



Global reach
Local knowledge

FIDEICOMISO FINANCIERO RIO I
FIDEICOMISO FINANCIERO DE OFERTA PÚBLICA

INFORME TRIMESTRAL N° 18

PERÍODO DE ANÁLISIS
ENERO 2026 – MARZO 2026

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

18 de junio de 2026



Global reach
Local knowledge

Índice

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



1. ANTECEDENTES

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

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

- (i) Proyectos inmobiliarios terminados (oficinas en edificios Clase A o Clase A+ exclusivamente, edificios de viviendas, centros comerciales, centros logísticos, entre otros), en Uruguay (tanto dentro de Zonas Francas como fuera), para su arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento económico y posterior venta.
- (ii) El Desarrollo de Proyectos inmobiliarios en Uruguay (tanto dentro de Zonas Francas como fuera) para su venta o arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento económico.
- (iii) Bienes Inmuebles o Proyectos vinculados con tecnología: data centers y torres celulares.

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

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

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



2. DESARROLLO DEL PROYECTO

2.1 Inversiones realizadas

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

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

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

Con fecha 14 de diciembre de 2021 el Fideicomiso firmó la compra de acciones de Carwol S.A. a Alvert Investments LP, haciendo uso de la Opción de Compra prevista en la cláusula 9.1 del contrato de Compraventa de Acciones de WTC FZ. La compra fue de 1.044.503 acciones del Capital de la Sociedad por un monto de US\$ 964.000. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la adquisición del activo por US\$ 3.642.

Con fecha 22 de febrero de 2022 el Fideicomiso firmó con Manfely S.A. el Acuerdo de aporte de Capital y de Accionistas, por el cual el Fideicomiso se obliga a realizar todos los aportes de capital necesarios para financiar el Proyecto de la Terminal y Shopping de Minas, conforme al Plan de Integración. En ningún caso, el Fideicomiso tendrá obligación de realizar aportes por una suma superior a US\$ 1.196.949,95. Al 31 de marzo de 2026 se realizaron aportes por US\$ 1.196.935. Adicionalmente, con fecha 1 de octubre de 2025 se firmó un contrato de compraventa de acciones correspondientes al 1,129% del capital social de Manfely S.A., por la cual se realizó un aporte de US\$ 89.163.

Con fecha 21 de julio de 2022, el Fideicomiso firmó un Convenio de Adhesión con el Fideicomiso de Administración “Cala Torre I”, por el cual el Fideicomiso se adhiere e incorpora al Contrato con carácter de Fideicomiso Adherente, y se obliga a realizar un aporte total de US\$ 4.100.000. Al 31 de marzo de 2026, no se registran saldos pendientes: durante este ejercicio se completaron todos los aportes correspondientes y el Fideicomiso pasó a ser propietario de 2 unidades.



Con fecha 8 de marzo de 2023, el Fideicomiso firmó el acuerdo de aporte de capital de WTC Punta del Este Free Zone S.A., mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el proyecto, conforme al plan de integración. El monto proyectado como aporte de capital integrado es de US\$ 5.168.690. Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 4.582.466. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto de US\$ 9.750.

Con fecha 4 de julio de 2023, mediante asamblea del Comité de Inversiones, se presentó y aprobó por unanimidad avanzar con la compra de acciones de Alugar S.A. por US\$ 4.500.000. Con fecha 6 de noviembre de 2023 se realizó la compra de las acciones. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 31 de marzo de 2026 a US\$ 46.897.

Con fecha 7 de julio de 2023 por el proyecto Carrasco Valley, se firmó un boleto de reserva por la adquisición de 5 unidades del padrón 63.443, ubicado en el departamento de Montevideo. El precio de la compraventa asciende a US\$ 5.208.572, de los cuales al 31 de diciembre de 2023 se realizó la seña por el 10% del precio. Con fecha 4 de octubre de 2023 se firmó el compromiso de compraventa, pagándose la totalidad del precio. Asimismo, se activaron gastos por US\$ 1.303.618.

Con fecha 5 de julio de 2024, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones preferidas de Atis Group Uruguay S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones preferidas Serie B.2 de Atis Group Uruguay S.A. El precio total de las acciones suscriptas es de US\$ 5.100.000 y las mismas han sido integradas por el Fideicomiso el 1 de agosto de 2024. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 31 de marzo de 2026 a US\$ 188.182.

Con fecha 14 de marzo de 2025, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones preferidas de Atis Group Uruguay S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones preferidas Serie B.2 de Atis Group Uruguay S.A. El precio total de acciones suscriptas es de US\$ 2.200.000 y las mismas han sido integradas el 17 de marzo 2025. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 31 de marzo de 2026 a US\$ 69.189.

Con fecha 20 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó una inversión en una sociedad anónima simplificada (SAS) que tiene un inmueble, cuyo objeto será el arrendamiento. Dichas acciones le fueron endosadas al Fideicomiso en el mes de febrero de 2025, convirtiéndose el Fideicomiso en fiador solidario de todas y cada una de las obligaciones que contraiga la sociedad por esta compraventa. Al 31 de marzo de 2026 el Fideicomiso ha realizado aportes por la suma de US\$ 6.404.397.

Con fecha 27 de mayo de 2025, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones de Unardol S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones por un monto de US\$ 6.105.300. Al 31 de marzo de 2026 el Fideicomiso ha suscripto el 100% de lo pactado.

Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 31 de marzo de 2026 a US\$ 28.160.

Con fecha 5 de agosto de 2025, el Fideicomiso firmó un convenio de sindicación de acciones de Fanlay S.A. mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital que se requieran para cumplir con las obligaciones de la Sociedad. Al 31 de marzo de 2026 el Fideicomiso ha realizado aportes por un total de US\$ 1.840.430. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 31 de marzo de 2026 a US\$ 1.400.

Con fecha 19 de setiembre de 2025, el Fideicomiso firmó un acuerdo de aporte de capital de Tovutinzuri S.A., mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el proyecto. Al 31 de marzo de 2026 el Fideicomiso ha realizado aportes por un total de US\$ 391.479. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 31 de marzo de 2026 a US\$ 8.191.

Con fecha 22 de diciembre de 2025, el Fideicomiso firmó el convenio de adhesión al Fideicomiso de Administración “Cala Torre de Viviendas II”, obligándose a realizar un aporte total de hasta US\$ 1.182.157. Derivado del aporte, el Fideicomiso adquirirá el carácter de beneficiario respecto de los derechos derivados de 50 cocheras y 1 unidad del emprendimiento. Al 31 de marzo de 2026, se ha integrado la totalidad del aporte. Adicionalmente, se han activado costos directamente atribuibles a la realización de la inversión por un monto que asciende al 31 de marzo de 2026 a US\$ 1.280.

Con fecha 18 de marzo de 2026, el Fideicomiso suscribió un acuerdo mediante el cual se compromete a realizar aportes en Arbor Lands S.A.S. por hasta US\$ 1.625.000, a cambio de recibir acciones equivalentes al 26% del capital integrado de la Sociedad. Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha suscripto el 100% de lo pactado.

2.2 Procedimiento de Integración

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

Al 31 de marzo de 2026 el saldo de Certificados de Participación integrados es de US\$ 62.087.210 y el saldo de Certificados de Participación suscriptos no integrados asciende a US\$ 17.912.790 que se encuentra sujeto a integración bajo la modalidad de “Capital Call”.

2.3 Cuentas bancarias del Fideicomiso

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

Cuentas de Ingresos

Caja de Ahorro en Pesos Uruguayos N° 1324359/20
Caja de Ahorro en Dólares Americanos N° 1324359/71
Cuenta Corriente en Pesos Uruguayos N° 1890323
Cuenta Corriente en Dólares Americanos N° 1890338

Cuentas de Pagos

Cuenta Corriente en Pesos Uruguayos N° 1324359/1
Cuenta Corriente en Dólares Americanos N° 1324359/70

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

2.4 Saldos existentes en las cuentas del Fideicomiso

Al 31 de marzo de 2026 las cuentas del Fideicomiso cuentan con los siguientes saldos:

N° de Cuenta	Tipo	Denominación	Saldo en USD	Saldo en UYU
1324359/1	Cuenta Corriente \$	Cuenta de Ingresos	-	110,00
1324359/70	Cuenta Corriente U\$S	Cuenta de Ingresos	529.203,33	
1890323	Cuenta Corriente \$	Cuenta de Ingresos	-	1.841.481,28
1890338	Cuenta Corriente U\$S	Cuenta de Ingresos	40,00	
1324359/20	Caja de ahorro \$	Cuenta de Pagos	-	-
1324359/71	Caja de ahorro U\$S	Cuenta de Pagos	432.227,15	-

2.5 Ingresos y Egresos del Fideicomiso

2.5.1 Resultado del período

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

Mes	Concepto	Importe US\$
Jan-26	Intereses bancarios	10.652,46
Jan-26	Ingresos por dividendos	50.000,00
Feb-26	Intereses bancarios	5.815,25
Mar-26	Intereses bancarios	4.004,09
Mar-26	Ingresos por arrendamiento	46.307,95
Mar-26	Ingresos por dividendos	540.113,52
Mar-26	Intereses ganados Inversión Treasury Bills	8.103,55
Total		664.996,82

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

<i>Mes</i>	<i>Concepto</i>	<i>Importe US\$</i>
Jan-26	Honorarios profesionales (*)	75.192,95
Jan-26	Impuestos	281,50
Jan-26	Gastos asociados a inversiones (**)	11.143,82
Jan-26	Comisiones bancarias	202,98
Jan-26	Gastos varios	624,93
Feb-26	Honorarios profesionales (*)	76.181,15
Feb-26	Impuestos	281,34
Feb-26	Gastos asociados a inversiones (**)	10.161,30
Feb-26	Comisiones bancarias	188,84
Feb-26	Gastos varios	15,22
Mar-26	Honorarios profesionales (*)	74.378,76
Mar-26	Impuestos	372,28
Mar-26	Gastos asociados a inversiones (**)	13.443,82
Mar-26	Comisiones bancarias	444,68
Total		262.913,57

(*) IVA Incluido

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

2.5.2 Movimientos de inversión

<i>Mes</i>	<i>Concepto</i>	<i>Importe US\$</i>
Feb-26	Adquisición Inversiones permanentes	361.104,00
Mar-26	Adquisición Inversiones permanentes	3.884.905,47
Mar-26	Costos asociados a inversiones	42.626,81
Total		4.288.636,28

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

2.5.3 Movimientos patrimoniales

<i>Mes</i>	<i>Concepto</i>	<i>Importe US\$</i>
Mar-26	Distribución de utilidades	698.480,70
Total		698.480,70

2.6 Inversiones en Instrumentos Financieros

De acuerdo a lo establecido en la *Cláusula 3.12 del Contrato de Fideicomiso*, hasta tanto no se identifiquen Bienes Inmuebles o Proyectos en los cuales invertir de acuerdo al Contrato, y/o cuando el Administrador recomiende al Fiduciario, el Fiduciario podrá invertir los

Fondos Líquidos en Instrumentos Financieros siguiendo las políticas que formule el Administrador.

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

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

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

En el período bajo análisis se realizaron las siguientes inversiones:

Inversión	Fecha	Vencimiento	Moneda	Importe
Letras de tesorería del exterior	09/02/2026	10/03/2026	U\$S	3.008.000
Letras de tesorería del exterior	30/03/2026	30/04/2026	U\$S	1.002.000
				4.010.000

3. ESTADOS CONTABLES DISPONIBLES

El Fiduciario presentó al Banco Central del Uruguay el Informe de Compilación por el período finalizado al 31 de marzo de 2026, cumpliendo con el plazo legal establecido para la presentación de dicho informe.

Se adjunta en el **ANEXO I** el Informe de Compilación al 31 de marzo de 2026.

4. PRESUPUESTO ANUAL

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

5. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS

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

6. HONORARIOS ABONADOS AL ADMINISTRADOR

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

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

Año	CPs Emitidos	Remuneración	IVA	Total a pagar
Ene-26	62.087.210	51.739	11.383	63.122
Feb-26	62.087.210	51.739	11.383	63.122
Mar-26	62.087.210	51.739	11.383	63.122
Total trimestre		155.218	34.148	189.366

7. COORDINACIÓN CON EL COMITÉ DE VIGILANCIA

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



Global reach
Local knowledge

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

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

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

Cra. Soledad Jubín

Datos de Contacto:

Cra. Inés Bidegain
Uruguay Operations Director

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

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

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

Cra. Soledad Jubín
Capital Market Services Manager

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

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

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



Global reach
Local knowledge

Anexo I: Informes contables

**Fideicomiso Financiero
Rentas Inmobiliarias Orientales I**

**Estados Financieros Intermedios por el
período de tres meses finalizado el
31 de marzo de 2026**

TMF Uruguay S.R.L
29 de abril de 2026
Este informe contiene 25 páginas

Contenido

Informe de Compilación	2
Estado de situación financiera intermedio al 31 de marzo de 2026	3
Estado de resultados intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026	4
Estado de resultados intermedio integral por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026	5
Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026	6
Estado de flujos de efectivo intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026	8
Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026	9



Global reach
Local knowledge

Informe de Compilación

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

Hemos compilado el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo, de cambios en el patrimonio neto fiduciario y las notas explicativas por el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo de 2026, aplicando las normas contables adecuadas en Uruguay en materia de exposición, especialmente las contenidas en el Decreto 408/16. La compilación fue realizada de acuerdo con los Pronunciamientos N° 15 y 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay.

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

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

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

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

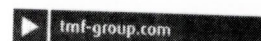
Montevideo, 29 de abril de 2026


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



Victor Soliño 349, 21th Floor, CP 11.300 Montevideo, Uruguay
T : +598 2713 35 00 | Uruguay@tmf-group.com

TMF Group consists of a number of companies worldwide, visit our website for details of our registered companies.



Estado de situación financiera intermedio al 31 de marzo de 2026

Activo	Nota	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
		US\$	US\$	\$	\$
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1.006.971	6.591.445	40.762.192	257.336.609
Cuentas por cobrar corrientes	8	46.874	47.648	1.897.474	1.860.242
Otros activos financieros corrientes	6	999.218	2.960.277	40.448.344	115.572.174
Otros activos no financieros corrientes	7	149.840	113.778	6.065.492	4.441.980
Total activo corriente		2.202.903	9.713.148	89.173.502	379.211.005
Activo no corriente					
Otros activos no financieros no corrientes	7	100.404	104.105	4.064.367	4.064.367
Inversiones	9	56.228.437	49.025.341	2.276.127.129	1.913.998.318
Propiedades de inversión	10	6.908.114	6.907.396	279.640.462	269.671.629
Total de activo no corriente		63.236.955	56.036.842	2.559.831.958	2.187.734.314
Total de activo		65.439.858	65.749.990	2.649.005.460	2.566.945.319
Pasivo					
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	11	205.845	154.659	8.332.564	6.038.027
Impuesto a la renta por pagar	12	97.763	-	3.957.466	-
Total de pasivo corriente		303.608	154.659	12.290.030	6.038.027
Total de pasivo		303.608	154.659	12.290.030	6.038.027
Patrimonio neto fiduciario					
Certificados de participación	13	62.087.210	62.087.210	2.553.900.234	2.553.900.234
Ajustes al patrimonio	13	(144.981)	(144.981)	(6.309.734)	(6.309.734)
Reservas por conversión	19	-	-	(39.726.386)	(134.074.563)
Resultados acumulados		3.194.021	3.653.102	128.851.315	147.391.355
Total de patrimonio neto fiduciario		65.136.250	65.595.331	2.636.715.430	2.560.907.292
Total de pasivo y patrimonio neto fiduciario		65.439.858	65.749.990	2.649.005.460	2.566.945.319

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

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Estado de resultados intermedio por el período de tres meses
finalizado el 31 de marzo de 2026

	<u>Nota</u>	<u>31/03/2026</u> <u>US\$</u>	<u>31/03/2025</u> <u>US\$</u>	<u>31/03/2026</u> <u>\$</u>	<u>31/03/2025</u> <u>\$</u>
Ingresos operativos	14	591.764	277.428	23.867.038	11.696.778
Resultado bruto		591.764	277.428	23.867.038	11.696.778
Gastos de administración y ventas	15	(369.001)	(211.531)	(14.609.950)	(9.037.140)
Resultado operativo		222.762	65.897	9.257.088	2.659.638
Ingresos financieros	16	28.668	24.030	1.120.600	1.029.360
Costos financieros	17	(12.030)	4.058	(470.708)	175.817
Resultado antes de impuesto a la renta		239.400	93.985	9.906.980	3.864.815
Impuesto a la renta	12	-	697.942	-	29.391.016
Utilidad del período		239.400	791.926	9.906.980	33.255.831

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

m

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Estado de resultados integral por el período de tres meses
finalizado el 31 de marzo de 2026

	Nota	US\$		Equivalente en \$ (Nota 13)	
		31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
Resultado del período		239.400	791.926	9.906.980	33.255.831
Otros resultados integrales		-	-	94.348.177	(84.327.487)
Resultado integral del período		<u>239.400</u>	<u>791.926</u>	<u>104.255.157</u>	<u>(51.071.656)</u>



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026

(en dólares estadounidenses)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Al 1° de enero de 2025		41.385.193	(144.981)	2.351.155	43.591.367
Emisión de certificados de participación	13	9.052.018	-	-	9.052.018
Distribución de utilidades		-	-	-	-
Utilidad del período		-	-	791.926	791.926
Total de utilidad integral del período		-	-	791.926	791.926
Al 31 de marzo de 2025		50.437.211	(144.981)	3.143.081	53.435.311
Emisión de certificados de participación	13	11.649.999	-	-	11.649.999
Distribución de utilidades		-	-	(1.745.616)	(1.745.616)
Utilidad del período		-	-	2.255.637	2.255.637
Total de utilidad integral del período		-	-	2.255.637	2.255.637
Al 31 de diciembre de 2025		62.087.210	(144.981)	3.653.102	65.595.331
Distribución de utilidades		-	-	(698.481)	(698.481)
Utilidad del período		-	-	239.400	239.400
Total de utilidad integral del período		-	-	239.400	239.400
Al 31 de marzo de 2026		62.087.210	(144.981)	3.194.021	65.136.250

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026

(en pesos uruguayos)

	Nota	Certificados de participación	Ajustes al patrimonio	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Al 1° de enero de 2025		1.709.981.486	(6.309.734)	121.333.642	95.891.803	1.920.897.197
Emisión de certificados de participación	13	381.234.749	-	-	-	381.234.749
Utilidad del período		-	-	-	33.255.831	33.255.831
Otros resultados integrales del período		-	-	(84.327.487)	-	(84.327.487)
Total de utilidad integral del período		-	-	(84.327.487)	33.255.831	(51.071.656)
Al 31 de marzo de 2025		2.091.216.235	(6.309.734)	37.006.155	129.147.634	2.251.060.290
Emisión de certificados de participación	13	462.683.999	-	-	-	462.683.999
Distribución de utilidades		-	-	-	(71.258.838)	(71.258.838)
Utilidad del período		-	-	-	89.502.559	89.502.559
Otros resultados integrales del período		-	-	(171.080.718)	-	(171.080.718)
Total de utilidad integral del período		-	-	(171.080.718)	89.502.559	(81.578.159)
Al 31 de diciembre de 2025		2.553.900.234	(6.309.734)	(134.074.563)	147.391.355	2.560.907.292
Distribución de utilidades		-	-	-	(28.447.019)	(28.447.019)
Utilidad del período		-	-	-	9.906.980	9.906.980
Otros resultados integrales del período		-	-	94.348.177	-	94.348.177
Total de utilidad integral del período		-	-	94.348.177	9.906.980	104.255.157
Al 31 de marzo de 2026		2.553.900.234	(6.309.734)	(39.726.386)	128.851.315	2.636.715.430

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Estado de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026

	Nota	31/03/2026 US\$	31/03/2025 US\$	31/03/2026 \$	31/03/2025 \$
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas					
Utilidad antes de impuestos		239.400	93.985	9.906.980	3.864.815
<i>Cambios en activos y pasivos de operación:</i>					
Otros activos no financieros		(32.361)	(37.007)	(1.623.512)	(1.110.416)
Cuentas por cobrar		774	34.031	(37.232)	2.335.294
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		51.186	98.748	2.294.537	3.964.460
Otros pasivos no financieros		-	40.000	-	1.503.948
Impuesto a la renta pagado		97.763	5.561	3.957.466	(19.320)
Efectivo aplicado a actividades operativas		356.762	235.318	14.498.239	10.538.782
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión					
Cobro / (pago) letras de tesorería		(999.218)	(8.917.835)	(40.448.344)	(375.681.654)
Aumento de inversiones		(7.203.096)	(3.569.933)	(362.128.811)	(86.283.352)
Altas de propiedades de inversión		(718)	-	(9.968.833)	12.627.137
Efectivo proveniente de actividades de inversión		(8.203.032)	(12.487.768)	(412.545.988)	(449.337.869)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento					
Distribución de dividendos	13	(698.481)	-	(28.447.019)	-
Integración de certificados de participación	13	-	9.052.018	-	381.234.749
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		(698.481)	9.052.018	(28.447.019)	381.234.749
Variación neta de efectivo		(8.544.751)	(3.200.432)	(426.494.768)	(57.564.339)
Efectivo y equivalente al inicio del período		9.551.722	3.644.801	372.908.783	160.611.779
Resultado por conversión del efectivo y equivalentes		-	-	94.348.177	(84.327.487)
Efectivo y equivalente al final del período		1.006.971	444.369	40.762.192	18.719.953

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I

Notas explicativas de los estados financieros de período intermedio
correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026

Nota 1 - Información básica

Mediante contrato celebrado el 24 de noviembre de 2020 y sus modificaciones de fecha 4 de junio de 2021 y 29 de noviembre de 2023, entre TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A. ("Fiduciario") y los Suscriptores Iniciales de los Valores ("Fideicomitente") se constituyó el Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I ("el Fideicomiso").

El Banco Central del Uruguay, mediante la comunicación 2021/137 del 13 de julio de 2021 dejó constancia de la resolución de inscripción de los Certificados de Participación en el Registro de Mercado de Valores.

El objetivo del Fideicomiso es generar rentabilidad para los titulares a través de la inversión en:

- i) Proyectos inmobiliarios terminados (oficinas en edificios categoría A o categoría A+ exclusivamente, edificios de viviendas, centros comerciales, centros logísticos, entre otros), en Uruguay (tanto dentro de Zonas Francas como fuera), para su arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento económico y posterior venta.
- ii) El desarrollo de proyectos inmobiliarios en Uruguay (tanto dentro de Zonas Francas o fuera) para su venta o arrendamiento, uso, usufructo o aprovechamiento económico.
- iii) Bienes inmuebles o proyectos vinculados con tecnología: data centers y torres celulares.

El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido desde el inicio de actividades, hasta el momento en que se liquiden todos los activos del Fideicomiso y se cancelen todas las obligaciones. En cualquier caso, el Fideicomiso se extinguirá por el transcurso de años desde la constitución del mismo. El Fideicomiso dio inicio de actividades a partir de la primera integración de certificados de participación y recepción de dichos fondos por parte del Fiduciario.

La suscripción de los certificados de participación se realizó con fecha 16 y 17 de agosto de 2021, Tramo Minorista y Tramo Mayorista respectivamente, y las integraciones iniciales de los certificados de participación el 19 de agosto de 2021, tal como se menciona en la Nota 15.

El Fideicomiso cierra su ejercicio fiscal el 31 de diciembre de cada año.

Nota 2 - Estados financieros de período intermedio

Los presentes estados financieros de período intermedio han sido autorizados para su emisión por parte de TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso, el 29 de abril de 2026.

Estos estados financieros se presentan en dólares estadounidenses (moneda funcional del Fideicomiso) y en pesos uruguayos (moneda de reporte distinta de la moneda funcional). El Fideicomiso mantiene sus registros contables en ambas monedas. (véase Nota 3.4).


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Nota 3 - Principales políticas contables

Las políticas contables significativas que han sido adoptadas para la elaboración de los presentes estados financieros son las siguientes:

3.1 Normas contables aplicadas

El Decreto 124/2011 emitido por el Poder Ejecutivo el 1 de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública por los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – IASB), traducidas al idioma español.

Al tratarse de estados financieros intermedios, la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 establece que la información comparativa respecto al estado de ganancias y pérdidas, de otros resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio, debe realizarse respecto a igual período del ejercicio anterior.

3.2 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

3.3 Moneda funcional

Dado que casi la totalidad de los precios de venta e inversiones serán fijados y facturados en dólares estadounidenses y la devolución de los Certificados de Participación también han sido pactados en la moneda antes mencionada, el Fideicomiso mide sus estados financieros en dicha moneda, ya que la misma constituye su moneda funcional.

El Fideicomiso mantiene simultáneamente sus registros contables en pesos uruguayos y en dólares estadounidenses. Para la conversión de estos estados financieros en dólares estadounidenses a pesos uruguayos se utilizó el método detallado en la Nota 20.

3.4 Concepto de capital utilizado

El concepto de capital utilizado para la determinación de los resultados es el capital financiero.

El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido durante el período, el capital considerado como inversión en dinero.

3.5 Definición de fondos

A efectos de la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo, las disponibilidades y los otros activos financieros cuyo vencimiento sea menor a 90 días.

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Bancos	1.006.964	444.356	40.761.917	18.719.378
Fondo fijo	7	13	275	575
	1.006.971	444.369	40.762.192	18.719.953


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

3.6 Criterios de valuación y exposición

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros fueron los siguientes:

a. Moneda diferente a la moneda funcional

Los activos y pasivos en monedas distintas al dólar estadounidense existentes a fecha de balance son valuados al tipo de cambio determinado por el Banco Central del Uruguay a dicha fecha. Los saldos en pesos uruguayos fueron convertidos a dólares estadounidenses utilizando la cotización \$ 40,48 por US\$ 1 al 31 de marzo de 2026 y \$ 39,041 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 2025.

Las transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense se registran al tipo de cambio del día de la transacción. Las diferencias de cambio han sido imputadas al rubro correspondiente del estado de resultados.

b. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se presentan al costo amortizado. Son reconocidas cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera que cancele dicha obligación. Las provisiones son expresadas a la mejor estimación hecha por el Fiduciario sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de balance, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo.

c. Activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 se miden inicialmente a valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Posteriormente, se miden al costo amortizado o valor razonable sobre la base del modelo de negocio y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Activos financieros medidos al costo amortizado

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el capital principal pendiente.

Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso y que cumplen con las condiciones señaladas anteriormente, corresponden a Letras de Tesorería de Estados Unidos de América (Nota 6).

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Cuando un activo financiero que mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales es dado de baja, el efecto acumulado de los resultados contabilizados dentro de otros resultados integrales se reclasifica de patrimonio al resultado del ejercicio/período.

El Fideicomiso no mantiene activos financieros en esta categoría.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso en esta categoría corresponden a las inversiones detalladas en la Nota 9.

Deterioro de activos financieros

Se reconoce una provisión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado. El deterioro se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo de la siguiente forma y según se describe después:

Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial. Las pérdidas de esta Fase 1 son la porción de la pérdida esperada a lo largo de toda la vida del crédito que se derive de aquellos supuestos de “default” que sea posible que ocurran dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluye activos con empeoramiento significativo de su calidad crediticia pero todavía sin evidencia objetiva de evento de deterioro.

El Fideicomiso monitorea la evolución del riesgo de “default” desde el inicio hasta la fecha de reporte basado en las calificaciones otorgadas por calificadoras de riesgo reconocidas en plaza o a nivel internacional.

Las pérdidas de esta Fase 2 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de “default” posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de “default”). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. Al igual que en la Fase 1, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 3 - Activos financieros deteriorados

Dentro de esta fase se incluyen activos con evidencia de deterioro a la fecha de reporte. Al igual que en la Fase 2, las pérdidas de esta Fase 3 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de “default” posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de “default”). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. A diferencia de Fase 2, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor neto de provisión.

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

El Fideicomiso ha concluido que el efecto de la aplicación de la presente política no tiene un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

Activos financieros	Nota	Atributos de riesgo de crédito
Letras de Tesorería de Estados Unidos de América	6	Se trata de Letras de Tesorería de Estados Unidos de América con bajo riesgo crediticio a la fecha de cada cierre, conclusión que se basa en la calificación de grado de inversor (AAA) otorgada a Estados Unidos de América por calificadoras de riesgo. Por dicho motivo no se constituye provisión.
Cuentas por cobrar	8	Dado que se trata de saldos muy poco significativos, el Fideicomiso no ha analizado ni constituido provisión por las pérdidas de crédito esperadas.

Baja en cuentas de un activo financiero

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de recibir un flujo de fondos asociado a dicho activo expiran, o cuando se transfiere el activo financiero junto con todos sus riesgos y beneficios a otra entidad.

d. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valuadas inicialmente a su costo, incluyendo los costos de adquisición. Tras el reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del período en que se producen, incluyendo su efecto fiscal. Los valores razonables se obtienen mediante una valuación anual realizada por un perito externo independiente, aplicando el modelo de valuación recomendado por el International Valuation Standards Committee.

Las propiedades de inversión se dan de baja al momento de su enajenación (es decir, en la fecha en que el beneficiario obtiene el control) o cuando son retiradas permanentemente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. La diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros del activo se reconoce en los resultados del período en que tenga lugar el retiro o la baja. Al determinar el importe de la contraprestación que se registra en el estado de resultados por la enajenación de una propiedad de inversión, el Fideicomiso considera los efectos de las contraprestaciones variables, existencia de un componente financiero significativo, contraprestaciones no monetarias y las contraprestaciones pagaderas al comprador (si las hubiera).

Se realizan transferencias sólo cuando hay un cambio en el uso del activo. Para la reclasificación de propiedades de inversión a activo fijo, el costo estimado del inmueble es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se reclasifica a propiedades de inversión, el Fideicomiso contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política de activos fijos establecida a la fecha del cambio de uso.

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros del Fideicomiso corresponden a cuentas comerciales y otras cuentas por pagar.

El Fideicomiso mide los pasivos financieros al costo amortizado. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.


Iniciado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce como ingresos o costos financieros en el estado de resultados, según corresponda.

f. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia neta del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son imponibles o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imponibles o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes al Fideicomiso son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

El impuesto diferido es el impuesto que se espera pagar o recuperar en base a las diferencias que existen entre el valor en libros de un activo o un pasivo, y el valor fiscal de los mismos. El impuesto diferido se registra de acuerdo con el método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen normalmente por toda diferencia temporaria imponible y los activos por impuestos diferidos se reconocen siempre que sea probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles. Tales pasivos y activos no se reconocen si la diferencia temporaria surge del valor llave o del reconocimiento inicial (que no haya sido en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una transacción que no afectó el resultado fiscal ni el contable. El impuesto diferido del Fideicomiso es activo y no se reconoce dado que se estima que no es probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión a la fecha de cada balance y reducido en la medida que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir recuperar parte o la totalidad del activo.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio/período en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado a partidas reconocidas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando hay un derecho legal aplicable que permita se compensen activos corrientes por impuestos contra pasivos corrientes por impuestos, y cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el Fideicomiso pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

g. Reconocimiento de resultados

Se ha aplicado el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos e imputación de los egresos o costos incurridos.

h. Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado del ejercicio/período a la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio/período y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

i. Costos de emisión de certificados de participación

De acuerdo con lo requerido por la Norma Internacional de Contabilidad 32, los costos de transacción directamente relacionados con la emisión de Certificados de Participación se contabilizan como una deducción del patrimonio neto fiduciario en el rubro "Ajustes al patrimonio".

j. Valor razonable

Valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La medición del valor razonable se basa en el supuesto de que la operación para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Fideicomiso utiliza las técnicas de valuación apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan determinaciones o revelaciones de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, con base en la menor variable que sea significativa para la determinación del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación para las cuales la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo del valor razonable sea directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación para las cuales la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros de forma recurrente, el Fideicomiso determina si ha existido transferencias entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada período.

k. Uso de estimaciones contables y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que el Fiduciario realice estimaciones contables relevantes y la realización de juicios y supuestos en el proceso de aplicación de las políticas contables que afectan a los importes de activos y pasivos registrados, como así también los ingresos y gastos registrados en el ejercicio/período. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Las políticas contables significativas, estimaciones y supuestos más importantes para la determinación de los valores contables de los activos y pasivos son los siguientes:

(a) Deterioro de los activos no financieros

A cada fecha de reporte anual el Fideicomiso revisa los valores contables de los bienes de Propiedades de inversión, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si se identifica algún indicio, se calcula el importe

recuperable de los activos para determinar si es necesario disminuir el valor de los mismos por causa del deterioro.

(b) Valor razonable de las inversiones y propiedades de inversión

El Fideicomiso obtiene de profesionales expertos independientes la determinación del valor razonable de las Inversiones (Nota 9) y de las propiedades de inversión (Nota 10).

Los métodos utilizados para determinar el valor razonable requieren realizar estimaciones y supuestos, basados en información objetiva y conocimiento del negocio. Dichas estimaciones son altamente sensibles, y una variación en las mismas puede determinar una variación significativa en los valores razonables reconocidos en los estados financieros. Es por esta razón que las estimaciones son revisadas periódicamente, ajustándose en consecuencia si es necesario.

3.7 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas e interpretaciones nuevas y modificadas

El Fideicomiso aplicó por primera vez algunas normas e interpretaciones que entran en vigencia para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2024 (salvo que se indique lo contrario). El Fideicomiso no ha adoptado de manera anticipada ninguna otra norma, interpretación o modificación que se haya publicado pero que no está todavía vigente.

Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por Arrendamiento en una Transacción de Venta y Arrendamiento posterior

En septiembre de 2022, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 con el fin de especificar los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza en la medición del pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún monto por la ganancia o pérdida que esté relacionada con el derecho de uso que mantiene.

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

Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En enero de 2020 y octubre de 2022, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
- Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe existir al cierre del período
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
- Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de patrimonio, los términos del pasivo no afectarían su clasificación.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Además, se introdujo un requisito de revelación cuando un pasivo derivado de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación está sujeto al cumplimiento de compromisos futuros dentro de un periodo incluido en un plazo de doce meses.

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

Acuerdos de Financiamiento de Proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7

En mayo de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones para aclarar las características de los acuerdos de financiamiento de proveedores y

requerir que se revele información adicional sobre dichos acuerdos. El objetivo de los requisitos de revelación que imponen las modificaciones es el de ayudar a los usuarios de los estados financieros a tener un mejor entendimiento de los efectos de los acuerdos de financiamiento de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

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

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

4.1 Riesgo de crédito

Se define como el riesgo por pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un deudor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

El Fideicomiso se encuentra expuesto en forma acotada a este riesgo al cierre del presente ejercicio/período dado que los activos financieros se mantenían básicamente en reconocidos bancos de plaza o en letras de tesorería de Estados Unidos de América.

4.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la capacidad de una entidad de disponer en cada momento de los fondos necesarios para hacer frente a su operativa normal. La liquidez inicial del Fideicomiso está dada por la emisión de los Certificados de Participación; y luego dependerá de la concreción de su plan de negocios.

4.3 Riesgo de mercado

Es el riesgo que los cambios en los precios de mercado relevantes para la actividad a desarrollar afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantiene.

Los activos expuestos a este riesgo al cierre de los estados financieros son las inversiones y las propiedades de inversión detalladas en la Nota 9 y 10 respectivamente.

4.4 Riesgo de tipo de cambio

Las principales transacciones del Fideicomiso, así como sus principales activos y pasivos, están denominados en su moneda funcional y por lo tanto no se encuentra expuesta a riesgos cambiarios significativos.

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al cierre del período son los siguientes:

	31.03.2026		31.12.2025	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
Activo				
Efectivo y equivalente de efectivo	1.841.866	45.501	275	7
Otros activos no financieros	11.211.485	276.963	8.506.347	217.883
Total activo	13.053.351	322.464	8.506.622	217.890
Pasivo				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(648.369)	(16.017)	227.598	5.830
Impuesto a la renta por pagar	4.160.317	102.775	-	-
Total pasivo	3.511.948	86.758	227.598	5.830
Posición neta	16.565.299	409.222	8.279.024	212.060

4.5 Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a este riesgo de tasa de interés dado que no posee pasivos financieros con tasa de interés al cierre de los presentes estados financieros y los activos financieros relevantes se mantienen a tasas fijas a corto plazo (Nota 6).

Nota 5 - Efectivo y equivalente de efectivo

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Fondo fijo	7	7	275	275
Bancos	1.006.964	6.591.438	40.761.917	257.336.334
	1.006.971	6.591.445	40.762.192	257.336.609

Nota 6 - Otros activos financieros corrientes

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Letras de tesorería	1.002.000	-	40.560.960	-
Intereses a vencer	(2.782)	-	(112.616)	-
Préstamos a cobrar	-	2.960.277	-	115.572.174
	999.218	2.960.277	40.448.344	115.572.174

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

El saldo al 31 de marzo de 2026 se componía según el siguiente detalle:

Fecha de adquisición	Fecha de vencimiento	Valor nominal US\$	Intereses a vencer
30/03/2026	30/04/2026	1.002.000	(2.782)
		1.002.000	(2.782)

Nota 7 - Otros activos no financieros

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
Corrientes	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Créditos fiscales	149.250	113.166	6.041.604	4.418.092
Pagos anticipados	590	612	23.888	23.888
	149.840	113.778	6.065.492	4.441.980

	US\$		Equivalente en \$	
No corrientes	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Créditos fiscales	100.404	104.105	4.064.367	4.064.367
	100.404	104.105	4.064.367	4.064.367

Nota 8 - Cuentas por cobrar

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
Corrientes	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Arrendamientos a cobrar	1.250	47.221	50.600	1.843.571
Créditos a cobrar	45.624	427	1.846.874	16.671
	46.874	47.648	1.897.474	1.860.242

Nota 9 - Inversiones

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
WTC Free Zone S.A.	19.159.500	19.159.500	775.576.565	748.006.039
Carwol S.A.	1.123.662	1.123.662	45.485.838	43.868.906
Manfely S.A.	1.440.080	1.440.000	58.294.439	56.219.040
WTC Punta del Este Free Zone S.A.	4.592.216	4.445.662	185.892.905	173.563.090
Alugar S.A.	4.580.800	4.580.800	185.430.785	178.839.013
Atis Group Uruguay SA	5.451.388	5.451.388	220.672.188	212.827.600
Atis Group Uruguay SA Tramo II	2.197.739	2.197.739	88.964.475	85.801.944
Fulpak SAS	6.499.655	1.279.473	263.106.035	49.951.905
Undarol S.A.	6.133.460	6.133.460	248.282.462	239.456.412
Fanlay S.A.	1.841.830	1.631.830	74.557.265	63.708.262
Tovutinzuri S.A.	399.670	399.670	16.178.642	15.603.516
Fideicomiso Cala Torre II	1.183.437	1.182.157	47.905.530	46.152.591
Arbor Lands S.A.S.	1.625.000	-	65.780.000	-
	56.228.437	49.025.341	2.276.127.129	1.913.998.318

Con fecha 28 de septiembre de 2021, el Fideicomiso realizó la compra de acciones representativas del 12,05% del capital integrado de WTC Free Zone S.A. El valor contable al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 3.190.435.


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 29 de abril de 2026

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

Con fecha 22 de febrero de 2022, el Fideicomiso firmó el acuerdo de aporte de capital y de accionistas de Manfely S.A., mediante el cual se obliga a realizar todos los aportes de capital necesarios para financiar el proyecto, conforme al plan de integración, recibiendo a cambio, las acciones de Manfely S.A. equivalentes al 18% del capital integrado. Adicionalmente, con fecha 1 de octubre de 2025 se firmó un contrato de compraventa de acciones correspondientes al 1,129% del capital social de Manfely S.A. El valor contable al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 145.182.

Con fecha 8 de marzo de 2023, el Fideicomiso firmó el acuerdo de aporte de capital de WTC Punta del Este Free Zone S.A., mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital necesarios para financiar el proyecto, conforme al plan de integración. El monto proyectado como aporte de capital integrado para recibir una participación del 12,05% es de US\$ 5.168.690. Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado aportes no llegando aún al 100% del monto proyectado.

Con fecha 5 de octubre de 2023, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones de Alugar S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones que serán equivalentes al 28,63% del capital de Alugar S.A. El valor contable al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 33.903.

Con fecha 5 de julio de 2024, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones preferidas de Atis Group Uruguay S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones preferidas Serie B.2 representativas en su totalidad del 15,75% del capital integrado de Atis Group Uruguay S.A. El valor contable al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 163.205.

Con fecha 14 de marzo de 2025, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones preferidas de Atis Group Uruguay S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones preferidas Serie B.2 de Atis Group Uruguay S.A. El precio total de acciones suscriptas es de US\$ 2.200.000 y las mismas han sido integradas el 17 de marzo 2025. El valor contable al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 71.448 (pérdida).

Con fecha 20 de marzo de 2025, el Fideicomiso realizó una inversión en una sociedad anónima simplificada (SAS) propietaria de un inmueble, cuyo objeto será el arrendamiento, por un precio que asciende a US\$ 3.881.866. Dichas acciones le fueron endosadas al Fideicomiso en el mes de febrero de 2025, convirtiéndose el Fideicomiso en fiador solidario de todas y cada una de las obligaciones que contraiga la sociedad por esta compraventa. El valor contable al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluye un ajuste de valuación que asciende a US\$ 92.257.

Con fecha 27 de mayo de 2025, el Fideicomiso firmó el contrato de suscripción de acciones de Unardol S.A. mediante el cual suscribe y se obliga a integrar acciones por un monto de US\$ 6.105.300. Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso ha suscripto el 100% de lo pactado.

Con fecha 5 de agosto de 2025, el Fideicomiso firmó un convenio de sindicación de acciones de Fanlay S.A. mediante el cual se obliga a realizar los aportes de capital que se requieran para cumplir con las obligaciones de la Sociedad. Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado aportes no llegando aún al 100% del monto proyectado.

Con fecha 19 de setiembre de 2025, el Fideicomiso firmó un acuerdo de aporte de capital de Tovutinzuri S.A., mediante el cual se obliga a aportar capital por la suma de hasta US\$ 2.312.0902, por el cual recibirá a cambio acciones o certificados provisorios nominativos representativos del 25,98% del capital integrado de la Sociedad. Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso ha realizado aportes no llegando aún al 100% del monto proyectado.



Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Con fecha 22 de diciembre de 2025, el Fideicomiso firmó el convenio de adhesión al Fideicomiso de Administración "Cala Torre de Viviendas II" obligándose a realizar un aporte total de hasta US\$ 1.182.157. Derivado del aporte, el Fideicomiso adquirirá el carácter de beneficiario respecto de los derechos derivados de 50 cocheras y 1 Unidad del emprendimiento.

Con fecha 18 de marzo de 2026, el Fideicomiso suscribió un acuerdo mediante el cual se compromete a realizar aportes en Arbor Lands S.A.S. por hasta US\$ 1.625.000, a cambio de recibir acciones equivalentes al 26% del capital integrado de la Sociedad. Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha suscripto el 100% de lo pactado.

Nota 10 - Propiedades de inversión

La composición es la siguiente:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Carrasco Valley	6.512.190	6.512.190	263.613.454	254.242.412
Cala Torre I	395.924	395.206	16.027.008	15.429.217
	6.908.114	6.907.396	279.640.462	269.671.629

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

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

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

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

Nota 12 - Impuesto a la renta

El sado de impuesto a la renta por pagar al 31 de marzo de 2025 asciende a US\$ 97.763, equivalentes a \$ 3.957.466.

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

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Impuesto diferido	-	697.942	-	29.391.016
Resultado por impuesto a la renta	-	697.942	-	29.391.016

Nota 13 - Patrimonio neto fiduciario

El 16 y 17 de agosto de 2021, se llevó a cabo en la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A., la colocación de 80.000.000 Certificados de Participación a ser emitidos por el Fideicomiso por un valor nominal de US\$ 1 cada uno. De la totalidad de dichos certificados, 74.840.706 fueron adjudicados a beneficiarios institucionales, 1.159.294 fueron adjudicados a Grelana S.A., con quienes se celebraron los correspondientes compromisos de integración, en los cuales se establecen los montos, plazos y condiciones para la integración de los mismos. Por otra parte, 4.000.000 fueron adjudicados a clientes minoristas representados por la Bolsa de Valores de Montevideo.


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 29 de abril de 2026

Con fecha 19 de agosto de 2021 se efectuó la integración de certificados de participación por un monto de US\$ 17.000.000. El saldo restante de los certificados de participación suscriptos se encuentra sujetos a integración bajo la modalidad de Capital Calls.

Con fecha 6 de octubre de 2021 se efectuó una integración por un monto de US\$ 1.172.865, equivalentes a \$ 51.488.774.

Con fecha 26 de enero de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 1.050.000, equivalentes a \$ 41.074.950.

Con fecha 6 de julio de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 5.620.000, equivalentes a \$ 212.964.318.

Con fecha 31 de octubre de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 4.500.000, equivalentes a \$ 179.788.559.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se efectuó una integración por un monto de US\$ 1.500.000, equivalentes a \$ 59.181.039.

Con fecha 25 de junio de 2024 se efectuó una integración por un monto de US\$ 6.500.000, equivalentes a \$ 255.536.008.

Con fecha 10 de diciembre de 2024 se efectuó una integración por un monto de US\$ 4.042.328, equivalentes a \$ 176.754.834.

Con fecha 25 de marzo de 2025 se efectuó una integración por un monto de US\$ 9.052.017, equivalentes a \$ 381.234.748.

Con fecha 7 de julio de 2025 se efectuó una integración por un monto de US\$ 7.050.000, equivalentes a \$ 282.962.039.

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

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

El saldo de ajustes al patrimonio al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 contiene los costos directos asociados a la emisión de los Certificados de Participación según el siguiente detalle:

	US\$	Equivalente en \$
Honorarios y servicios profesionales por estructuración	109.800	4.812.235
Comisión por colocación de Certificados de Participación	4.270	182.192
Honorarios jurídicos para calificación de riesgo	1.631	70.028
Publicaciones en diarios de plaza por emisión de certificados	29.280	1.245.279
	144.981	6.309.734

Con fecha 31 de marzo de 2025, Grelana SA en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 504.372, equivalentes a \$ 21.654.708. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 2 de abril 2025.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Con fecha 20 de junio de 2025, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 504.372, equivalentes a \$ 20.270.712. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 23 de junio de 2025.

Con fecha 3 de octubre de 2025, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 574.872, equivalentes a \$ 23.004.078. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 6 de octubre de 2025.

Con fecha 17 de diciembre de 2025, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 162.000, equivalentes a \$ 6.329.340. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 18 de diciembre de 2025.

Con fecha 18 de marzo de 2026, Grelana S.A. en su rol de administrador del Fideicomiso, comunica al Comité de Vigilancia que el Comité de Inversiones aprobó llevar a cabo una distribución de utilidades del Fideicomiso por un monto de US\$ 698.481, equivalentes a \$ 28.447.020. Dicha distribución fue aprobada por el Comité de Vigilancia el 19 de marzo de 2026.

Nota 14 - Ingresos operativos

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Distribución de utilidades	590.114	271.125	23.800.895	11.482.190
Intereses ganados Cala Torre I	-	6.303	-	268.588
Ingresos por arrendamiento	1.620	-	66.143	-
	591.764	277.428	23.867.038	11.696.778

Nota 15 - Gastos de administración y ventas

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Honorarios profesionales	(219.814)	(164.603)	(8.627.795)	(7.040.115)
Tributos	(3.295)	(3.149)	(133.416)	(133.042)
Impuestos	(109.191)	(15.534)	(4.420.972)	(654.171)
Otros gastos	(36.701)	(28.245)	(1.427.767)	(1.209.812)
	(369.001)	(211.531)	(14.609.950)	(9.037.140)

Nota 16 - Ingresos financieros

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Intereses ganados	28.668	24.030	1.120.600	1.029.360
	28.668	24.030	1.120.600	1.029.360

Nota 17 - Costos financieros

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Diferencia de cambio	(11.194)	6.342	(437.710)	272.562
Gastos y comisiones bancarias	(836)	(2.284)	(32.998)	(96.745)
	(12.030)	4.058	(470.708)	175.817

Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Nota 18 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se exponen los saldos con partes vinculadas:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Grelana S.A.				
Honorarios a pagar	63.122	51.278	2.555.178	2.160.181
	63.122	51.278	2.555.178	2.106.181

A continuación, se exponen las transacciones con partes vinculadas:

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
TMF Uruguay Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos S.A.				
Honorarios profesionales	25.030	25.069	984.321	1.087.089
Reembolso de gastos	567	90	21.896	3.940
	25.597	25.159	1.006.217	1.091.029

	US\$		Equivalente en \$	
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Grelana S.A.				
Honorarios profesionales	155.218	111.007	6.097.274	4.726.520
Reembolso de gastos	-	203	-	8.590
	155.218	111.210	6.097.274	4.735.110

Nota 19 - Base de presentación de los estados financieros en pesos uruguayos**19.1 Generalidades**

Tal como se expresa en la Nota 3.4, la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense. La presentación de los estados financieros en pesos uruguayos ha sido realizada solamente para cumplir con requisitos legales en Uruguay.

19.2 Procedimiento utilizado

Los estados financieros formulados originalmente en dólares estadounidenses fueron convertidos a pesos uruguayos utilizando el método de conversión propuesto por la NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

Dicho método consiste en convertir los activos y pasivos al tipo de cambio interbancario comprador de cierre de cada período (1 US\$ = 40,48 al 31 de marzo de 2026 y 1 US\$ = \$ 39,041 al 31 de diciembre de 2025), los ingresos y gastos al tipo de cambio de cada transacción y los rubros patrimoniales con excepción del resultado del período se convierten al tipo de cambio de cierre del período.

Las diferencias resultantes de la conversión anterior se reconocen en el estado de resultado integral en pesos uruguayos como "Otro resultado integral" y se acumulan en el patrimonio bajo la denominación "Reserva por conversión".


 Inicialado con fines de identificación
 Montevideo, 29 de abril de 2026

19.3 Exposición

Los importes correspondientes a Certificados de Participación se muestran en el Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario expresados en dólares estadounidenses y su reexpresión para llevarlos a su valor en pesos uruguayos se realiza por el tipo de cambio del momento de la transacción.

Nota 20 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de marzo de 2026 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso.


Inicialado con fines de identificación
Montevideo, 29 de abril de 2026

Anexo II: Presupuesto anual

PRESUPUESTO FUNCIONAMIENTO FF RIO 2026

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



Global reach
Local knowledge

Anexo III: Informe Comité de Vigilancia

Montevideo, 28 de abril de 2026

Señores

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

Ref.: Informe Trimestral enero – marzo 2026 Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias I

De mi mayor consideración:

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

1. Tareas desarrolladas por el Comité de Vigilancia

Durante el período de referencia, el Comité de Vigilancia tuvo acceso al acta de la reunión del Comité de Inversiones realizada el 6 de marzo 2026 y mantuvo contacto periódico con Guillermo García Mansilla (CEO de Grelana S.A, Administrador del Fideicomiso y miembro del Comité de Inversiones).

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

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

2. Marcha de las inversiones y negocios del Fideicomiso

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

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

La inversión aprobada durante el período del presente informe cumple, como se menciona más adelante, con las pautas antes detalladas de manera que se pretende lograr, al final de período, equilibrar riesgo, liquidez y rentabilidad a un retorno razonable.

3. Inversión aprobada

La inversión aprobada corresponde a un proyecto de desarrollo inmobiliario residencial (denominado proyecto Saldún) en Carrasco Norte sobre un predio de 36 mil metros cuadrados que se encuentra amparado en la regulación urbana denominada PAU 10.

La zona de ubicación del predio es al norte de Avenida Italia, en el barrio residencial de Carrasco y a escasos metros del Centro Comercial Portones y con todos los servicios urbanos disponibles.

El monto de la inversión en tierra es de US\$ 1.5 millones y la inversión máxima en capital de riesgo prevista es de US\$ 11 millones.

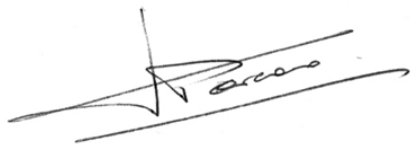
De acuerdo a la información analizada, el proyecto Saldún cumple con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y la política de inversión del mismo. Por lo tanto, la incorporación de dicho activo al patrimonio fiduciario cumple con los límites establecidos para la correcta diversificación del portfolio de inversiones, se ajusta a las condiciones de mercado y representa una oportunidad razonable de inversión.

4. Declaraciones

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

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

Sin otro particular, saluda a Usted muy atentamente.



Daniel Porcaro

Comité de Vigilancia del Fideicomiso Financiero Rentas Inmobiliarias Orientales I