



Fideicomiso Financiero – RIO I

Informe a inversores

junio 2025



A nuestros inversores:

Durante el primer semestre de 2025 hemos continuado ejecutando nuestra estrategia de consolidación de un portafolio diversificado de activos inmobiliarios generadores de renta, con una combinación balanceada de flujos inmediatos y valorización futura.

En esta etapa, incorporamos tres nuevas inversiones al portafolio:

- ✓ Participación accionaria en el nuevo **Aventura Shopping**,
- ✓ Adquisición de oficinas con contrato de arrendamiento por 10 años con **Balanz** dentro del proyecto **Bilú Riviera**,
- ✓ Participación accionaria en **Los Olivos de los Horneros**.

Estas inversiones refuerzan nuestra diversificación, optimizando el perfil riesgo-retorno del portafolio. Las oficinas incorporadas contribuyen con renta inmediata, fortaleciendo nuestra capacidad de distribución en el corto plazo, mientras que las inversiones en desarrollos agregan *upside* potencial: ambas desarrollados por el Estudio Luis E. Lecueder. Asimismo, aumentamos nuestra exposición al sector infraestructura mediante un incremento en la participación en **Torres Celulares**, alineados con la tesis de activos con flujos predecibles y baja correlación con ciclos de consumo.

Respecto al portafolio actual, los principales activos muestran un adecuado grado de consolidación:

- ✓ **WTC Free Zone** mantiene una performance estable con alta ocupación,
- ✓ **Cala de Yatch** se encuentra en etapa final de obra,
- ✓ **WTC Punta del Este** prevé su apertura hacia fin de año,
- ✓ **Mas Espacio** y **Carrasco Valley** mejoran su ocupación trimestre a trimestre,
- ✓ **Minas Shopping** continúa incrementando sus ventas y proyecta su primera ampliación,
- ✓ **Torres Celulares** sigue operando dentro de los parámetros proyectados.

Este desempeño nos permite mantener la proyección de distribución del **3.5% anual**, superior al **2.5%** distribuido en el año anterior, con expectativas de mejora conforme los nuevos activos entren en fase de generación de ingresos.

Durante el semestre también completamos nuestra auditoría externa, actualizamos valuaciones y tasaciones, y renovamos nuestra calificación de riesgo. En términos financieros, el **Resultado Neto** al cierre del primer semestre alcanzó los **USD 1.373.023**, lo que representa un crecimiento cercano al 100% respecto al mismo período del año anterior.

Para el segundo semestre, el foco estará puesto en identificar nuevas oportunidades de inversión que preserven la calidad del portafolio, manteniendo disciplina en pricing, retorno esperado y riesgo asumido.

Directorio de Grelana S.A. (Administrador del Fideicomiso RIO I)

Repaso de objetivos del Fondo:

- **Reserva de valor:** principal preocupación como Fondo. Mediante la selección de activos de calidad y procurando un adecuado valor de entrada: buscamos proteger el capital invertido.
- **Rentas diversificadas:** que nos permitan proyectar consistencia en la generación de flujos frente a distintos contextos.
- **Flujos consistentes:** contratos de largo plazo e ingresos ajustado por inflación.
- **Bajo nivel de riesgo:** procurando bajos niveles de deuda por proyecto y seleccionando gestores de calidad probada.
- **Transparencia:** buscamos priorizar proyectos con alta co inversión de terceros, en mismas condiciones.
- **Mayores rendimientos:** buscamos inversiones que puedan proveer rendimientos superiores a la media del mercado.
- **Portfolio diversificado:** esto permite a inversores tener una inversión más protegida, con menor volatilidad y por consiguiente un patrimonio mejor balanceado.
- **Estructuraciones a medida:** que permitan minimizar los riesgos inherentes en cada negocio a realizar.

Inversiones realizadas: montos comprometidos y rentabilidades proyectadas:

WTC Free Zone



- USD 16.937.000
TIR: + 10,30 %

Terminal Shopping Minas



- USD 1.206.000
TIR: + 8,10 %

Cala del Yacht TV 1



- USD 114.000
TIR: + 25 %

WTC FZ Punta del este



- USD 5.168.000
TIR: + 8,80 %

Alugar S.A. (Self Storage)



- USD 4.547.000
TIR: + 11,40 %

Carrasco Valley



- USD 6.349.000
TIR: + 6,50 %

Atis Group (Torres Celulares)



- USD 7.569.000
TIR: + 12,55 %

Centro Comercial Cala



- USD 2.620.000
TIR: + 8,30 %

Los Olivos de los Horneros



- USD 6.105.000
TIR: + 15,3 %

Aventura Shopping



- USD 2.658.000
TIR: + 14,30 %

Bilu Riviera (Balanz)

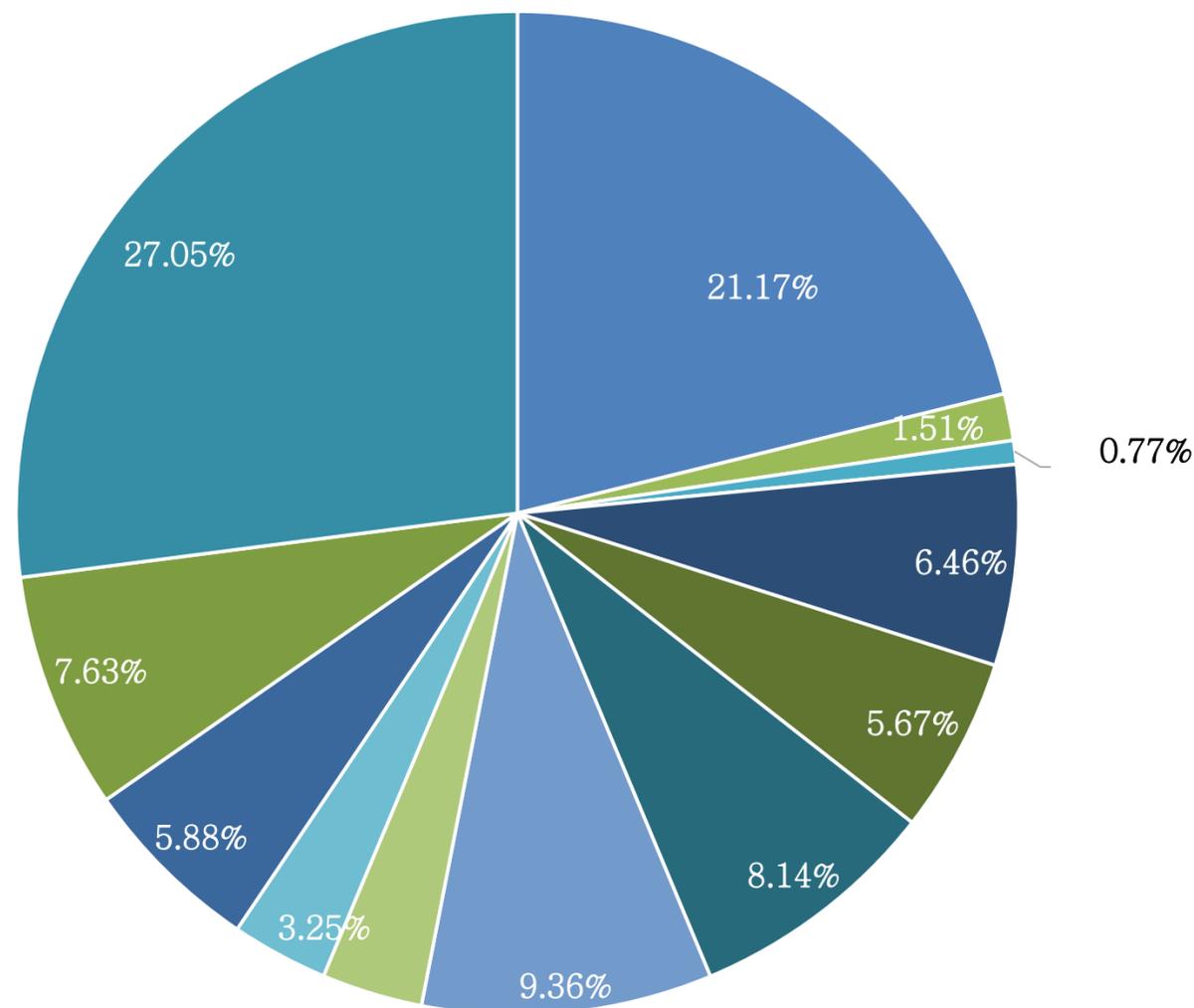


- USD 4.737.000
TIR: + 9,40 %

TIR Fondo RIO: + 8,93%
estimada a 2038

Diversificación actual del Fideicomiso: USD 58.3 MM

Por proyecto

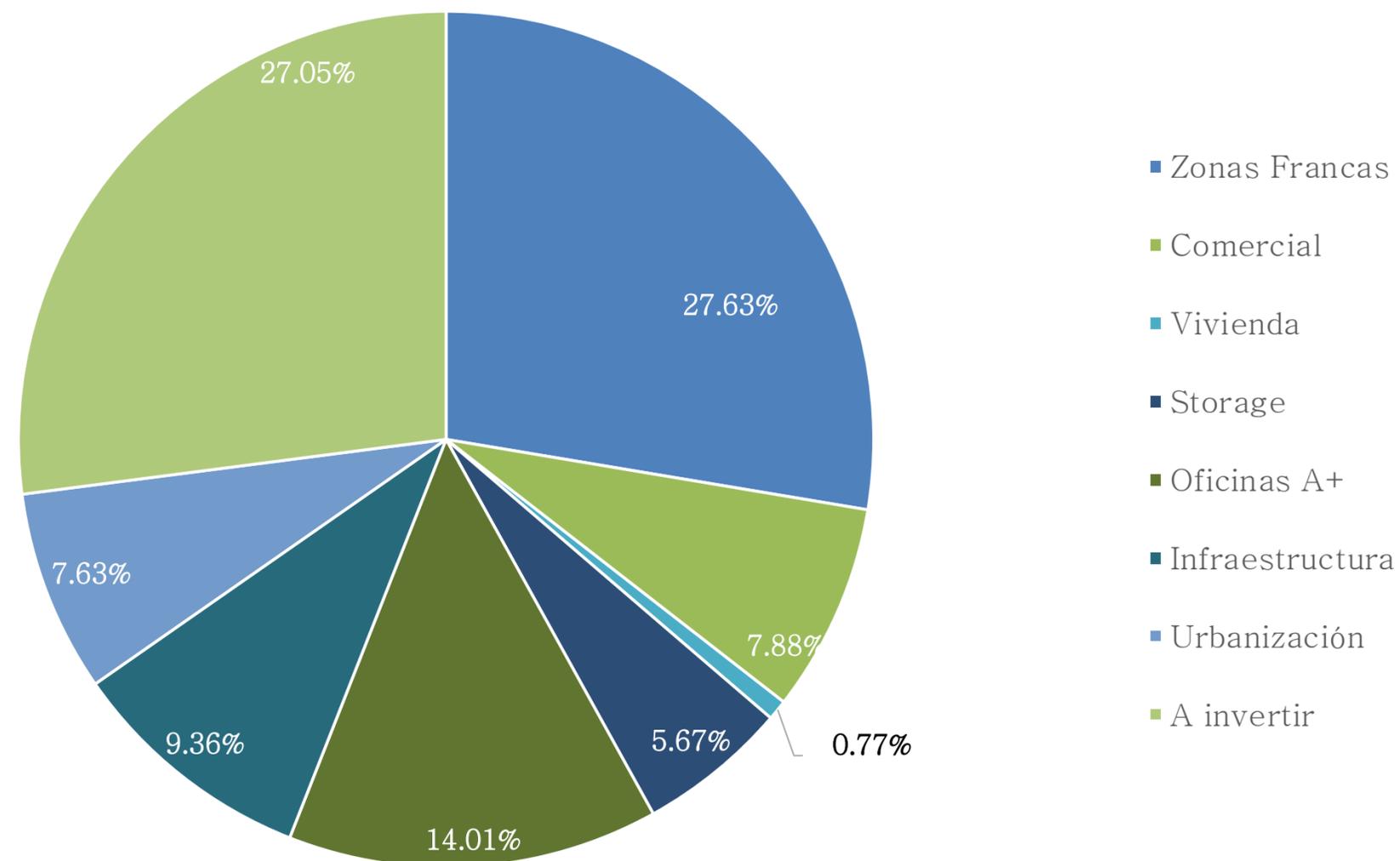


- WTC FZ Mvdeo: 21,17%
- Terminal Minas: 1,51%
- Cala del Yatch: 0,77%
- WTC FZ PDE: 6,46%
- Self Storage: 5,67%
- Carrasco Valley: 8,14%
- Torres Celulares I y II: 9,36%
- Centro comercial Cala: 3,25%
- Aventura Shopping: 3,13%
- Oficinas Smart Riviera: 5,88%
- Olivos de los Horneros: 7,63%
- A invertir: 27,05%

Sacando WTC FZ "activo ancla": ningún activo alcanza mas de un 10% del total del Fideicomiso

Diversificación actual del Fideicomiso: USD 58.3 MM

Por sector comercial



Actualmente el Fondo posee un saludable grado de diversificación en su ingresos.
El mayor porcentaje de inversión se da un proyectos de zonas francas (27,63%), seguido por Oficinas A+ (14,01%).

Diversificación actual del Fideicomiso

Por madurez de la renta

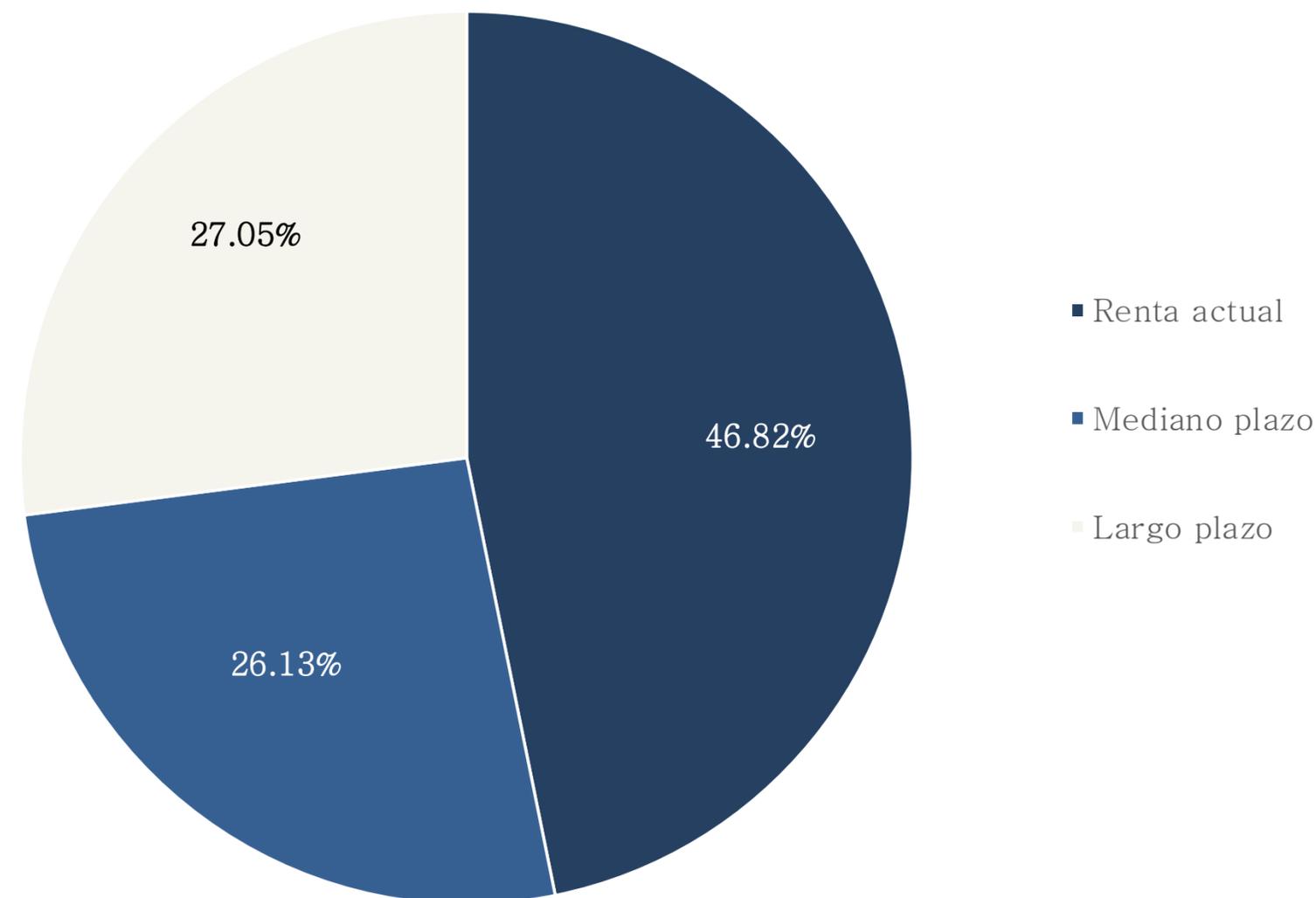
Renta actual: 46,82% - USD 37,45MM

- ✓ WTC FZ
- ✓ Terminal Shopping Minas (madurando)
- ✓ Cala del Yatch Torre I (spot)
- ✓ Torres celulares
- ✓ Carrasco Valley (madurando)
- ✓ Smart Riviera

Mediano Plazo: 26,13% - USD 20, 90MM

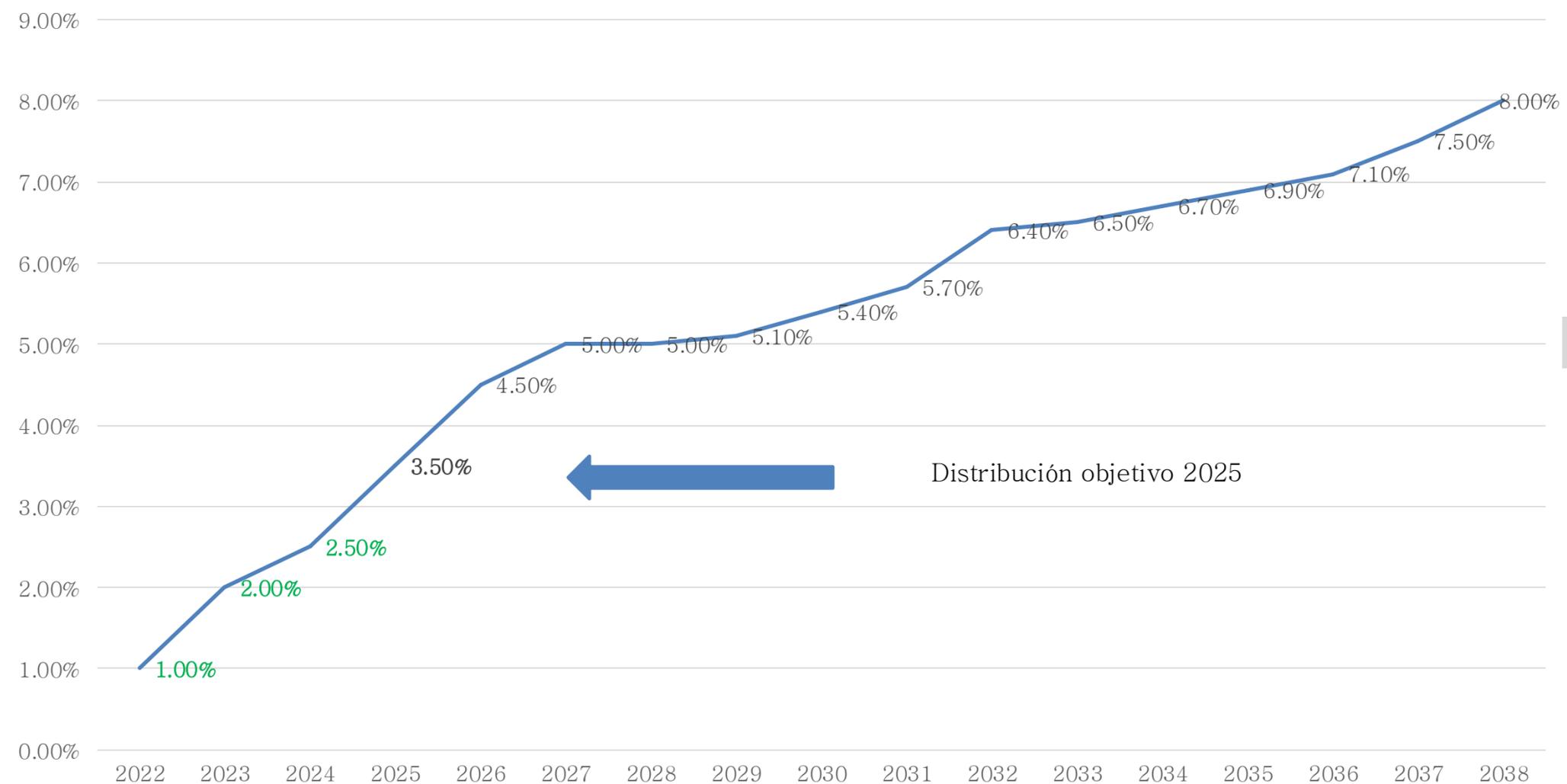
- ✓ WTC FZ PDE (4 años)
- ✓ Self Storage (3 años)
- ✓ Centro Comercial de Cala (2 años)
- ✓ Aventura Shopping (3 años)
- ✓ Olivos de los horneros (2 años)

A invertir: 27,05% - USD 21.64 MM



El 64% de las inversiones realizadas a hoy se encuentran en regimen de renta aunque con diferentes grados de madurez.
El 36% restante se encuentra aún en proceso de desarrollo con proyecciones de distribución que van de 2 a 4 años.

Distribución proyectada del Fideicomiso



TIR proyectada a 2038: 8,93%

Notificación Importante

El presente Reporte a Inversionistas (el “Reporte”) se envía exclusivamente a Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay (“BEVSA”) en su calidad de entidad representante de los Titulares de los Certificados de Participación del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I (el “Fideicomiso”) para su distribución exclusivamente a todos los Titulares registrados con BEVSA como entidad registrante de forma que tengan un acceso igualitario a la información contenido en el mismo.

El presente Reporte no modifica ni sustituye las obligaciones de información de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. como fiduciario (el “Fiduciario”) o de Grelana S.A. como administrador (el “Administrador”) bajo el Fideicomiso. El presente Reporte simplemente tiene como objetivo mantener una comunicación fluida e informados a los Titulares a través de BEVSA, pero no implica ninguna obligación del Fiduciario y/o del Administrador de repetir este tipo de reportes o de actualizar el mismo en el futuro, salvo por lo indicado en el Fideicomiso.

El presente Reporte tiene un fin exclusivamente informativo y no es ni puede ser interpretado como una propuesta, oferta, solicitud, recomendación y/o sugerencia de inversión o en relación a la decisión de los Titulares de negociar los Certificados de Participación ni la determinación de los Titulares de ejercer cualquier derecho de acuerdo a los términos y condiciones de los mismos. Tampoco es ni puede ser interpretado como asesoramiento en materia de inversión, tributaria, legal y/o de otro tipo. El presente Reporte no origina obligación contractual alguna.

El resultado de cualquier inversión que se realice teniendo en consideración la información contenida en la presente, será de exclusiva responsabilidad de la persona que la realice, para lo cual el Titular deberá previamente evaluar de manera minuciosa e independiente la totalidad de la información relativa a dicha inversión y los beneficios y riesgos involucra; y deberá contar con el asesoramiento en materia de inversión, tributaria, legal y de otro tipo necesario para comprender y evaluar adecuadamente los beneficios y riesgos involucrados.

El presente Reporte ha sido preparado por el Administrador en base a información y material existente a la fecha del presente, y no asume obligación alguna de actualizar la presente en cualquier fecha posterior a la fecha de la presente. Las proyecciones y/o información pro-forma contenida en el presente Reporte, han sido preparadas por Administrador sobre la base de las herramientas disponibles, pero no obstante ello no se garantiza su cumplimiento. Lo anterior, además, en la medida en que el Reporte contienen manifestaciones referentes a eventos futuros e incluye información referente a posibles futuros resultados operativos, estrategias de negocios, planes de financiamiento, posición competitiva, entorno de negocios, oportunidades potenciales de crecimiento, los efectos de regulaciones futuras y los efectos de la competencia. El Fiduciario y el Administrador no asumen obligación alguna de difundir públicamente los cambios en las manifestaciones sobre eventos futuros con posterioridad a la presentación del presente a fin de reflejar eventos o circunstancias posteriores o el acaecimiento de hechos no previstos. En especial, las Inversiones en Proceso pueden no llegar a concretarse o concretarse en términos distintos a los proyectados según se determine en los acuerdos definitivos finalmente

suscritos para llevar adelante la inversión.

Los resultados de las inversiones detalladas en la presente Reporte pueden ser distintos de los detallados en el presente, y por lo tanto ni el Fiduciario ni el Administrador (ni ninguna sociedad controlante, controlada, vinculada o con control común a ellas) ni sus directores, empleados, asesores ni los miembros del Comité de Inversiones del Administrador garantizan en forma alguna los mismos. La presente está exclusivamente dirigida a BEVSA como entidad representante para su distribución a todos los Titulares registrados con la entidad registrante y es estrictamente confidencial y no puede ser citada, reproducida y/o distribuida, total o parcialmente, por dichas personas sin el previo consentimiento por escrito del Administrador.