercial o civil lícita.

La Sociedad tiene como principal actividad actuar como urbanizadora del proyecto "+Colonia". Su génesis está directamente vinculada con la visión de crear un nuevo polo urbano, tecnológico y sostenible en la costa este de Colonia del Sacramento, uno de los enclaves históricos y turísticos más emblemáticos del país. Desde su nacimiento, la Sociedad se ha configurado como un "Master Developer", es decir, un urbanizador principal que diseña, planifica y ejecuta la infraestructura necesaria para dotar de condiciones urbanas a un extenso predio, articulando a su vez la participación de desarrolladores inmobiliarios privados y coordinando con las autoridades públicas.

Su actividad central se articula en dos ejes fundamentales. En primer lugar, como urbanizadora y propietaria de la tierra, diseña el Master Plan, estableciendo lineamientos urbanísticos, coordinando la ejecución integral del proyecto y asegurando la provisión de la infraestructura básica: vialidades y caminería, sistema de agua potable y saneamiento, alumbrado, conectividad, espacios verdes y demás servicios públicos. En segundo lugar, actúa como facilitadora de un ecosistema de inversión inmobiliaria, ofreciendo a desarrolladores privados terrenos para la construcción de viviendas tanto unifamiliares como multifamiliares, oficinas, espacios comerciales, entre otros.

El proyecto a largo plazo contempla 515 hectáreas, y se plantea un desarrollo en etapas. La Sociedad ya es propietaria de 119 hectáreas. Las etapas posteriores de +Colonia implicarán el desarrollo de las restantes hectáreas, sobre las que la Sociedad tiene derechos de promitente comprador sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas (para más información, ver la sección "Promesa compraventa padrones linderos" de la Nota 27).

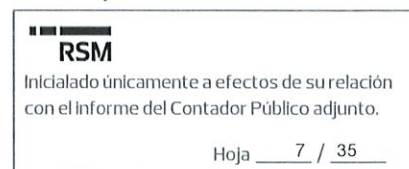
De las 515 hectáreas, 199 hectáreas ya cuentan con un Master Plan diseñado por el reconocido estudio de arquitectura y urbanismo Gómez Platero y un Contrato Plan firmado el 22 de mayo del 2022 con la Intendencia de Colonia que establece las condiciones generales y particulares relativas a exigencias ambientales, patrimoniales, estructura territorial y normativa que regirá el proceso de fraccionamiento, uso y edificación del suelo, infraestructura y servicios generales.

De las 199 hectáreas que conforman el Master Plan, aproximadamente el 50% son metros cuadrados urbanizables. De las 119 hectáreas, unas 56 hectáreas son urbanizables, unas 50 hectáreas ya han sido cedidas y 28 hectáreas ya han sido fraccionadas.

La Sociedad está realizando la inversión en infraestructura urbana para el primer fraccionamiento con el fin de proveer de los servicios esenciales (caminería, red de agua potable y saneamiento, electricidad y conectividad) a los lotes y macrolotes resultantes, los cuales tendrán como destino su venta para la construcción de viviendas (unifamiliares) y construcciones edilicias (multifamiliares), oficinas, basamentos comerciales y demás espacios asociados.

También se prevé que la Sociedad participe y acompañe determinados desarrollos, tal como es el caso de su participación en el Fideicomiso Quartier +Colonia I, Fideicomiso Quartier +Colonia II y Fideicomiso El Muelle I.

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.

Notas a los estados financieros separados

Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Naturaleza jurídica, información general y actividad principal (continuación)

Si bien la Sociedad contempla la posibilidad de participar como desarrollador directo en determinados proyectos —ya sea de manera individual o en asociación con empresas líderes de la región—, su actividad predominante sigue siendo la de urbanizador, con foco en la generación de infraestructura sostenible y de calidad para la planificación integral del proyecto +Colonia.

1) Fideicomiso Quartier + Colonia I

Con fecha 29 de diciembre de 2023, se firmó el contrato de fideicomiso entre TPYA Fiduciaria Uruguay S.A. y la Sociedad por el cual se constituyó el Fideicomiso Quartier + Colonia I con el objetivo de construir en el inmueble padrón N°14.125 un basamento de dos niveles (planta baja y piso 1) con unidades con destino a locales comerciales, oficinas, club y local de uso comercial con múltiples destinos.

Los integrantes del contrato de fideicomiso Quartier +Colonia I son: TPYA, Fiduciaria Uruguay S.A., como fiduciaria, y la Sociedad, como fideicomitente A y fideicomitente B.

Como fideicomitente A, la Sociedad aportó la propiedad del inmueble padrón N°14125 y constituyó servidumbres a favor del Fideicomiso, y, en contraprestación, adquirió derechos sobre determinadas unidades funcionales a ser construidas por el Fideicomiso establecidas en el contrato de fideicomiso.

Como fideicomitente B, la Sociedad se encuentra aportando los montos establecidos en el acuerdo de adhesión para afrontar todos los costos y gastos necesarios para que el Fideicomiso cumpla su objeto, deducida la contraprestación que está abonando el Fideicomiso Quartier + Colonia II al Fideicomiso Quartier + Colonia I por la cesión de los derechos de sobre elevar correspondientes al padrón N°14.125 que se instrumentó mediante escritura pública de fecha 19 de febrero de 2025 a efectos de que el Fideicomiso Quartier + Colonia II construya edificios de unidades funcionales sobre los basamentos a ser construidos por el fideicomiso Quartier + Colonia I (para más información, ver nota 1.1.2).

El costo base del Fideicomiso, deducida la referida contraprestación pagada por el Fideicomiso Quartier + Colonia II, asciende a US\$ 7.330.566 (dólares estadounidenses siete millones trescientos treinta mil quinientos sesenta y seis). Dicho costo se encuentra sujeto a los ajustes que determine el fiduciario para poder dar cumplimiento al objeto del Fideicomiso, los cuales deberán ser afrontados por el fideicomitente B.

Como contraprestación a su aporte como fideicomitente B, la Sociedad tendrá derecho a los locales comerciales y oficinas establecidos en el acuerdo de adhesión.

2) Fideicomiso Quartier + Colonia II

Con fecha 22 de febrero 2024, se firmó contrato de Fideicomiso Quartier + Colonia II entre TPYA Fiduciaria Uruguay S.A., como fiduciaria, y un tercero como fideicomitente original, con el objetivo de adquirir los derechos de sobre elevar sobre el padrón N°14.125 del Fideicomiso Quartier +Colonia I y realizar la construcción de los edificios de unidades funcionales, conforme lo referido en el apartado 1).

Con fecha 19 de febrero de 2025, el Fideicomiso Quartier + Colonia I transfirió al Fideicomiso Quartier + Colonia II el derecho de sobre elevar sobre el padrón N°14.125 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia, por una contraprestación de US\$ 3.000.000.

Dicha contraprestación fue abonada en un 10% al momento de la firma, quedando el saldo pactado en 30 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, de US\$ 90.000 cada una.

Al 31 de diciembre de 2025 fueron canceladas 10 cuotas del saldo, restando 20 cuotas pendientes, por un monto total de US\$ 1.800.000.

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.

Notas a los estados financieros separados

Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Naturaleza jurídica, información general y actividad principal (continuación)

Al 31 de diciembre 2025, la Sociedad es fiduciante adherente y beneficiaria del Fideicomiso Quartier + Colonia II y, en tal calidad, cuenta con derecho a resultar adjudicataria de 3 unidades funcionales a ser construidas por el referido Fideicomiso en el citado padrón N°14.125 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia. Sin perjuicio de ello, el objetivo principal de la Sociedad es vender dichas unidades a terceros mediante la cesión de sus derechos como fiduciante adherente y beneficiaria, tal como ya lo ha hecho con sus derechos sobre otras unidades en el Fideicomiso Quartier + Colonia II de los que era titular.

3) Fideicomiso El Muelle I

Con fecha 26 de febrero de 2024, se firmó el contrato de Fideicomiso Inmobiliario El Muelle I + Colonia con la finalidad de encargar al fiduciario la adquisición del inmueble padrón N°14.133 para la construcción de un edificio de unidades funcionales destinadas a vivienda como parte del desarrollo de +Colonia, así como posterior adjudicación de unidades a los fideicomitentes adherentes.

Se trata de un fideicomiso inmobiliario de administración con la siguiente conformación:

- Fiduciario: Amicorp Uruguay Administración de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.
- Fideicomitente original y beneficiario original: la Sociedad.
- Fideicomitente adicional y beneficiario adicional: Criba Uruguay S.A.

La Sociedad se desempeñará también como codesarrollador junto con Criba.

Al 31 diciembre 2025, la Sociedad, en su calidad de fideicomitente original y de acuerdo con los compromisos asumidos bajo el contrato del Fideicomiso, cuenta con derecho a resultar adjudicataria de 3 unidades funcionales a ser construidas por el referido Fideicomiso en el citado padrón N°14.133 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia. Sin perjuicio de ello, el objetivo principal de la Sociedad es vender dichas unidades a terceros mediante la cesión de sus derechos como fideicomitente y beneficiaria.

1.2 Promoción de las inversiones

La Sociedad cuenta con un Proyecto de Inversión aprobado con fecha 18 de abril de 2024 por la Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones (COMAP) en el marco de lo dispuesto por la Ley N°16.906 de Promoción y Protección de Inversiones y sus decretos reglamentarios, declarándose por tanto promovida la actividad tendiente a la construcción de una urbanización en Colonia del Sacramento.

El monto total de la inversión elegible asciende a UI 98.519.908 (Unidades Indexadas noventa y ocho millones quinientas diecinueve mil novecientos ocho) y se encuentra en ejecución al 31 de diciembre de 2025.

La aprobación otorga a la Sociedad determinados beneficios fiscales, los cuales se explicitan a continuación:

- Exoneración del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE) por UI 19.703.982 equivalente al 20% de la inversión elegible por un plazo de 10 años a partir del ejercicio comprendido entre el 01/01/2022 y el 31/12/2022 inclusive o desde el ejercicio en que se obtenga renta fiscal siempre que no hayan transcurrido 4 ejercicios de la declaratoria promocional.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio respecto de los bienes que se incorporen con destino a Obra Civil para llevar a cabo la actividad del proyecto, así como los predios sobre los cuales se realicen las inversiones por el término de 10 años a partir de su incorporación.
- Crédito por Impuesto al Valor Agregado (IVA) por las adquisiciones plaza de equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común por hasta un monto imponible de UI 90.105.802.
- Exoneración de tributos a la importación de bienes de activo fijo y de materiales destinados a la obra civil vinculada al proyecto, siempre sean declarados no competitivos con la industria nacional.

NO AUDITADO



Promoción de las inversiones (continuación)

Según la información más reciente del seguimiento del proyecto de inversión correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, el monto ejecutado a la fecha asciende a UI 12.388.028 y, hasta el momento, no se ha hecho uso del beneficio de Impuesto a la Renta.

En relación con el Impuesto al Patrimonio, la Sociedad ha hecho uso del beneficio de exoneración y se encuentra dentro de los plazos vigentes y de los topes establecidos para su aplicación.

Respecto a la exoneración de IVA aplicable a obra civil, al 31 de diciembre de 2025 se mantiene un crédito remanente para la utilización del beneficio por UI 13.940.104, equivalente a un monto imponible de UI 63.364.109

1.3 Fecha de aprobación de los estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por la Gerencia General y Gerencia Financiera de la Sociedad para su emisión con fecha 1 de abril de 2026.

Nota 2 - Hechos relevantes

Con fecha 26 de diciembre de 2025, se inscribió a la Sociedad como emisor de obligaciones negociables de oferta pública bajo régimen simplificado, de conformidad por lo dispuesto por la Comunicación N° 2025/210 de fecha 29 de diciembre de 2025 del Banco Central del Uruguay, incluyendo la aprobación de un programa de emisión por hasta U.I. 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones), así como la Serie N° 1 de obligaciones negociables a ser emitidas bajo el referido programa, por hasta la suma de US\$ 3.000.000 (dólares estadounidenses tres millones).

El referido programa de emisión y la Serie N° 1 fueron previamente aprobados por la asamblea de accionistas de la Sociedad con fecha 24 de setiembre de 2025 y por el directorio con fecha 8 de octubre de 2025.

Nota 3 - Bases de preparación y resumen de políticas contables significativas

Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las normas contables adecuadas en el Uruguay, siguiendo lo establecido en el Decreto N° 291/014, el Decreto N° 372/015, el Decreto N° 408/016, el Decreto N° 108/022 y complementarios.

El Decreto N° 291/014 establece que los estados financieros correspondientes a ejercicios que comiencen a partir del 1° de enero de 2015, deben ser obligatoriamente preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB – International Accounting Standards Board), a la fecha de emisión del presente decreto, traducida a idioma español y publicada por la Auditoría Interna de la Nación. Adicionalmente este decreto establece alternativas de políticas contables y disposiciones particulares de presentación de estados financieros.

El Decreto N° 372/015 establece algunas modificaciones al Decreto N° 291/014, así como los criterios para la aplicación por primera vez de la NIIF para PYMES. Dicho decreto establece que al momento de preparar los estados financieros separados, la Sociedad deberá valorar las inversiones en entidades controladas bajo la aplicación del método de la participación. En el caso de las inversiones en asociadas y entidades controladas de forma conjunta, se podrá optar, adicionalmente a las políticas de valuación previstas en la normativa NIIF para PYMES, por su valuación de acuerdo al método de la participación. En todos los casos las inversiones en asociadas y entidades controladas de forma conjunta, deberán ser valuadas en los estados financieros utilizando los mismos criterios que deben aplicarse en la preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con las normas contables adecuadas en el Uruguay.

NO AUDITADO



RSM
Inicialado únicamente a efectos de su relación
con el informe del Contador Público adjunto.
Hoja 10 / 35

Bases de preparación (continuación)

El Decreto N° 538/009 establece que en los casos en que las normas contables adecuadas en el Uruguay requieran la preparación de estados financieros consolidados, los emisores deberán presentar además sus estados financieros separados. Los estados financieros consolidados y los estados financieros separados que los acompañan, constituyen, en su conjunto, los estados financieros que deberán ser sometidos a la consideración de los socios o accionistas de la Sociedad.

Los Decretos N° 291/014 y N° 372/015 establecen las siguientes excepciones a la aplicación de la NIIF para PYMES:

- Se podrá utilizar como alternativa el método de revaluación previsto en la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" y en la NIC 38 "Activos intangibles".
- El estado de cambios en el patrimonio será de presentación obligatoria.
- En la aplicación de la Sección 25 "Costos por préstamos", se podrá optar por la capitalización de préstamos prevista en la NIC 23 "Costos por préstamos".
- Se deberá seguir aplicando la NIC 12 "Impuesto a las ganancias", en lugar de lo establecido en la Sección 29 "Impuesto a las ganancias".

El Decreto N° 408/016 reglamenta la normativa de presentación de estados financieros anteriormente prevista en los Decreto N° 103/991 y N° 37/010. Establece que los emisores de estados financieros comprendidos en las disposiciones del Decreto N° 291/014 y sus modificativos posteriores, deben aplicar las normas de presentación de los estados financieros definidas en los marcos normativos correspondientes. Sin perjuicio de ello, requiere que se apliquen algunos criterios de presentación que son detallados en el propio Decreto.

El Decreto N° 108/022 establece que los estados financieros presentados en moneda funcional, si ésta fuera diferente a la moneda nacional, deben ser acompañados de los estados financieros presentados en la moneda nacional y son los que, en forma conjunta, deben ser sometidos a la aprobación de los socios o accionistas de la Sociedad. Asimismo, establece que, las diferencias por conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación deben presentarse en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos de los componentes de patrimonio, siendo esta disposición de aplicación opcional para las entidades comprendidas en el alcance del Decreto N° 124/011.

Los estados financieros separados comprenden el estado de situación financiera separado, el estado de resultados separado, el estado del resultado integral separado, el estado de cambios en el patrimonio separado, el estado de flujos de efectivo separado y sus notas explicativas.

En el estado de situación financiera separado se presentan los activos y pasivos clasificados como corrientes y no corrientes. Un activo o un pasivo es considerado corriente cuando su realización o vencimiento ocurre dentro del año siguiente. Los activos corrientes se presentan por orden decreciente de liquidez.

Las cifras correspondientes al estado de situación financiera separado, el estado de resultados separado, el estado del resultado integral separado, el estado de cambios en el patrimonio separado y el estado de flujos de efectivo separado al 31 de diciembre de 2024, son presentadas únicamente a los efectos de su comparación con las del 31 de diciembre de 2025.

NO AUDITADO



Conversión de monedas extranjeras

La moneda funcional de la Sociedad es el dólar estadounidense, e identificará como moneda extranjera cualquier moneda distinta a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente de la fecha de la transacción. Las partidas monetarias en moneda extranjera a la fecha de cierre fueron convertidas utilizando el tipo de cambio de cierre. Todas las diferencias de cambio que surgieron fueron reconocidas en ganancias o pérdidas.

Los tipos de cambio vigentes al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 fueron los siguientes:

<u>2025</u>	<u>2024</u>
US\$ 1 = \$ 39,041	US\$ 1 = \$ 44,066

Conversión de los estados financieros a la moneda de presentación

La Sociedad presenta sus estados financieros en su moneda funcional, dólares estadounidenses y en moneda de presentación, peso uruguayo. La conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (dólar estadounidense a peso uruguayo) se realizó aplicando los criterios establecidos en la Sección 30 de la NIIF para PYMES, según se detalla a continuación:

- Los activos y pasivos se han convertido desde la moneda funcional a la de presentación aplicando el tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio;
- los ingresos y egresos al tipo de cambio vigente en la fecha de las respectivas transacciones;
- los rubros del capítulo patrimonio (excepto el resultado del ejercicio) se han convertido al tipo de cambio vigente en la fecha en que fueron resueltas por la asamblea de accionistas y la reexpresión de los rubros patrimoniales para expresarlos a tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio se reconocerán dentro de la cuenta "Otro resultado integral", y se presentan en el patrimonio según lo establecido en el Decreto N° 108/022.

La Sociedad mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo comprende el efectivo en caja, en depósitos a la vista y en inversiones corto plazo de gran liquidez fácilmente convertibles a efectivo con bajo riesgo de variación en su valor.

Instrumentos financieros

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable. Todas las ventas se realizan sobre la base de las condiciones normales de crédito y las cuentas por cobrar no devengan intereses. Al final de cada ejercicio de referencia, los valores en libros de ventas y otros créditos se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que las cantidades no son recuperables. Si es así, la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

Los pasivos financieros se registran inicialmente por el precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción). Los acreedores comerciales son obligaciones sobre la base de condiciones normales de crédito y no generan intereses. Los pasivos que devengan intereses son medidos posteriormente a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

NO AUDITADO



Inventarios

Los inventarios se valoran al menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta.

El costo incluye mano de obra directa, costos indirectos de construcción atribuibles y otros costos necesarios para llevar el inventario a su condición y ubicación actuales.

El valor neto realizable se determina con base en el precio estimado de venta en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para completar la construcción y vender la propiedad.

Los costos correspondientes a unidades vendidas se transfieren al costo de ventas cuando se cumplan las condiciones para reconocer el ingreso, incluyendo la entrega legal del bien.

La pérdida por deterioro de valor se origina por la diferencia entre el valor en libros y el valor neto de realización del inventario. En caso de corresponder, se reconoce en el estado de resultados. En el presente ejercicio no surge pérdida por este concepto.

Inversiones en subsidiarias

De acuerdo a la aplicación del Decreto N° 372/015, las inversiones en subsidiarias se valúan según el método de participación.

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Sociedad ejerce el control. La Sociedad controla una entidad cuando está expuesta a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se reconocen desde la fecha en la que el control es ejercido por la Sociedad y se dan de baja como tales desde la fecha que el control cesa.

Tal como se indica en la nota 1.1 la Sociedad ha constituido el Fideicomiso Quartier + Colonia I con un objetivo específico. De acuerdo con lo establecido en la Sección 9 "Estados Financieros Consolidados y Separados" de la NIIF para PYMES: si una entidad ha creado una entidad de cometido específico (ECE) para cumplir con un objetivo concreto y perfectamente definido, la entidad consolidará la ECE cuando la esencia de la relación indique que la ECE está controlada por esa entidad.

Las inversiones en subsidiarias se contabilizan conforme al método de la participación, inicialmente reconocidas al costo y luego ajustadas por los cambios posteriores en el activo neto de la participada.

La Sociedad revisa las inversiones en subsidiarias por desvalorización siempre que eventos o cambios en las circunstancias indiquen que los valores contabilizados en libros puedan no ser recuperables, tal como un significativo o prolongado declive en el valor razonable por debajo del valor en libros.

Los estados financieros de las subsidiarias se consideran consistentes con el marco contable adoptado por la Sociedad o se han realizado los ajustes necesarios para cumplir con el mismo.

Los dividendos distribuidos por una subsidiaria son registrados en los estados financieros de la Sociedad cuando los accionistas de la misma tienen el derecho a recibir el pago.

Los resultados, ganancias o pérdidas, por la tenencia de inversiones se reconocen en la cuenta "Resultados por Inversiones" del estado de resultados separado.

NO AUDITADO

Propiedades, planta y equipo.

Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

Los terrenos no se deprecian. Para todos los demás activos, la depreciación se carga para asignar el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Las siguientes tasas anuales son utilizadas para la depreciación de las propiedades, planta y equipo:

Vehículos	20 %
Máquinas y equipos	10 %
Muebles y Útiles	10 %
Instalaciones	10 %

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

En la enajenación, la diferencia entre el precio de venta neto y el importe en libros del bien vendido se reconoce en resultados y se incluye en "otros ingresos" u "otros egresos".

Activos intangibles

Software

Los programas informáticos adquiridos se miden al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor acumuladas. Se amortiza a lo largo de su vida estimada de 10 años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, la vida útil o el valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo prospectivamente para reflejar las nuevas expectativas.

Deterioro del valor de activos no financieros

En cada fecha de presentación de informes, las propiedades, planta y equipo y los activos intangibles son revisados para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Si hay indicios de un posible deterioro, se estima el importe recuperable de un activo afectado (o grupo de activos relacionados) y se compara con su valor en libros. Si el valor estimado de recuperación es menor, el valor en libros se reduce a su importe recuperable estimado y la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio.

Si una pérdida por deterioro del valor de un activo no financiero distinto de la plusvalía se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Beneficios a los empleados

Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios al personal a corto plazo son reconocidas como gastos en la medida que los servicios relacionados son prestados. Se reconoce adicionalmente un pasivo por el monto que se espera pagar en efectivo a corto plazo si la Sociedad tiene una obligación presente de pagar ese importe como consecuencia de servicios prestados por los empleados en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

NO AUDITADO



Patrimonio

El capital integrado, así como otras partidas del patrimonio se reconocen y presentan de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 108/022.

Reconocimiento de ingresos

(a) Ventas de bienes

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados, ha cambiado su propiedad y el control sustancial del bien se transfiere al comprador. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos a las ventas.

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y beneficios de la propiedad del bien arrendado a la Sociedad. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los derechos sobre los bienes en régimen de arrendamiento financiero se registran como activos de la Sociedad al valor razonable de la propiedad arrendada (o, si es inferior, el valor presente de los pagos mínimos) en el inicio del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de situación financiera como una obligación de arrendamiento financiero. Los pagos realizados se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de la obligación de arrendamiento con el fin de lograr una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son reconocidos en el resultado del ejercicio. Los bienes en régimen de arrendamiento financiero se incluyen en propiedades, planta y equipo, y son depreciados y evaluados por pérdida por deterioro de la misma forma que los activos propios.

Los alquileres por arrendamientos operativos se cargan en el resultado del ejercicio sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Costos por préstamos

De acuerdo a lo permitido en el artículo 5 del Decreto N°291/014, la Sociedad ha optado por capitalizar los intereses según lo previsto por la NIC 23 "Costos por préstamos".

Los costos por préstamos destinados a financiar la compra o el desarrollo de un activo calificable (activo que necesariamente tarda un tiempo sustancial en prepararse para su uso o venta) se incluyen en el costo del activo hasta el momento en que el activo esta sustancialmente pronto para su uso o venta. Tales costos por préstamos se capitalizan netos de cualquier ingreso por inversión obtenido en la colocación temporal de fondos que son excedentes pendientes de tales gastos.

Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados en el ejercicio en que se incurren.

Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente es la suma de impuesto sobre la renta pagadera o reembolsable con respecto al resultado imponible del ejercicio actual o ejercicios anteriores.

Un activo o pasivo por impuesto diferido se reconoce por impuestos recuperables o pagaderos en ejercicios futuros como resultado de transacciones o eventos pasados. El impuesto diferido proviene de diferencias (conocidas como diferencias temporarias) entre los valores en libros de los activos y pasivos en el estado de situación financiera y sus correspondientes bases impositivas. Las bases imponibles de los activos son determinadas como consecuencia de la venta de los activos.

NO AUDITADO



Impuesto a las ganancias (continuación)

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera incrementen la ganancia fiscal en el futuro, excepto aquellos asociados con plusvalía. Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro y cualquier pérdida fiscal no utilizada.

Los activos por impuesto diferido se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere. El importe en libros neto de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha en la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Todos los ajustes se reconocen en resultados, a menos que sean atribuibles a una partida en otro resultado integral.

El impuesto diferido se calcula a las tasas impositivas que se espera que se apliquen a la ganancia (pérdida) fiscal de los ejercicios en que la administración espera que el activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide, sobre la base de las tasas impositivas que han sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del ejercicio sobre el que se informa.

Nota 4 - Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación

La preparación de los estados financieros separados requiere que la Dirección de la Sociedad realice juicios, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y egresos, así como otra información reportada en las notas. La Sociedad monitorea periódicamente dichos estimados y se asegura de incorporar toda la información relevante disponible en la fecha que se preparan los estados financieros. Sin embargo, esto no previene que los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos más importantes que tienen un mayor efecto sobre el importe reconocido en los estados financieros separados son las depreciaciones, las pérdidas por incobrables, el costo de los bienes vendidos y el impuesto diferido, entre otras estimaciones

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En caso de que hechos futuros obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio en los estados financieros futuros.

NO AUDITADO



Nota 5 - Cambio de política contable / Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025, la Dirección ha decidido modificar su política contable en relación con el tratamiento de los costos por préstamos.

Hasta el ejercicio anterior, los costos por préstamos eran reconocidos como gasto en el resultado del período en el que se incurrían, de acuerdo con lo previsto en la Sección 25 de las NIIF para las PYMES. A partir del presente ejercicio, y en el marco de las normas contables adecuadas en Uruguay, la entidad ha optado por aplicar el tratamiento alternativo previsto en la Norma Internacional de Contabilidad 23 – Costos por préstamos, conforme a lo permitido por el Decreto 291/014. En consecuencia, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que requieren un período sustancial antes de estar listos para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de dichos activos.

Esta modificación implica que los costos financieros asociados a financiamientos específicos o generales vinculados al desarrollo de proyectos son incorporados al valor de los activos en curso, hasta el momento en que estos se encuentran sustancialmente terminados.

La Dirección considera que esta política proporciona información más relevante y fiable, al reflejar de mejor manera el costo total de los activos desarrollados y su proceso de generación de beneficios económicos futuros.

El cambio de política contable ha sido aplicado de forma retrospectiva, de acuerdo con lo establecido en la Sección 10 de las NIIF para las PYMES.

Adicionalmente, durante el presente ejercicio, se detectaron errores en la valuación de cuentas de activo y resultados según se detalla en los cuadros adjuntos. Los errores fueron corregidos mediante la reexpresión de cada línea de los estados financieros afectados del ejercicio anterior, de la siguiente manera:

	<u>US\$</u>	<u>\$</u>
<i>Patrimonio neto informado al 31 de diciembre de 2024</i>	2.091.438	92.164.718
<i>Ajustes al resultado del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024</i>		
<i>Cambio de política</i>		
Obras en construcción	48.401	2.011.922
Resultados acumulados	727	28.330
Diferencia por conversión	-	(122.294)
<i>Corrección de error</i>		
Créditos fiscales	13.969	545.349
<i>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2024, reexpresado</i>	<u>2.154.535</u>	<u>94.628.025</u>
	<u>US\$</u>	<u>\$</u>
<i>Resultado del ejercicio informado al 31 de diciembre de 2024</i>	(2.597.254)	(109.266.580)
<i>Ajuste a resultados del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024</i>		
<i>Cambio de política</i>		
Obras en construcción	48.401	2.011.922
<i>Corrección de error</i>		
Créditos fiscales	13.969	545.349
<i>Resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2024, reexpresado</i>	<u>(2.534.884)</u>	<u>(106.709.309)</u>



NO AUDITADO

Nota 6 - Efectivo y equivalentes al efectivo

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Efectivo en caja	266.026	97.784	10.385.908	4.311.475
Bancos	623.457	684.786	24.340.408	30.175.792
	<u>889.483</u>	<u>782.570</u>	<u>34.726.316</u>	<u>34.487.267</u>

Nota 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Corriente				
Deudores comerciales	149.571	385.900	5.839.372	17.005.069
Saldos adeudados por partes relacionadas (Nota 22)	20.476	-	799.404	-
Pagos anticipados	88.036	175.985	3.437.038	7.754.958
Créditos fiscales	373.561	301.261	14.584.175	13.205.196
Préstamos a accionistas (Nota 22)	40.638	20.945	1.586.541	922.935
Adhesiones a Fideicomiso Muelle I (Nota 22)	395.686	625.000	15.447.978	27.541.250
Adhesiones a Fideicomiso Quartier + Colonia II	86.106	480.492	3.361.647	21.173.360
Depósito en garantía	97.359	7.324	3.800.977	322.748
	<u>1.251.433</u>	<u>1.996.907</u>	<u>48.857.132</u>	<u>87.925.516</u>
No corriente				
Deudores comerciales	600.000	-	23.424.600	-
Créditos con partes relacionadas (Nota 22)	750.000	550.000	29.280.750	24.236.300
	<u>1.350.000</u>	<u>550.000</u>	<u>52.705.350</u>	<u>24.236.300</u>
	<u>2.601.433</u>	<u>2.546.907</u>	<u>101.562.482</u>	<u>112.161.816</u>

Nota 8 - Inventarios

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Obras en construcción	5.446.116	2.066.099	212.621.755	94.935.400
Terreno	3.206.883	3.373.601	125.199.901	144.523.545
	<u>8.652.999</u>	<u>5.439.700</u>	<u>337.821.656</u>	<u>239.458.945</u>

Durante el ejercicio 2025 se capitalizaron dentro del rubro de inventarios US\$ 187.707, equivalentes a \$ 7.328.269, considerando una tasa de capitalización del 5,9% (durante el ejercicio 2024 se capitalizaron US\$ 48.401, equivalentes a \$ 2.011.922, a una tasa del 6.27%).

Ver detalle de garantías en Nota 25.

NO AUDITADO



Nota 9 - Inversiones en subsidiarias

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Fideicomiso Quartier + Colonia I	5.027.420	1.332.866	196.275.515	58.734.012
	<u>5.027.420</u>	<u>1.332.866</u>	<u>196.275.515</u>	<u>58.734.012</u>

A continuación, se presenta la evolución de la inversión:

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Saldo al inicio del ejercicio	1.332.866	500	58.734.012	19.511
Aportes	1.825.312	3.815.057	73.486.549	152.979.264
Resultado por inversión (*)	357.733	(298.917)	16.632.883	(12.184.378)
Ajuste por margen no trascendido (*)	1.594.899	(2.183.774)	68.857.052	(84.396.270)
Ajuste por unidades entregadas	(83.390)	-	(3.255.629)	-
Ajuste por conversión	-	-	(18.179.352)	2.315.885
Saldo al cierre del ejercicio	<u>5.027.420</u>	<u>1.332.866</u>	<u>196.275.515</u>	<u>58.734.012</u>

(*) El resultado por inversión (ganancia) al 31 de diciembre de 2025 asciende a US\$ 1.952.632 equivalentes a \$ 85.489.935.

Nota 10 - Propiedades, planta y equipo

	Máquinas y equipos US\$	Muebles y útiles US\$	Vehículos US\$	Instalaciones US\$	Obras en curso US\$	TOTAL US\$
Saldo al 1° de enero de 2025	1.103	28.359	25.048	252.656	43.492	350.658
Altas	-	1.303	51.631	1.316	-	54.250
Depreciación del ejercicio	(138)	(3.035)	(9.469)	(25.476)	-	(38.118)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>965</u>	<u>26.627</u>	<u>67.210</u>	<u>228.496</u>	<u>43.492</u>	<u>366.790</u>
	Máquinas y equipos \$	Muebles y útiles \$	Vehículos \$	Instalaciones \$	Obras en curso \$	TOTAL \$
Saldo al 1° de enero de 2025	48.615	1.249.661	1.103.747	11.133.597	1.916.518	15.452.138
Altas	-	55.712	2.032.248	54.817	-	2.142.777
Depreciación del ejercicio	(5.447)	(119.875)	(373.998)	(1.006.150)	-	(1.505.470)
Diferencias de conversión	(5.493)	(145.953)	(138.051)	(1.261.514)	(218.547)	(1.769.558)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>37.675</u>	<u>1.039.545</u>	<u>2.623.946</u>	<u>8.920.750</u>	<u>1.697.971</u>	<u>14.319.887</u>

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros separados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Propiedades, planta y equipo (continuación)

A continuación, se detallan las conciliaciones de los valores al principio y al final del ejercicio en curso.

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Máquinas y equipos - costo	1.379	1.379	53.838	60.767
Menos: Depreciación acumulada	(414)	(276)	(16.163)	(12.152)
	965	1.103	37.675	48.615
Muebles y útiles - costo	30.623	29.320	1.195.553	1.292.015
Menos: Depreciación acumulada	(3.996)	(961)	(156.008)	(42.354)
	26.627	28.359	1.039.545	1.249.661
Vehículos - costo	98.978	47.347	3.864.200	2.086.393
Menos: Depreciación acumulada	(31.768)	(22.299)	(1.240.254)	(982.646)
	67.210	25.048	2.623.946	1.103.747
Instalaciones - costo	254.123	252.807	9.921.216	11.140.193
Menos: Depreciación acumulada	(25.627)	(151)	(1.000.466)	(6.596)
	228.496	252.656	8.920.750	11.133.597
Obras en curso	43.492	43.492	1.697.971	1.916.518
	43.492	43.492	1.697.971	1.916.518
	366.790	350.658	14.319.887	15.452.138

Nota 11 - Activos intangibles

	Software US\$	TOTAL US\$
Saldo al 1° de enero de 2025	5.246	5.246
Amortización del ejercicio	(749)	(749)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	4.497	4.497
	Software \$	TOTAL \$
Saldo al 1° de enero de 2025	231.217	231.217
Amortización del ejercicio	(29.605)	(29.605)
Diferencias de conversión	(26.025)	(26.025)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	175.587	175.587

A continuación, se detallan las conciliaciones de los valores al principio y al final del ejercicio en curso.

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Software - costo	7.496	7.496	292.651	330.319
Menos: Amortización acumulada	(2.999)	(2.250)	(117.064)	(99.102)
	4.497	5.246	175.587	231.217
	4.497	5.246	175.587	231.217

NO AUDITADO



RSM
Inicialado únicamente a efectos de su relación
con el informe del Contador Público adjunto.
Hoja 20 / 35

Nota 12 - Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Corriente				
Acreedores comerciales locales	1.842.772	824.350	71.943.679	36.325.058
Deudas con accionistas (Nota 22)	-	400.000	-	17.626.400
Deuda con organismos públicos	1.744.312	-	68.099.685	-
Cobros por cuenta de terceros	196.310	8.375	7.664.121	369.053
Promitentes compradores	260.000	255.000	10.150.660	11.236.830
Provisiones costos por incurrir	1.994.791	686.502	77.878.650	30.251.390
Acreedores fiscales	29.702	61.917	1.159.593	2.728.436
Otras cuentas por pagar	196	280	7.652	12.342
	6.068.083	2.236.424	236.904.040	98.549.509
No Corriente				
Acreedores comerciales locales	26.400	26.400	1.030.682	1.163.342
Acreedores comerciales del exterior	750.000	550.000	29.280.750	24.236.300
Deudas con accionistas (Nota 22)	-	600.000	-	26.439.600
Provisiones costos por incurrir	-	1.891.260	-	83.340.235
	776.400	3.067.660	30.311.432	135.179.477
	6.844.483	5.304.084	267.215.472	233.728.986

Nota 13 - Préstamos

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Corriente				
Préstamos bancarios	18.470	1.751	721.082	77.157
Préstamos de inversores (Nota 22)	302.531	50.000	11.811.107	2.203.300
Préstamos no bancarios con terceros	1.058.412	-	41.321.475	-
	1.379.413	51.751	53.853.664	2.280.457
No Corriente				
Préstamos bancarios	1.518.946	-	59.301.170	-
Préstamos de inversores (Nota 22)	4.537.435	3.031.864	177.145.992	133.602.111
Préstamos convertibles de inversores (*)	707.867	-	27.635.781	-
	6.764.248	3.031.864	264.082.943	133.602.111
	8.143.661	3.083.615	317.936.607	135.882.568

(*) Del total de préstamos convertibles, US\$ 456.463 equivalentes a \$ 17.820.713 corresponden a saldos adeudados con accionistas (ver Nota 22) y US\$ 251.404 equivalentes a \$ 9.815.068 corresponden a saldos adeudados con terceros.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad mantiene préstamos bancarios que corresponden a: un vale amortizable con el Banco República en 28 cuotas trimestrales con vencimiento en 2032, con una tasa de interés de 5,9% anual; y un leasing con el banco Itaú.

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros separados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Préstamos (continuación)

Además, mantiene pasivos financieros no bancarios correspondientes a préstamos privados, préstamos de accionistas y notas convertibles emitidas en la ronda de inversión por un total de US\$ 6.606.245.

La siguiente tabla resume los pasivos financieros no bancarios agrupados por tasa de interés y vencimiento contractual:

Monto US\$	Tasa	Vencimiento
3.676.718	5,00%	30/6/2027
623.001	5,00%	21/3/2027
619.083	5,00%	31/7/2027
326.500	7,00%	31/12/2027
1.058.412	15,00%	28/11/2025
302.531	5,00%	Otro
6.606.245		

Ver detalle de garantías en Nota 25.

Nota 14 - Beneficios a los empleados

	2025	2024	2025	2024
	US\$	US\$	\$	\$
Provisiones salariales	17.368	-	678.093	-
Sueldos a pagar	-	4.803	-	211.648
	17.368	4.803	678.093	211.648

Nota 15 - Patrimonio

Capital

El capital social al 31 de diciembre de 2025 era de \$ 100.000. El capital integrado al 31 de diciembre de 2025 expresado en pesos uruguayos a valor histórico era de \$ 41.333 y estaba representado por 41.318 acciones nominativas endosables y certificados provisorios representativos de 15,80 acciones en su conjunto. El capital integrado expresado en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2025 asciende a US\$ 984 y el monto en pesos uruguayos ajustado asciende a \$ 38.409.

El capital social al 31 de diciembre de 2024 era de \$ 40.000. El capital integrado al 31 de diciembre de 2024 expresado en pesos a valor histórico ascendía a \$ 34.540. El capital integrado expresado en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2024 US\$ ascendía a US\$ 828 en tanto que el monto en pesos uruguayos ajustado ascendía a \$ 36.496.

Por Convenio de Accionistas de la Sociedad del que la Sociedad es parte, firmado el 21 de marzo de 2022, según fuera modificado por oferta de enmienda de fecha 24 de enero de 2024, aceptada oportunamente por todas sus partes, se acordó que las acciones representativas del capital y derechos de voto de la Sociedad se identificarán como acciones Serie A, acciones Serie B y acciones Serie C para distinguir los derechos que las acciones de cada una de dichas series otorgan a sus respectivos titulares.

NO AUDITADO



RSM
 Inicialado únicamente a efectos de su relación
 con el informe del Contador Público adjunto.
 Hoja 22 / 35

Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros separados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Primas de emisión

Los importes de primas de emisión al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a US\$ 6.634.043 (equivalentes a \$ 258.999.660 al 31 de diciembre de 2025 y \$ 292.335.724 al 31 de diciembre de 2024).

Otras reservas

Corresponderán a aquellas reservas que no constituyen reservas de utilidades. Otras reservas u otros componentes del patrimonio corresponden por tanto a aquellas partidas provenientes de los otros resultados integrales y a aquellas derivadas de transacciones realizadas entre la Sociedad y sus accionistas, propias de su condición de tal.

Se reconocen cuatro tipos de otro resultado integral como parte del resultado integral total, fuera del resultado, cuando se producen:

- I. algunas ganancias y pérdidas que surjan de la conversión de los estados financieros de un negocio en el extranjero
- II. algunas ganancias y pérdidas actuariales
- III. algunos cambios en los valores razonables de los instrumentos de cobertura
- IV. cambios en el superávit de revaluación para las propiedades, planta y equipo y activos intangibles medidos de acuerdo con el modelo de revaluación.

Cada una de estas reservas se presentan en líneas separadas de acuerdo con su naturaleza.

Resultados acumulados y resultado del ejercicio

Corresponderán a las ganancias acumuladas sin asignación específica o a las pérdidas acumuladas, en su caso.

El resultado del ejercicio corresponde a los resultados obtenidos en el presente ejercicio.

Diferencias de conversión

Debido a que la Sociedad se encuentra comprendida en el artículo 1° del Decreto N° 108/022 presenta en líneas separadas, dentro de los respectivos capítulos, los efectos de la conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (moneda nacional), previstos en los numerales 30.17 y siguientes de la NIIF para PYMES. Los resultados por conversión o diferencias de cambio resultantes de la conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación de los resultados del propio ejercicio o período son reconocidos como otros resultados integrales del ejercicio, y en el ejercicio económico siguiente serán transferidos a resultados acumulados.

Nota 16 - Ingresos de actividades ordinarias

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Ventas de inmuebles	2.445.280	5.468.734	99.239.101	216.790.129
Ventas de inmuebles Quartier I	227.402	-	9.060.150	-
	<u>2.672.682</u>	<u>5.468.734</u>	<u>108.299.251</u>	<u>216.790.129</u>

NO AUDITADO



RSM
 Inicialado únicamente a efectos de su relación con el informe del Contador Público adjunto.
 Hoja 23 / 35

Nota 17 - Costos de venta de bienes

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Costo de los bienes vendidos	(887.884)	(3.410.561)	(36.259.586)	(141.264.867)
Costo de los bienes vendidos Quartier I	(238.939)	-	(9.519.807)	-
	<u>(1.126.823)</u>	<u>(3.410.561)</u>	<u>(45.779.393)</u>	<u>(141.264.867)</u>

Nota 18 - Gastos de administración y comercialización

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Honorarios profesionales	(1.311.430)	(993.391)	(53.553.568)	(39.794.961)
Publicidad	(588.378)	(313.679)	(23.731.415)	(12.994.238)
Remuneraciones y cargas sociales	(358.958)	(262.763)	(14.687.075)	(10.615.933)
Impuestos, tasas y contribuciones	(328.903)	(315.562)	(13.132.908)	(13.277.769)
Otros gastos	(146.273)	(105.925)	(6.014.715)	(4.359.000)
Gastos de viajes	(95.039)	(86.610)	(3.889.788)	(3.510.922)
Gastos no deducibles	(60.271)	(36.403)	(2.452.437)	(1.461.295)
Amortizaciones y depreciaciones	(38.868)	(11.420)	(1.535.077)	(503.218)
Comisiones por ventas	(34.114)	-	(1.400.137)	-
Seguros	(3.785)	(2.542)	(151.929)	(104.242)
Servicios contratados	(2.533)	(34.638)	(108.714)	(1.467.050)
	<u>(2.968.552)</u>	<u>(2.162.933)</u>	<u>(120.657.763)</u>	<u>(88.088.628)</u>

Nota 19 - Otros ingresos

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Subsidio ANII	69.643	16.925	2.886.476	713.317
Otros ingresos	31.820	24.255	1.299.466	991.500
	<u>101.463</u>	<u>41.180</u>	<u>4.185.942</u>	<u>1.704.817</u>

Nota 20 - Resultados financieros

	2025 US\$	2024 US\$	2025 \$	2024 \$
Intereses perdidos	(99.079)	-	(4.278.062)	-
Intereses ganados	2.585	-	102.526	-
Descuentos obtenidos	1.047	557	42.642	22.771
Gastos bancarios	(18.984)	(17.823)	(779.740)	(716.120)
Otros resultados financieros	(7.564)	(3.104)	(313.071)	(126.744)
Diferencia de cambio	7.741	(45.380)	321.640	(1.885.191)
	<u>(114.254)</u>	<u>(65.750)</u>	<u>(4.904.065)</u>	<u>(2.705.284)</u>

NO AUDITADO



Nota 21 - Impuesto a las ganancias

Cargo por impuesto a las ganancias

	2025	2024	2025	2024
	US\$	US\$	\$	\$
Impuesto a las ganancias corriente	(5.603)	(1.694)	(221.280)	(74.640)
Impuesto a las ganancias diferido	142.202	89.090	5.584.057	3.925.832
	136.599	87.396	5.362.777	3.851.192

El impuesto a las ganancias se calcula como el 25% de la ganancia fiscal del ejercicio.

Conciliación entre resultado antes de impuesto a las ganancias y el resultado fiscal

	2025	2024	2025	2024
	US\$	US\$	\$	\$
Resultado antes de impuesto a las ganancias	489.563	(2.622.280)	25.531.717	(110.560.501)
Ingresos no gravados	(1.094.773)	2.277.069	(42.741.050)	100.341.316
Gastos no deducibles	60.271	36.403	2.452.437	1.461.295
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(1.987.795)	(873.630)	(77.605.519)	(38.497.361)
Otros ajustes	2.071.488	(3.697.078)	74.354.925	(162.915.425)
Resultado fiscal	(461.246)	(4.879.516)	(18.007.490)	(210.170.676)
Tasa impositiva	25%	25%	25%	25%
Impuesto a las ganancias corriente	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias - anticipo mínimo	5.603	1.694	221.280	74.640
Impuesto a las ganancias corriente	5.603	1.694	221.280	74.640

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros separados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Activos y pasivos por impuesto diferido

El cálculo del impuesto diferido arroja un resultado activo de US\$ 243.587, equivalentes a \$ 9.509.889, de acuerdo al siguiente detalle:

	Propiedades, planta y equipo		Activos intangibles		Inventarios		Anticipo proveedores		Provisión por deterioro		Pérdidas fiscales		Deudas financieras		Total	
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
Al 1° de enero de 2024	828	20	10.648	-	(34.877)	23.381	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargo/(crédito) al resultado del ejercicio	1.751	714	76.982	(1.853)	34.877	(23.381)	(1.853)	(1.853)	34.877	(23.381)	-	-	-	-	-	89.090
Al 31 de diciembre de 2024	2.579	734	87.630	(1.853)	-	-	(1.853)	-	-	-	-	-	-	-	-	89.090
Cargo/(crédito) al resultado del ejercicio	38.503	(824)	107.569	2.079	-	-	2.079	-	-	-	-	(5.125)	(5.125)	-	-	142.202
Diferencia de cambio	556	90	11.905	(226)	-	-	(226)	-	-	-	-	(30)	(30)	-	-	12.295
Al 31 de diciembre de 2025	41.638	-	207.104	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.155)	(5.155)	-	-	243.587
Al 1° de enero de 2024	32.323	774	415.518	-	(1.360.985)	912.370	-	(1.360.985)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargo/(crédito) al resultado del ejercicio	81.306	31.586	3.445.970	(81.645)	1.360.985	(912.370)	(81.645)	1.360.985	-	-	-	-	-	-	-	3.925.832
Al 31 de diciembre de 2024	113.629	32.360	3.861.488	(81.645)	-	-	(81.645)	-	-	-	-	-	-	-	-	3.925.832
Cargo/(crédito) al resultado del ejercicio	1.511.972	(32.360)	4.224.067	81.645	-	-	81.645	-	-	-	-	(201.267)	(201.267)	-	-	5.584.057
Al 31 de diciembre de 2025	1.625.601	-	8.085.555	-	-	-	-	-	-	-	-	(201.267)	(201.267)	-	-	9.509.889

NO AUDITADO




Iniciado únicamente a efectos de su relación con el Informe del Contador Público adjunto.

Nota 22 - Partes relacionadas

Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2025	2024	2025	2024
	US\$	US\$	\$	\$
Activos				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
Accionistas	61.114	20.945	2.385.945	922.935
Fideicomiso El Muelle I + Colonia	395.686	625.000	15.447.977	27.541.250
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar a largo plazo				
Accionistas	750.000	550.000	29.280.750	24.236.300
Total activos	1.206.800	1.195.945	47.114.672	52.700.485

Pasivos				
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar				
Accionistas	-	400.000	-	17.626.400
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo				
Accionistas	-	600.000	-	26.439.600
Préstamos a corto plazo				
Accionistas	23.000	-	897.943	-
Otras partes relacionadas	302.531	50.000	11.811.107	2.203.300
Préstamos a largo plazo				
Accionistas	4.993.898	2.671.563	194.966.705	117.725.070
Otras partes relacionadas	-	360.301	-	15.877.041
Total pasivos	5.319.429	4.081.864	207.675.755	179.871.411

	2025	2024	2025	2024
	US\$	US\$	\$	\$
Ventas				
Fideicomiso Quartier + Colonia I	-	3.068.000	-	120.152.084
Fideicomiso El Muelle I + Colonia	-	625.000	-	26.122.500
Otras partes relacionadas	-	527.000	-	21.888.945
Total ingresos	-	4.220.000	-	168.163.529

Honorarios profesionales				
MasAvatar S.A.	(516.490)	(477.779)	(21.231.659)	(19.016.714)
Intereses perdidos				
Accionistas	(226.973)	(35.774)	(9.211.821)	(1.486.921)
Otras partes relacionadas	(19.624)	(12.345)	(803.404)	(512.861)
Total egresos	(763.087)	(525.898)	(31.246.884)	(21.016.496)

(*) Una porción de dichos intereses fueron activados. Ver Nota 8.

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros separados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Transacciones con personal clave

Personal clave de la gerencia son las personas que tienen la autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad, directa o indirectamente, incluyendo cualquier administrador u órgano de gobierno equivalente de esa entidad.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no mantiene saldos con el personal detallado, mientras que al 31 de diciembre de 2024 los saldos eran de US\$ 4.803 (equivalentes a \$ 211.649) en el pasivo.

Adicionalmente los mismos percibieron retribuciones en el presente ejercicio por un total de US\$ 136.248 (equivalentes a \$ 5.578.425) que se incluyen en el estado de resultados separado, mientras que en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024 el monto por igual concepto fue por US\$ 114.696 (equivalentes a \$ 4.626.696)

Nota 23 - Instrumentos financieros

	2025			2024		
	Instrumentos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos no financieros	Total	Instrumentos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos no financieros	Total
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
Activos						
Efectivo y equivalentes al efectivo	889.483	-	889.483	782.570	-	782.570
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.042.477	558.956	2.601.433	2.062.337	484.570	2.546.907
Inversiones en subsidiarias	-	5.027.420	5.027.420	1.332.866	-	1.332.866
Inventarios	-	8.652.999	8.652.999	5.439.700	-	5.439.700
Propiedades, planta y equipo	-	366.790	366.790	350.658	-	350.658
Activos intangibles	-	4.497	4.497	5.246	-	5.246
Activo por impuesto diferido	-	243.587	243.587	89.090	-	89.090
	2.931.960	14.854.249	17.786.209	10.062.467	484.570	10.547.037
Pasivos						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	4.819.990	2.024.493	6.844.483	2.664.405	2.639.679	5.304.084
Préstamos	8.143.661	-	8.143.661	3.083.615	-	3.083.615
Beneficios a los empleados a pagar	-	17.368	17.368	-	4.803	4.803
	12.963.651	2.041.861	15.005.512	5.748.020	2.644.482	8.392.502

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros separados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Instrumentos financieros (continuación)

	2025			2024		
	Instrumentos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos no financieros	Total	Instrumentos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos no financieros	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Activos						
Efectivo y equivalentes al efectivo	34.726.316	-	34.726.316	34.487.267	-	34.487.267
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	79.740.292	21.822.190	101.562.482	90.878.914	21.282.902	112.161.816
Inversiones en subsidiarias	-	196.275.515	196.275.515	58.734.012	-	58.734.012
Inventarios	-	337.821.656	337.821.656	239.458.945	-	239.458.945
Propiedades, planta y equipo	-	14.319.887	14.319.887	15.452.138	-	15.452.138
Activos intangibles	-	175.587	175.587	231.217	-	231.217
Activo por impuesto diferido	-	9.509.889	9.509.889	3.925.832	-	3.925.832
	114.466.608	579.924.724	694.391.332	443.168.325	21.282.902	464.451.227
Pasivos						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	188.177.229	79.038.243	267.215.472	117.408.925	116.320.061	233.728.986
Préstamos	317.936.607	-	317.936.607	135.882.568	-	135.882.568
Beneficios a los empleados a pagar	-	678.093	678.093	211.648	-	211.648
	506.113.836	79.716.336	585.830.172	253.503.141	116.320.061	369.823.202

Nota 24 - Administración de riesgos financieros

Como resultado del curso normal de los negocios de la Sociedad, surgen exposiciones a riesgos de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.

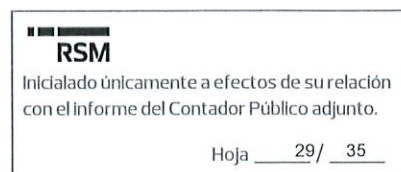
En esta nota se presenta información respecto de la exposición de la Sociedad a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos de la misma para medir y administrar el riesgo y la administración del capital. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

La Dirección es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Sociedad, así como también es responsable por el desarrollo y el monitoreo de la administración del riesgo de la Sociedad. Esta informa regularmente a los Accionistas acerca de sus actividades.

Las políticas de administración de riesgo de la Sociedad son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la empresa.

La Sociedad está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros.

NO AUDITADO

Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros separados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La Dirección tiene políticas de crédito que permiten monitorear este riesgo en forma continua. La Sociedad no tiene riesgos significativos de concentración de créditos. La comercialización de sus productos se efectúa a clientes solventes y con adecuada historia de crédito. La Dirección espera un correcto comportamiento crediticio.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Sociedad no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque de la Sociedad para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen sin incurrir por ello en pérdidas inaceptables o arriesgar la seguridad de la Sociedad.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en el tipo de cambio, tasas de interés y otros precios, afecten los ingresos de la Sociedad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de moneda

La Sociedad está expuesta al riesgo de moneda por las operaciones que están denominadas en una moneda distinta de la moneda funcional de la Sociedad, el dólar estadounidense.

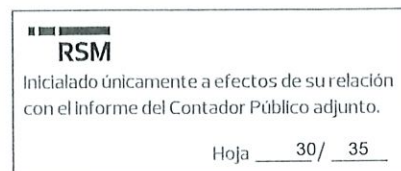
Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

	2025		2024	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
ACTIVOS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	70.016	1.794	76.439	1.735
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	17.189.465	440.293	16.982.939	385.398
Activo por impuesto diferido	9.509.889	243.587	3.925.832	89.090
TOTAL ACTIVOS	26.769.370	685.674	20.985.210	476.223
PASIVOS				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	28.189.373	722.045	23.525.717	533.893
TOTAL PASIVO	28.189.373	722.045	23.525.717	533.893
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	(1.420.003)	(36.371)	(2.540.507)	(57.670)

Riesgo de tasa de interés

Este factor se origina por los activos y pasivos financieros, asociado a las tasas de interés pactadas.

NO AUDITADO

Este riesgo es monitoreado de forma de mantener la exposición al mismo en niveles aceptables.

Administración de capital

La política de la Dirección es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio.

No hubo cambios en el enfoque de la Sociedad para la administración de capital durante el año.

Nota 25 - Garantías

La Sociedad posee los siguientes padrones hipotecados:

- Padrón N°14.130 del departamento de Colonia a favor de algunos de sus accionistas en garantía de su Derecho de Salida (según se lo define en el Convenio de Accionistas de la Sociedad), por hasta la suma de US\$ 3.865.000, con más un 20% de dicha suma.
- Padrón 14.581 del departamento de Colonia a favor de Bolsa de Valores de Montevideo S.A por hasta la suma de US\$ 3.000.000 más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, en garantía del pago de la Primera Serie de Obligaciones Negociables.
- Los padrones 14.520, 14.521, 14.528, 14.529, 14.530, 14.531 del departamento de Colonia a favor de Banco Itaú Uruguay S.A., por hasta la suma de US\$ 3.500.000, con más hasta un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad en el Contrato Marco de Cesión de Créditos Morosos y Vale (según se define en la escritura).
- Los padrones 14.535 y 14.536 del departamento de Colonia a favor del Banco de la República Oriental del Uruguay por hasta la suma de US\$ 1.500.000, en garantía del crédito concedido a la Sociedad.

La Sociedad es promitente compradora de los padrones 8819, 8820, 2600, 10346 y 19.128 (para más información, ver la sección "Promesa compraventa padrones linderos" de la nota 15).

- El padrón 8.819 del departamento de Colonia se encuentra hipotecado por su propietario Carlos Bastitta a favor de la Intendencia de Colonia, por hasta la suma de \$ 168.287.087 más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, en garantía de la ejecución de las obras troncales de infraestructura correspondientes a la primera subetapa de la primera etapa del Proyecto +Colonia.
- El padrón 2.600 del departamento de Colonia se encuentra hipotecado por su propietario Carlos Bastitta a favor de la Intendencia de Colonia, por hasta la suma de US\$ 2.500.000 más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, en garantía de la ejecución de las obras de infraestructura del Proyecto +Colonia.
- Los padrones 8.820 y 10.346 del departamento de Colonia se encuentran hipotecados por su propietario Carlos Bastitta a favor de la Intendencia de Colonia, por hasta la suma de US\$ 709.000 más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma, en garantía de la ejecución de la primera etapa del Proyecto +Colonia.

NO AUDITADO

Nota 26 - Contingencias

En el curso ordinario de sus negocios la Sociedad puede estar sujeta a reclamos, litigios y contingencias. La Sociedad constituye provisiones en los casos en que se estima probable que se incurra en pérdidas para la misma.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, en base a la información disponible por parte de la Sociedad, no se anticipa que existan situaciones que deriven en efectos patrimoniales significativos para la misma.

Nota 27 - Compromisos

A continuación, se resumen los compromisos asumidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025:

Contrato plan

El 12 de mayo de 2022 se firmó un contrato plan entre la Sociedad, Carlos Bastitta Heguy y la Intendencia de Colonia con el objeto de establecer las condiciones generales y particulares relativas a exigencias ambientales, patrimoniales, estructura territorial y normativa que regirá el proceso de fraccionamiento, uso y edificación del suelo, infraestructura y servicios generales, contraprestaciones que se le otorgará a la Intendencia de Colonia, conforme lo establecido en los artículos 38, 45, 46, 60 y siguientes de la Ley 18.308, así como obligaciones que la Intendencia de Colonia asumirá en base a la normativa vigente aplicable a la materia, entre otros. Con relación al retorno por valorización de la tierra (Ley 18308), la Sociedad asumió una obligación por US\$ 2.002.886. Al 31 de diciembre de 2025 el pasivo registrado en los presentes Estados Financieros por este concepto asciende a US\$ 1.744.312.

Promesa compraventa padrones linderos

La Sociedad firmó una promesa de compraventa el 21 de marzo de 2022 en la ciudad de Montevideo mediante la cual adquiere los derechos de promitente comprador para los padrones N°8.819, 8.820, 10.346, 2.600 y 19.128, padrones linderos al emprendimiento, con el objetivo de desarrollarlos como parte del proyecto +Colonia en etapas posteriores. Dicho compromiso de compraventa se encuentra sujeto a condiciones suspensivas, las cuales el promitente comprador se reserva el derecho de renunciar a dar o no por cumplidas, situación que no se ha verificado al 31 de diciembre de 2025.

Acuerdo comercial

En diciembre 2023, la Sociedad firmó un acuerdo comercial con una entidad privada mediante el cual se devengan servicios contra la entrega de un macrolote por un precio aproximado de US\$ 2.700.000.

Contratos de obra

Caminería y alcantarillado

El 12 de octubre de 2023 se firmó contrato de obra con una empresa constructora cuyo alcance es el diseño y ejecución de movimiento de suelos y vialidades de la primera etapa, así como el proyecto ejecutivo y construcción de alcantarilla sobre el arroyo La Caballada. Con fecha 2 de octubre de 2024, se firmó adenda sobre el contrato anteriormente mencionado que representó un ajuste de precio debido a cambios en el diseño y especificaciones técnicas de la alcantarilla exigidos por la Intendencia de Colonia.

El importe total aproximado por estos contratos asciende a \$ 50.887.176 + IVA, más leyes sociales (precio base julio 2023). Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 reflejan los montos devengados correspondientes a estos contratos a dicha fecha.

NO AUDITADO



RSM
Inicialado únicamente a efectos de su relación con el Informe del Contador Público adjunto.
Hoja <u>32</u> / <u>35</u>

Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros separados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Agua potable y saneamiento

El 21 de enero de 2025 se firmó contrato con empresa constructora local para la ejecución de la obra de infraestructura de abastecimiento de agua potable y saneamiento correspondiente a la primera etapa del desarrollo en el predio. Dicho contrato ha sido inscripto como obra pública ante el Banco de Previsión Social.

El precio total estimado asciende a \$ 54.162.410 + IVA, más leyes sociales (precio base agosto 2024).

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 reflejan los montos devengados correspondientes a este contrato a dicha fecha.

Contrato de obra mixta

Con fecha 4 de diciembre de 2025, la Sociedad suscribió con la Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas (UTE) un contrato para llevar adelante el anteproyecto de conexión a la red de energía eléctrica de UTE al desarrollo +Colonia.

Las obras están siendo llevadas a cabo por la Sociedad, quien a tales efectos ha contratado a una empresa constructora para llevar adelante las tareas de ejecución de la red eléctrica para la primera etapa del desarrollo.

El plazo para finalizar las obras del Anteproyecto de Conexión es de 18 meses.

Infraestructura eléctrica

Con fecha 30 de julio de 2025 se firmó un contrato de obra con una empresa constructora cuyo objeto consiste en la ejecución de la red eléctrica para abastecer la primera etapa del desarrollo + Colonia de acuerdo con el anteproyecto elaborado con UTE (Uruguay). El precio total estimado asciende a \$ 80.324.713, US\$ 407.631, EUR 362.385 y la suma de US\$ 702.473 en concepto de provisión eventual, + IVA, más leyes sociales (precio base marzo 2025).

Al 31 de diciembre de 2025 no se verifican montos devengados por este contrato.

Proveedores de servicios

El 17 de enero de 2022, la Sociedad firmó un acuerdo de prestación de servicios con Mas-Avatar S.A., una entidad del exterior (Argentina), conforme fuera modificado por enmiendas del 14 de junio de 2024 y del 18 de diciembre de 2024, mediante el cual el prestador brinda a la Sociedad servicios de soporte administrativo, comercial, de promoción y marketing, así como tareas de gestión de proyecto.

Servicios de asesoría técnica en obra

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene compromisos por la contratación de servicios de asesoría técnica vinculados a las obras de infraestructura, por un importe aproximado, aún no devengado de US\$ 68.700 + IVA.

Acuerdo de reserva

El 28 de agosto de 2023 se firmó un acuerdo de reserva entre la Sociedad y un tercero mediante el cual la Sociedad se obliga a reservar para la venta la propiedad y posesión de un futuro lote que constará de una superficie aproximada de 3.900 metros cuadrados, según resulte de un fraccionamiento que la Sociedad se encuentra gestionando.

El precio de la operación, que asciende a US\$ 550.000, fue pagado en el momento de la reserva mediante la cesión a favor de la Sociedad de un crédito que poseía el tercero contra un accionista de la Sociedad por idéntica suma.

NO AUDITADO



RSM
Inicialado únicamente a efectos de su relación con el Informe del Contador Público adjunto.
Hoja <u>33</u> / <u>35</u>

Ala Este S.A.S.
Notas a los estados financieros separados
Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Acuerdo de reserva (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad todavía no había logrado obtener el fraccionamiento del que resulte el lote reservado para la venta por causas que no le son imputables a la Sociedad, por lo que todavía no había entregado el lote al tercero. El acuerdo celebrado con el tercero dispone que, en caso de que haya transcurrido un año contado desde la celebración del acuerdo sin que la Sociedad haya entregado el lote por causas no imputables al tercero, se considerará incumplido el acuerdo y el tercero podrá reclamar a la Sociedad y al accionista con quien tenía el crédito que cedió a la Sociedad la suma de US\$ 750.000, con más los gastos razonables que fueran necesarios en caso en que fuera necesario ejecutar el cobro. En virtud de ello, el monto de la operación podría ascender a US\$ 750.000.

Los estados financieros separados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, contemplan dicho acuerdo con un crédito a largo plazo contra un pasivo de largo plazo.

Prórroga y cesión de deuda por saldo de precio de compraventa de terreno

El 10 de febrero de 2025 se firmó una modificación a la escritura de compraventa del lote identificado con ex número de padrón 2598 de la localidad de Colonia (terreno original del desarrollo +Colonia), por la cual se acordó una prórroga al plazo que tiene la Sociedad para pagar el saldo de precio bajo dicha compraventa, que a esa fecha ascendía a US\$ 1.000.000. Dicho saldo devenga un interés compensatorio del 5% anual. En virtud de dicha prórroga, el saldo de precio deberá ser pagado por la Sociedad el 21 de marzo de 2027.

El 7 de mayo de 2025 la Sociedad firmó un acuerdo de cesión de deuda en virtud del cual el vendedor del inmueble identificado en el párrafo anterior cedió a la Sociedad, quien asumió, una deuda que dicho vendedor tenía con terceros por un monto total de US\$ 400.000, en consideración de lo cual dicho monto fue compensado en igual medida del saldo de precio bajo la compraventa referida en el párrafo anterior. En virtud de ello, el saldo de precio bajo la compraventa del referido inmueble ascendía al 31 de diciembre de 2025 a US\$ 600.000, más intereses compensatorios devengados y a devengarse a la tasa del 5% anual.

Acuerdo ronda de inversión

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad había celebrado acuerdos de inversión con terceros, en el marco de una ronda de inversión, por un monto total de hasta US\$ 9,1 millones. Del total de esta ronda, aproximadamente US\$ 3.400.000 ya fueron percibidos por la Sociedad. Los acuerdos de inversión consisten en préstamos con cláusula de conversión obligatoria en acciones de la Sociedad. Se prevé que la conversión en acciones de la Sociedad ocurra en junio de 2027.

No se prevé un cambio en la estructura de control de la Sociedad cuando ocurra la conversión prevista.

Financiamiento bancario

La Sociedad ha obtenido la aprobación de una asistencia crediticia del Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU), conforme a la resolución de fecha 25 de septiembre de 2025, en el marco de la línea "Proyectos Largo Plazo – Producto Proyectos BROU", por un monto de hasta US\$ 4.500.000 (dólares estadounidenses cuatro millones quinientos mil). El préstamo tiene como destino la financiación de infraestructura vinculadas al desarrollo del proyecto +Colonia.

El 4 de diciembre de 2025 se ha constituido la hipoteca en favor del BROU y se produjo el primer desembolso de US\$ 1.500.000 (dólares estadounidenses un millón quinientos mil).

NO AUDITADO



Ala Este S.A.S.

Notas a los estados financieros separados

Por el ejercicio anual finalizado al 31 de diciembre de 2025

Estructuración con Banco Itaú Uruguay S.A. para el otorgamiento de créditos para la compra de viviendas construidas en +Colonia

La Sociedad ha firmado con Banco Itaú Uruguay S.A. un contrato marco de cesión de créditos morosos para la venta, mediante cesión, por parte de Banco Itaú Uruguay S.A. a Ala Este S.A.S., de créditos que tiene o tendrá el Banco contra adquirentes de unidades de +Colonia.

El contrato tiene por finalidad promover, y dar soporte, a Banco Itaú Uruguay S.A. a efectos de que el Banco otorgue financiamiento a los adquirentes de viviendas desarrolladas por el Fideicomiso Quartier +Colonia II y el Fideicomiso Inmobiliario El Muelle I +Colonia.

La suma máxima por la que se prevé que la Sociedad se obligue a comprar es por hasta la suma de US\$ 3.500.000. En garantía del cumplimiento de la obligación de la Sociedad de pagar los créditos adquiridos al Banco, constituyó hipoteca en primer grado a favor del Banco según se indica en Nota 25 (Garantías).

Nota 28 - Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Emisión de Obligaciones Negociables

Con fecha 6 de febrero de 2026, la Sociedad efectuó la emisión de Obligaciones Negociables serie N°1 por un monto total de US\$ 3.000.000 a una tasa nominal anual (TNA) del 9,00%, con pagos de intereses semestrales y amortización de capital en un solo pago (bullet) al vencimiento, el cual operará el 6 de febrero 2030.

La emisión implicó transformar la Sociedad en sociedad abierta, lo que implica obligaciones ante la Auditoría Interna de la Nación y el Banco Central de Uruguay con cronogramas rigurosos.

En garantía del pago de los importes que la Sociedad adeude bajo la emisión de las Obligaciones Negociables Serie N° 1, la Sociedad hipotecó en primer grado a favor de la Entidad Representante, como representante de los futuros titulares de las Obligaciones Negociables Serie N° 1, el padrón número 14.581 (ver Nota 25 – Garantías).

En virtud de los términos de la emisión, la Sociedad deberá mantener un Ratio de Cobertura superior o igual a 3.0x.


Rescisión bilateral del contrato de servicios con MasAvatar S.A.

El 25 de marzo de 2026, la Sociedad y MasAvatar S.A. celebraron un acuerdo de rescisión bilateral del contrato de servicios informado en la Nota 27 "Proveedores de servicios", declarándose que a dicha fecha no tenían nada que reclamarse mutuamente. En virtud de ello, a partir de dicha fecha MasAvatar S.A. dejó de ser un prestador de servicios de la Sociedad.

Desde el 1° de enero de 2026 y hasta la fecha, no han ocurrido ni están pendientes o en proyecto, otros hechos o transacciones que pudieran tener un efecto material sobre los estados financieros separados como para requerir ser revelados en los mismos.

NO AUDITADO



 RSM Iniciado únicamente a efectos de su relación con el informe del Contador Público adjunto. Hoja <u>35</u> / <u>35</u>
--

Anexo 5
Informe de Calificación de Riesgo

Informe Integral

Calificaciones

Emisor de Largo Plazo	BBB+(uy)
ON Serie 1	BBB+(uy)
ON Serie 2	BBB+(uy)

Perspectiva	Estable
-------------	---------

Resumen Financiero

Ala Este S.A.S.

Individual	31/12/25	31/12/24
(USD miles)	12 meses	12 meses
Total Activos	18.160	10.594
Deuda Financiera	8.144	3.084
Ingresos	5.673	2.401
EBITDA	734	(2.586)
EBITDA (%)	12,9	(107,7)
Deuda Total / EBITDA (x)	11,1	(1,2)
Deuda Neta Total/ EBITDA (x)	9,9	(0,7)

Criterios Relacionados

[Manual de Procedimiento de Calificación de Finanzas Corporativas, registrado ante el Banco Central del Uruguay, Marzo 2016. Disponible en \[www.bcu.gub.uy\]\(http://www.bcu.gub.uy\)](#)

Analistas



Analista Principal
Lisandro Sabarino
Director
lisandro.sabarino@fixscr.com
+54 11 5235 8119



Analista Secundario
Gustavo Ávila
Director Senior
gustavo.avila@fixscr.com
+54 11 5235 8142

Ala Este S.A.S.

Factores relevantes de la calificación

Asignación de calificación: FIX confirmó en categoría BBB+(uy), Perspectiva Estable, a la calificación de Emisor de Largo Plazo de Ala Este S.A.S. (Ala Este o +Colonia) y de las Obligaciones Negociables (ON) Serie 1 emitidas por la compañía, y asignó en la misma categoría a las ON Serie 2 a emitir. La compañía espera emitir por aproximadamente USD 1,6 millones, en adición a los USD 3 millones suscriptos a través de la Serie 1, sobre un programa equivalente a USD 16 millones. Dichas ON se utilizarán para financiar la ejecución de obras de infraestructura del desarrollo en +Colonia y capital de trabajo y gestión operativa, en el marco de la urbanización y desarrollo inmobiliario del proyecto.

Viabilidad del proyecto: La calificación se sustenta en el valor de los activos que a la fecha están valuados en USD 78 millones, pero tras el desarrollo a partir de las obras de infraestructura a realizar se espera generen ventas en torno a USD 246 millones, con precios ascendentes en proporción al grado de avance de las obras de infraestructura, con un nivel de erogaciones total estimado en USD 113 millones y de financiamiento a través de deuda proforma en torno a USD 25,6 millones (de la cual USD 9,5 millones es convertible en acciones de carácter obligatorio) y aportes de capital ya realizados por USD 6,6 millones. El proyecto a largo plazo contempla 515 hectáreas, y se plantea el desarrollo en etapas. Ala Este es propietaria del terreno de la Etapa A por 118,7 has, y cuenta con un acuerdo de compra para el resto del terreno (Etapas B y C) hasta 2042. De las 118,7 has adquiridas, resultan comercializables unas 57,1 has, de las cuales a su vez ya se han vendido 5 has en USD 8,4 millones y las 52,1 has en cartera están valuadas a la fecha en USD 78 millones. Las obras a realizar consisten principalmente en la provisión de servicios de caminos, electricidad, agua y saneamiento. Asimismo, de las 57,1 has comercializables, 28 has ya están fraccionadas y 18 has ya cuentan adicionalmente con permiso medioambiental. FIX considera que las obras de infraestructura no representan una elevada complejidad y por lo tanto el riesgo de viabilidad del proyecto no es elevado. Actualmente, la compañía lleva ejecutado el 17% del total de la inversión en infraestructura (USD 5 millones de un total USD 30 millones).

Financiación del proyecto: El proyecto requiere fondos por los USD 113 millones previamente mencionados, según estimaciones de la compañía, y contempla aportes de capital por parte de sus accionistas en USD 16,1 millones aproximadamente (de los cuales USD 6,6 millones ya realizados y el resto a través de deuda convertible en acciones), que representan el 14% del total de dichos fondos. Por su parte, la deuda estimada por la compañía ascendería a USD 16 millones (de la cual USD 7,6 a través de obligaciones negociables y el resto privada), representando el 14% del total y el 50% de la estructura de capital total. A marzo 2026, según información de gestión, la deuda ascendía a USD 10 millones. La primera etapa del proyecto tiene un horizonte de 12 años con ingresos por cobranzas ascendentes y pico en 2033 (USD 246 millones entre 2025 y 2036) y la deuda concentra sus vencimientos entre los años 2029 y 2032, del quinto al octavo año. Hasta fines 2028 (cuarto año), la compañía espera acumular fondos por USD 10,3 millones, previo al primer vencimiento de deuda (ON) en 2030. El 67% de la inversión residual sería autofinanciado a través de los ingresos por ventas de los lotes. FIX considera que el riesgo de financiación es elevado, siendo que gran parte del desarrollo del proyecto depende de potenciales ventas. Como mitigante, la compañía podría realizar emisiones de ON adicionales por hasta aproximadamente USD 13 millones hasta completar el programa equivalente a USD 16 millones (UI 100 millones) y activos a entregar en garantía por más de USD 50 millones. Finalmente, el Loan to Value (LTV) se estima en 15% al inicio del

proyecto con pico en torno a 30%, en base a valor de tasación de los lotes, lo cual resulta conservador.

Sponsor con baja experiencia: Ala Este no posee experiencia en este tipo de proyectos. Adicionalmente, si bien la ciudad de Colonia de Sacramento donde se desarrollará el proyecto tiene potencial de crecimiento, a la fecha tiene una estructura pequeña, por lo que requiere la construcción de la demanda agregando incertidumbre a los plazos del desarrollo. De todas maneras, FIX considera que la complejidad del proyecto es relativamente baja y han contratado una gerenciadora con experiencia en obras de construcción.

Sensibilidad de la calificación

La calificación podría bajar ante los siguientes factores:

- Ralentización de ventas y/o cobranzas, las cuales están proyectadas en torno a USD 246 millones para el horizonte del proyecto y USD 24 millones hasta 2030, previo al comienzo de los vencimientos de deuda en 2030.
- Atrasos o costos incrementales no proyectados por la compañía para la obra, los cuales se han estimado en USD 113 millones para el horizonte remanente del proyecto (incluyendo inversiones de capital, gastos operativos, impuestos e intereses).
- Aumento sostenido del apalancamiento que no se traduzca en incrementar el valor de sus activos.

No se esperan subas en el corto plazo.

Liquidez y Estructura de Capital

Moderado nivel de apalancamiento, con vencimientos escalonados: Para el desarrollo de la primera etapa del proyecto (118,7 has) se espera una deuda proforma en torno a USD 25,6 millones, de la cual USD 9,5 millones son convertibles en acciones y USD 7,6 millones correspondientes a la emisión de ON bajo un programa equivalente a USD 16 millones, con vencimientos que empiezan a operar desde 2030 de manera parcial, encontrándose escalonado hasta 2032 y con pico en 2030 (USD 5 millones). El Loan to Value (LTV) en el pico de deuda se estima en torno al 30%, considerado razonable.

Moderada estructura patrimonial: El patrimonio de Ala Este a diciembre 2025 ascendería a USD 2,8 millones versus un nivel de deuda no convertible proforma de USD 16,1 millones y convertible por USD 9,5 millones (USD 4 millones ya aportados), a la espera que comience a generar flujos significativos por cobranzas a partir de 2027. La compañía proyecta una mejora gradual de su rentabilidad y capitalización a medida que se vaya avanzando con la infraestructura y los flujos comerciales se consoliden.

Flexibilidad financiera: El programa de emisión fue autorizado por hasta el equivalente a USD 16 millones, de los cuales se prevén emitir USD 7,6 millones a través de la ON dentro del programa aprobado, quedando un remanente del equivalente a aproximadamente USD 9,5 millones. A la fecha, la compañía ha emitido la Serie 1 por el equivalente a USD 3 millones. Asimismo, descontadas las garantías ofrecidas para los préstamos y ON, quedarían activos a entregar en garantía por más de USD 50 millones, según valor de tasación de los lotes.

Perfil del Negocio

Ala Este es una sociedad por acciones simplificada constituida en 2021. Su actividad principal es la de ser urbanizadora del proyecto conocido como "+Colonia", ubicado en la costa este de la ciudad de Colonia de Sacramento, Uruguay, a unos 800 metros del puerto. El proyecto a largo plazo contempla 515 hectáreas, y se plantea el desarrollo en etapas.

Ala Este actualmente es propietaria del terreno de la Etapa A (118,7 has), y cuenta con un acuerdo de compra para el resto del terreno (Etapas B y C) hasta 2042, a un precio base en 2022 con índice de ajuste constante. Las primeras 200 hectáreas (Etapas A y B)

ya cuentan con un Contrato Plan firmado en mayo 2022 con la Intendencia de Colonia que establece las condiciones generales y particulares relativas a exigencias ambientales, patrimoniales, estructura territorial y normativa que regirá el proceso de fraccionamiento, uso y edificación del suelo, infraestructura y servicios generales.

La actividad central de la compañía se articula en dos ejes fundamentales. En primer lugar, como urbanizadora y propietaria de la tierra, diseña el plan maestro, estableciendo lineamientos urbanísticos, coordinando la ejecución integral del proyecto y asegurando la provisión de la infraestructura básica: vialidades y caminería, sistema de agua potable y saneamiento, alumbrado, conectividad, espacios verdes y demás servicios públicos. En segundo lugar, actúa como facilitadora de un ecosistema de inversión inmobiliaria, ofreciendo a desarrolladores privados terrenos para la construcción de viviendas tanto unifamiliares como multifamiliares, oficinas, espacios comerciales, entre otros.

De las 118,7 has adquiridas, 61,4 has han sido cedidas (o estimado a ceder) para espacios públicos, UTE, OSE, etcétera; quedando 57,1 has comercializables. De esas 57,1 has, 5 has ya han sido comercializadas a la fecha. Adicionalmente, la compañía proyecta ejercer opciones de compra parcialmente por un total de 23 has comercializables (5 has por el proyecto Colonos de la Etapa B y 18 has de Etapa C), con venta incremental esperada USD 8 millones total y costo de USD 5,7 millones (ejercicio de las opciones de compra más infraestructura).

La compañía ha establecido alianzas estratégicas y co-desarrollado proyectos de gran impacto dentro del distrito Génesis, entre los que se destacan Quartier +Colonia, desarrollado por Argencons (Bondeno S.A.); El Muelle 1, junto con CRIBA; un campus corporativo internacional de última generación, orientado a la innovación y los servicios tecnológicos; y un loteo unifamiliar denominado Pioneros de 45 lotes (43 padrones), desarrollado por la compañía. Dentro de los próximos lanzamientos, se encuentran El Muelle 2 & 3. Respecto de los proyectos Muelle 4 & 5 se está cerrando su reemplazo con otro desarrollador.

Asimismo, Ala Este tiene participación mayoritaria y consolida al Fideicomiso Quartier +Colonia I.

La compañía dispone a la fecha de un programa de Obligaciones Negociables aprobado por el equivalente a USD 16 millones (UI 100 millones). La compañía prevé destinar los fondos provenientes del programa a la ejecución de obras de infraestructura para la primera etapa de la urbanización, así como a las necesidades generales de capital de trabajo y gestión, en el marco del giro principal en la urbanización y desarrollo inmobiliario. Asimismo, los fondos podrán aplicarse a otras inversiones complementarias necesarias para el desarrollo integral.

Los principales rubros de los trabajos de infraestructura son movimiento de suelos, caminería y vialidades, agua potable y saneamiento y provisión de energía eléctrica y conectividad. Dicha infraestructura será cedida a dominio público (Intendencia de Colonia) y a las empresas estatales proveedoras de servicios OSE, UTE y ANTEL.

Resumen del proyecto

El proyecto se presenta como una oportunidad para posicionar a Colonia como parte de una ciudad rioplatense, atrayendo un flujo demográfico del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Apunta a un mercado que es novedoso en Colonia, posicionándose como una alternativa de vivienda permanente con un formato de Smart City.

La ciudad de Colonia, con menos de 30.000 habitantes fijos, cuenta con un fuerte mercado turístico. Sin embargo, no ha logrado crecer en población a pesar del incremento de su conectividad con Buenos Aires. Esta situación crea un mercado potencial para una expansión urbana que aproveche la cercanía con Buenos Aires, una de las metrópolis más grandes del mundo.

Colonia hoy cuenta con la misma población que contaban hace 15 - 20 años ciudades del conurbano Bonaerense, como Pilar, Escobar, Esteban Echeverría, Tigre, que hoy han multiplicado por diez su población. Se apunta a que el eje de la metrópolis de Buenos

Aires se expanda hacia Colonia y se potencie con la cercanía, consolidando una ciudad rioplatense de las dos orillas.

Uruguay genera un gran interés en Argentina y en la región por su gran estabilidad macroeconómica, su pacto social, seguridad y conectividad. +Colonia apunta a duplicar la población de Colonia actual en el largo plazo y convertirse en un eje urbano rioplatense.

Respecto del posicionamiento del proyecto, es un mercado nuevo, por no existir en Colonia ni en la región un proyecto de urbanización de esta índole. La eventual existencia de competencia en algún punto de la región haría impulsar el desarrollo de este nuevo mercado y al ser tan grande su potencial, pasarían muchos años o décadas hasta que la competencia fuera un problema.

Su desarrollo es una operación sencilla sin mayores riesgos de provisión. Ya están acordadas para la primera etapa las instalaciones de OSE y agua, y UTE en etapa final. De las 118,7 has, las etapas 1 y 2 ya está fraccionadas (28,1 has; 49% del total comercializable). Asimismo, la etapa 1 cuenta con permiso medioambiental y es comercializable (17,7 has; 31%). Respecto de la etapa 2, se puede vender por parte de Ala Este, pero aún no construir por parte del comprador (por falta estudio impacto ambiental y proyectos de infraestructura).

Es importante remarcar que, a pesar de ser un mercado nuevo, este ya fue validado por los dos proyectos que han obtenido todos los permisos y ya se encuentren en fase de construcción (Proyecto Quartier +Colonia y Proyecto El Muelle 1) y muchos otros proyectos en camino en vías de aprobación.

Argencons (Bondeno S.A.) es un desarrollador líder en la región, con más de 50 años de trayectoria y dueño de la marca "Quartier" que eligió +Colonia para realizar un desarrollo de 331 unidades residenciales en dos torres de 12 pisos, 12 locales comerciales, 18 oficinas, un club y una unidad de usos múltiples.

A su vez, el desarrollo El Muelle 1, que forma parte de un complejo de 3 edificios de Planta Baja + 4 niveles, cuenta con 32 unidades residenciales. Ambos proyectos están siendo construido por la empresa constructora líder CRIBA.

Estos proyectos se estructuraron mediante fideicomisos al costo y con 363 unidades vendidas, validando que la demanda existe ya que se agotó el stock de unidades.

Administración y Calidad de los accionistas

Ala Este S.A.S. pertenece a Eduardo Bastitta Harriet en un 51%, a Carlos Francisco Bastitta Heguy en un 30%, y el 19% restante al grupo inversor inicial. Eduardo Bastitta Harriet fundó en 2009 a Plaza Logística S.R.L., empresa calificada por FIX SCR S.A. en Argentina en categoría AA(arg).

Los balances son auditados por RSM y utilizan Normas Contables Adecuadas en el Uruguay ("NCA").

Posición Competitiva

Al ser un mercado nuevo, la competencia aún es limitada, lo que significa que hay espacio para desarrollar esta oferta sin presiones inmediatas de mercado saturado. Además, la ubicación del proyecto es estratégica, con 515 hectáreas de terreno a 800 metros del puerto y 7 km de costa, lo que duplica el tamaño actual de la ciudad y coloca al proyecto en una posición de ventaja frente a cualquier desarrollo futuro.

Estrategia del Management

La propuesta de valor se centra en la inversión en infraestructura urbana (calles, servicios básicos, espacios comunes) y en la posterior comercialización de macrolotes a desarrolladores privados, quienes se encargan de materializar proyectos residenciales, comerciales, laborales y educativos. Este modelo permite a la compañía acelerar el desarrollo del predio atrayendo a socios estratégicos líderes en sus industrias, y diversificando riesgos.

Riesgo del Sector

El desempeño del negocio inmobiliario está vinculado a la evolución de la actividad económica en cuanto a la demanda y nivel de precios. No obstante, en períodos 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, permisos y aprobaciones), 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 construido más caro de la región con USD 3.300 por m², mientras que la demanda de viviendas empezó a recuperarse.

Factores de Riesgo

- Ciclicidad del mercado inmobiliario, el cual muestra una fuerte correlación con la economía local.
- Riesgos de demanda y precio.
- Necesidad de mantener el volumen de ventas con el fin de hacer frente a sus obligaciones.
- Permisos y aprobaciones.

Perfil Financiero

La etapa A del proyecto prevé un horizonte de 12 años con ingresos por cobranzas ascendentes y pico en 2033 (USD 246 millones entre 2025 y 2036). El precio tomado para modelizar las ventas por parte de la compañía se calcula en base a valor FOT (Factor de Ocupación Total) por metro cuadrado, el cual inicia en 120 USD/FOT y asciende hasta los 216 USD/FOT al final del horizonte.

El costo estimado del proyecto por la compañía asciende a USD 113 millones (incluyendo inversiones de capital, costos operativos, impuestos e intereses), donde el terreno representa el 3% del costo total y la inversión el 47%. Actualmente, la compañía lleva ejecutado el 17% del total de la inversión en infraestructura (USD 5 millones de un total USD 30 millones).

La financiación del proyecto se prevé en USD 32 millones entre lo ya ejecutado y lo pendiente, donde el 50% es deuda con terceros (incluyendo la emisión de obligaciones negociables por USD 7,6 millones), el 30% es deuda convertible en acciones y el 20% restante corresponde a capital aportado para la compra de los terrenos principalmente. A marzo 2026, según información de gestión, la deuda ascendía a USD 10 millones, que sumado a los aportes de capital por USD 6,6 millones totaliza USD 16,6 millones, aplicados principalmente a la compra del terreno por USD 3,4 millones, a inversión en infraestructura por USD 5,5 millones y gastos operativos (operativos, administración y comercialización) por USD 6 millones.

El programa de emisión de obligaciones negociables fue autorizado por hasta el equivalente a USD 16 millones (UI 100 millones), de los cuales se prevén emitir USD 6,5 millones. A la fecha, la compañía ha emitido la Serie 1 por el equivalente a USD 3 millones.

FIX considera que el riesgo de financiación es elevado, siendo que la primera etapa del proyecto tiene un horizonte de 12 años y depende en mayor medida de las ventas que vaya realizando en los primeros 4 años, cuando los vencimientos de deuda operan entre el quinto y octavo año del mismo, sujeto por lo tanto a la materialización de las ventas esperadas y la flexibilidad financiera de la compañía.

La valuación de los activos se encuentra por encima de la financiación que requiere el proyecto. Los mismos están valuados a la fecha en USD 78 millones. El Loan to Value (LTV) en el pico de deuda se estima en torno al 30%, considerado razonable.

Finalmente, descontadas las garantías ofrecidas para los préstamos y ON, quedarían activos a entregar en garantía por más de USD 55 millones, según valor de tasación de los lotes.

Anexo I. Resumen Financiero

Resumen Financiero - Ala Este S.A.S.

(miles de USD, año fiscal finalizado en diciembre)

Cifras Consolidadas			
Normas Contables	NCA	NCA	NCA
Período	2025	2024	2023
	12 meses	12 meses	12 meses
Rentabilidad			
EBITDA Operativo	734	(2.586)	(814)
Margen de EBITDA	12,9	(107,7)	(151,9)
Retorno del FGO / Capitalización Ajustada (%)	7,0	(18,7)	(3,5)
Margen del Flujo de Fondos Libre	(93,4)	(108,3)	(212,2)
Retorno sobre el Patrimonio Promedio	25,7	(108,7)	(29,7)
Coberturas			
FGO / Intereses Financieros Brutos	4,8	(20,0)	(16,8)
EBITDA / Intereses Financieros Brutos	4,6	(53,4)	(104,8)
EBITDA / Servicio de Deuda	0,5	(25,8)	(1,1)
FGO / Cargos Fijos	4,8	(20,0)	(16,8)
FFL / Servicio de Deuda	(3,3)	(25,5)	(1,5)
(FFL + Caja e Inversiones Corrientes) / Servicio de Deuda	(2,8)	(12,5)	(1,2)
FCO / Inversiones de Capital	(96,7)	(8,9)	(23,9)
Estructura de Capital y Endeudamiento			
Deuda Total Ajustada / FGO	10,6	(3,2)	(7,9)
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	11,1	(1,2)	(1,3)
Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	9,9	(0,7)	(1,0)
Costo de Financiamiento Implícito (%)	2,9	2,4	1,3
Deuda Garantizada / Deuda Total (%)	0,0	0,0	0,0
Deuda Corto Plazo / Deuda Total (%)	16,9	1,7	71,8
Balance			
Total Activos	18.160	10.594	6.526
Caja e Inversiones Corrientes	903	1.304	220
Deuda Corto Plazo	1.379	52	743
Deuda Largo Plazo	6.764	3.032	292
Deuda Total	8.144	3.084	1.035
Deuda asimilable al Patrimonio	0	0	0
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	8.144	3.084	1.035
Deuda Fuera de Balance	0	0	0
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	8.144	3.084	1.035
Total Patrimonio	2.781	2.091	2.689
Total Capital Ajustado	10.925	5.175	3.724
Flujo de Caja			
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	606	(1.015)	(138)
Variación del Capital de Trabajo	(5.851)	(1.321)	(953)
Flujo de Caja Operativo (FCO)	(5.245)	(2.337)	(1.092)
Flujo de Caja No Operativo / No Recurrente Total	0	0	0
Inversiones de Capital	(54)	(263)	(46)

Dividendos	0	0	0
Flujo de Fondos Libre (FFL)	(5.300)	(2.600)	(1.138)
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	0	0	0
Otras Inversiones, Neto	0	(365)	(11)
Variación Neta de Deuda	4.899	2.048	888
Variación Neta del Capital	0	2.000	0
Otros (Inversión y Financiación)	0	0	0
Variación de Caja	(400)	1.084	(260)
Estado de Resultados			
Ventas Netas	5.673	2.401	536
Variación de Ventas (%)	136,3	347,9	#REF!
EBIT Operativo	695	(2.597)	(824)
Intereses Financieros Brutos	161	48	8
Alquileres	0	0	0
Resultado Neto	626	(2.597)	(934)

Anexo II. Glosario

- EBITDA: Resultado operativo antes de Amortizaciones y Depreciaciones.
- EBITDAR: EBITDA + Alquileres devengados.
- Servicio de Deuda: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Deuda Corto Plazo.
- 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.
- LTM: Año Móvil
- Loan to value: Indicador que refleja la relación entre deuda y valor de los activos.
- m2: metro cuadrado.
- Has: Hectáreas
- UI: Unidades Indexadas

Anexo III – Características del Instrumento

Obligaciones Negociables Serie 1 hasta el equivalente a USD 3 millones

La compañía emitió las Obligaciones Negociables Serie 1 por el equivalente a USD 3 millones, tomando para la determinación del monto en UI de la emisión en el marco del Programa, el valor de las Unidades Indexadas a la fecha de emisión, con vencimiento el cuarto año desde la emisión, y amortización al vencimiento. Dichas ON se utilizarán para financiar la ejecución de obras de infraestructura del desarrollo en +Colonia y capital de trabajo y gestión operativa, en el marco de la urbanización y desarrollo inmobiliario del proyecto.

Las ON devengarán una tasa de interés sobre el capital no amortizado del 9%, pagaderos en forma semestral.

Las ON fueron emitidas bajo el programa de Obligaciones Negociables de Oferta Pública No Convertibles en Acciones por un valor de hasta UI 100 millones, bajo la legislación de la República Oriental del Uruguay.

Garantías de las emisiones

En garantía del pago de los importes que la compañía adeude bajo la emisión de las ON Serie 1, hipotecó en primer grado en favor de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A., el padrón número 14.581, localidad catastral Colonia, departamento de Colonia (y junto con aquellos inmuebles que los sustituyan en el futuro, los “Inmuebles Hipotecados”) hasta la suma de USD 3 millones más un 50% de dicha suma, o su equivalente en otras monedas, por concepto de intereses, comisiones, gastos, impuestos u honorarios razonables que la cobranza judicial o extrajudicial pudiere demandar.

La compañía deberá mantener un Ratio de Cobertura superior o igual a 3,0x y se medirá anualmente.

La compañía podrá, a su exclusiva discreción y en cada momento que así lo decida, (i) sustituir los Inmuebles Hipotecados, y (ii) liberar parcialmente los Inmuebles Hipotecados, en cualquier caso de los indicados en los apartados (i) y (ii), por otros inmuebles de su propiedad, previa realización de una tasación por un Tasador Autorizado que verifique que, luego de efectuada la sustitución, se mantenga un Ratio de Cobertura superior o igual a 3,0x.

Covenants/Condiciones

1. **Nuevas Inversiones:** El Emisor se abstendrá de realizar nuevas inversiones extrañas a su giro principal, es decir, de desarrollo de urbanizaciones, proyectos inmobiliarios y actividades conexas y/o de apoyo. Se encuentra también comprendido dentro del Giro Principal del Emisor, a título enunciativo (y no limitativo), iniciativas vinculadas con la urbanización, desarrollos inmobiliarios, casas, condohoteles, y edificios de oficina.
2. **Asociación con Accionistas directos e indirectos:** El Emisor no podrá asociarse ni generar vínculos contractuales o de cualquier otra especie para realizar cualquier tipo de actividad establecida en su plan de negocios con accionistas que, directa o indirectamente, sean titulares de más del 10% del capital integrado y con derecho a voto del Emisor, salvo por las excepciones citadas en el Prospecto de Emisión.
3. **Ratios financieros:** Estos ratios se deben cumplir ex antes y ex post distribución de dividendos. En caso de incumplimiento con los ratios, el Emisor se obliga a no distribuir dividendos.
 - i. **Endeudamiento:** El Emisor deberá mantener un Ratio de Endeudamiento inferior o igual a 2,5x.
 - ii. **Cobertura del Servicio de Deuda:** El Emisor deberá mantener un Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mayor o igual 1,3x.

iii. **Prueba Ácida** El Emisor deberá mantener un Ratio de Prueba Ácida inferior o igual a 1,0x.

4. **Titularidad de Acciones:** Los accionistas actuales del Emisor no podrán enajenar sus acciones durante la vigencia del Programa (y las Series que se emitan bajo el mismo), en caso de que las transferencias signifiquen un cambio de control del Emisor.

Incumplimientos o Incumplimiento cruzado

Se producirá la caducidad anticipada de todos los plazos bajo las Obligaciones Negociables, volviéndose exigible todo lo adeudado, entre otros casos citados en el prospecto, cuando el Emisor (i) haya incumplido cualquier obligación contenida en los Documentos de Emisión y los demás Documentos de la Emisión, o (ii) el Emisor: (1) hubiera incumplido con el pago, ya sea como obligado principal o como garante (excepto un incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables o de cualquier otra Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa), de cualquier suma de dinero (incluyendo capital, intereses, comisiones, premios) cuyo monto sea superior (en conjunto) a USD 1 millón (o su equivalente en la moneda en que se hubiera pactado la obligación en cuestión) más allá de cualquier período de gracia que resulte aplicable; o (2) estuviera en incumplimiento de obligaciones asumidas bajo algún tipo de endeudamiento (diferente al contraído por la emisión de las Obligaciones Negociables o de cualquier otra Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa) por una suma superior a USD 1 millón, y tal incumplimiento pueda determinar la exigibilidad de dicho endeudamiento; o (3) fuera obligado (fuera de los casos en que dicha obligación resulte del mero pasaje del tiempo o ante el requerimiento que se le curse al Emisor para que convierta deuda en capital) a recomprar o pagar cualquier deuda de forma anticipada a su vencimiento, siempre que la misma supere – en conjunto – la suma de USD 1 millón (o su equivalente en la moneda en que hubiera sido pactada la obligación en cuestión); y siempre que cualquiera de dichos eventos no se subsanare dentro de los 90 (noventa) días de haber tomado conocimiento de la situación.

Rescate anticipado

La compañía podrá, optar por rescatar anticipadamente, total o parcialmente, las ON Serie 1 (capital e intereses devengados hasta la fecha del efectivo rescate) luego de transcurrido 9 meses de la fecha de emisión, y en cada Fecha de Pago de Intereses, debiendo comunicar a la Entidad Registrante, Entidad Representante, y al Banco Central del Uruguay con una anticipación mínima a 30 días corridos a la fecha de rescate anticipado. El precio de rescate será de 102% del Capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate.

Obligaciones Negociables Serie 2 hasta el equivalente a USD 1,6 millones

La compañía ofrece en emisión las Obligaciones Negociables Serie 2 por un valor de hasta el equivalente a USD 1,6 millones, tomando para la determinación del monto en UI de la emisión en el marco del Programa, el valor de las Unidades Indexadas a la fecha de emisión, con vencimiento el cuarto año desde la emisión, y amortización al vencimiento. Dichas ON se utilizarán para financiar la ejecución de obras de infraestructura del desarrollo en +Colonia y capital de trabajo y gestión operativa, en el marco de la urbanización y desarrollo inmobiliario del proyecto.

Las ON devengarán una tasa de interés sobre el capital no amortizado del 9% anual, pagaderos en forma semestral.

Las ON serán emitidas bajo el programa de Obligaciones Negociables de Oferta Pública No Convertibles en Acciones por un valor de hasta UI 100 millones, bajo la legislación de la República Oriental del Uruguay.

Garantías de las emisiones

En garantía del pago de los importes que el Emisor adeude bajo la emisión de las Obligaciones Negociables Serie N° 2, el Emisor hipoteca en primer grado en favor de la Entidad Representante, como representante de los futuros titulares de las Obligaciones Negociables Serie N° 2, los padrones número 14.127, 14.129, 14.522, 14.523, 14.532 y 14.541, localidad catastral Colonia, departamento de Colonia (y junto con aquellos inmuebles que los sustituyan en el futuro, los "Inmuebles Hipotecados") hasta la suma de USD 1.600.000 más un 50% de dicha suma, o su equivalente en otras monedas, por concepto de intereses, comisiones, gastos, impuestos u honorarios razonables que la cobranza judicial o extrajudicial pudiere demandar.

La compañía deberá mantener un Ratio de Cobertura superior o igual a 3,0x y se medirá anualmente.

La compañía podrá, a su exclusiva discreción y en cada momento que así lo decida, (i) sustituir los Inmuebles Hipotecados, y (ii) liberar parcialmente los Inmuebles Hipotecados, en cualquier caso de los indicados en los apartados (i) y (ii), por otros inmuebles de su propiedad, previa realización de una tasación por un Tasador Autorizado que verifique que, luego de efectuada la sustitución, se mantenga un Ratio de Cobertura superior o igual a 3,0x.

Covenants/Condiciones

1. **Nuevas Inversiones:** El Emisor se abstendrá de realizar nuevas inversiones extrañas a su giro principal, es decir, de desarrollo de urbanizaciones, proyectos inmobiliarios y actividades conexas y/o de apoyo. Se encuentra también comprendido dentro del Giro Principal del Emisor, a título enunciativo (y no limitativo), iniciativas vinculadas con la urbanización, desarrollos inmobiliarios, casas, condohoteles, y edificios de oficina.
2. **Asociación con Accionistas directos e indirectos:** El Emisor no podrá asociarse ni generar vínculos contractuales o de cualquier otra especie para realizar cualquier tipo de actividad establecida en su plan de negocios con accionistas que, directa o indirectamente, sean titulares de más del 10% del capital integrado y con derecho a voto del Emisor, salvo por las excepciones citadas en el Prospecto de Emisión.
3. **Ratios financieros:** Estos ratios se deben cumplir ex antes y ex post distribución de dividendos. En caso de incumplimiento con los ratios, el Emisor se obliga a no distribuir dividendos.
 - i. **Endeudamiento:** El Emisor deberá mantener un Ratio de Endeudamiento inferior o igual a 2,5x.
 - ii. **Cobertura del Servicio de Deuda:** El Emisor deberá mantener un Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mayor o igual 1,3x.

iii. **Prueba Ácida** El Emisor deberá mantener un Ratio de Prueba Ácida inferior o igual a 1,0x.

2. **Titularidad de Acciones:** Los accionistas actuales del Emisor no podrán enajenar sus acciones durante la vigencia del Programa (y las Series que se emitan bajo el mismo), en caso de que las transferencias signifiquen un cambio de control del Emisor.

Incumplimientos o Incumplimiento cruzado

Se producirá la caducidad anticipada de todos los plazos bajo las Obligaciones Negociables, volviéndose exigible todo lo adeudado, entre otros casos citados en el prospecto, cuando el Emisor (i) haya incumplido cualquier obligación contenida en este Documento de Emisión y los demás Documentos de la Emisión, o (ii) el Emisor: (1) hubiera incumplido con el pago, ya sea como obligado principal o como garante (excepto un incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables Serie 2 o de cualquier otra Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa), de cualquier suma de dinero (incluyendo capital, intereses, comisiones, premios) cuyo monto sea superior (en conjunto) a USD 1.000.000 más allá de cualquier período de gracia que resulte aplicable; o (2) estuviera en incumplimiento con cualquier término y condición que evidencie algún tipo de endeudamiento (diferente al contraído por la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 2 o de cualquier otra Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa) por una suma superior a USD 1.000.000 siempre que dicho incumplimiento haya determinado la exigibilidad de dicho endeudamiento; o (3) fuera obligado (fuera de los casos en que dicha obligación resulte del mero pasaje del tiempo o ante el requerimiento que se le curse al Emisor para que convierta deuda en capital) a recomprar o pagar cualquier deuda de forma anticipada a su vencimiento, siempre que la misma supere – en conjunto – la suma de USD 1.000.000; y siempre que cualquiera de dichos eventos no se subsanare dentro de los 90 días de haber tomado conocimiento de la situación.

Rescate anticipado

La compañía podrá, optar por rescatar anticipadamente, total o parcialmente, las ON Serie 2 (capital e intereses devengados hasta la fecha del efectivo rescate) luego de transcurrido 9 meses de la fecha de emisión, y en cada Fecha de Pago de Intereses, debiendo comunicar a la Entidad Registrante, Entidad Representante, y al Banco Central del Uruguay con una anticipación mínima a 30 días corridos a la fecha de rescate anticipado. El precio de rescate será de 102% del Capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate.

Anexo IV – Dictamen de Calificación

El Consejo de Calificación de **FIX SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A.**, en adelante **FIX**, realizado el **20 de mayo de 2026**, confirmó* en **Categoría BBB+(uy)**, **Perspectiva Estable**, a la calificación de Emisor de Largo Plazo de **Ala Este S.A.S.** y de las Obligaciones Negociables Serie 1 emitidas por la compañía, y asignó en **Categoría BBB+(uy)**, **Perspectiva Estable**, a la calificación de las Obligaciones Negociables Serie 2 a ser emitidas por la compañía.

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 sea 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 Fondeo 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.

La calificación se realizó en base a la Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas, registrado ante el BCU de fecha marzo 2016, disponible en www.bcu.gub.uy.

** Siempre que se confirma una calificación, la calificación anterior es igual a la que se publica en el presente dictamen.*

Fuentes

- Balances anuales y trimestrales generales hasta el 31/12/2025 (12 meses).
- Auditor externo a la fecha del último balance: RSM.
- Información de gestión suministrada por la compañía (Proyecciones financieras, estudio de mercado realizado por Toribio Achaval, acuerdo con la municipalidad, estudio medioambiental, presupuesto detallado de construcción, tasación de los lotes, etc).

Criterios Relacionados

Manual de Procedimiento de Calificación de Finanzas Corporativas. Registrado ante el Banco Central del Uruguay, disponible en www.bcu.gub.uy



Lisandro Sabarino
FIX SCR URUGUAY
CALIFICADORA DE RIESGO SA



GUSTAVO AVILA
FIX SCR S.A.
AFILIADA A FITCH KATINGS

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A. –en adelante FIX SCR S.A. o la calificador–, ha recibido honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A. ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://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 SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 LIDER 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. (www.fixscr.com) 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 URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A considera creíbles. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A lleve 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 preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, 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 URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A debe confiar 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 URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A no está comprometida en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A estuvieron involucrados en el mismo pero no son individualmente responsables por las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A no constituye el consentimiento de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO 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 excluyente, 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 URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.