

PROSPECTO DE EMISIÓN



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

SERIE N° 1 POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA
USD 3.000.000

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

OTRAS ENTIDADES PARTICIPANTES

ASESOR FINANCIERO



Balanz Uruguay S.A.

CALIFICADORA DE RIESGO



Fix Scr Uruguay Calificadora de
Riesgo S.A.

ASESOR LEGAL



Guyer & Regules

ENTIDAD REGISTRANTE, AGENTE DE
PAGOS Y ENTIDAD REPRESENTANTE



Bolsa de Valores de Montevideo
S.A.

EMISIÓN POR EL RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE OFERTA PÚBLICA

ENERO, 2026



ÍNDICE

1. RÉGIMEN DE EMISIONES SIMPLIFICADAS DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS	1
2. TEXTO DE INSERCIÓN OBLIGATORIA	2
3. AVISO IMPORTANTE	3
4. SUMARIO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	4
4.1. Información sobre la Emisión	4
4.2. Características del Programa	5
4.3. Características de la Serie N° 1 de las Obligaciones Negociables de la Emisión.....	18
4.4. Resumen de Contratos Auxiliares de la Emisión	24
5. INFORMACIÓN DEL EMISOR	31
5.1. Descripción del Proyecto de Inversión u Objeto de la Emisión.....	31
5.2. Contingencias Jurídicas	37
5.3. Situación económico-financiera	37
5.4. Accionistas	47
5.5. Personal Superior	48
5.6. Organigrama.....	51
5.7. Código de Ética	51
5.8. Descripción de los Principales Riesgos de la Emisión y su Estrategia de Mitigación.....	51
5.9. Descripción de las Prácticas de Gobierno Corporativo	55
5.10. Integrantes del Conjunto Económico al que pertenece el Emisor.....	57
6. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PARA EL INVERSOR	59
6.1. Ronda de Capital	59
6.2. Financiamiento con Banco de la República Oriental del Uruguay.....	59
6.3. Estructuración con Banco Itaú Uruguay S.A. para promover el otorgamiento de créditos para la compra de viviendas construidas en +Colonia	59
6.4. Adenda al Contrato Plan.....	60
6.5. Financiamiento de Basamentos de Quartier +Colonia	60
6.6. Contrato de Ejecución de obra en Régimen General para la Electrificación de Desarrollo Urbanístico de Largo Plazo.....	60
7. ANEXOS.....	61

NR/4/2026/88

5



1. RÉGIMEN DE EMISIONES SIMPLIFICADAS DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS

La presente emisión se realiza bajo el régimen de **EMISIONES SIMPLIFICADAS**, de acuerdo con lo establecido en el decreto nro. 365/016 del 21 de noviembre de 2016, la sección I y I bis del capítulo III del libro I y los artículos 215.5 y 215.6 del capítulo IV TER del Título I del Libro IV de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.

En tal sentido, cuando los valores que se emitirán sean adquiridos por un mismo inversor pequeño, la inversión no podrá superar 120.000 UI (ciento veinte mil unidades indexadas) por emisión ni 360.000 (trescientas sesenta mil unidades indexadas) en valores emitidos en régimen simplificado.

Se considera inversor pequeño aquel cuyos activos financieros sean inferiores a 1.000.000 UI (un millón de unidades indexadas).

No será de aplicación lo dispuesto precedentemente cuando el inversor pequeño acredite que cuenta con el asesoramiento de una institución que presta servicios de asesoramiento en inversiones y se encuentra sujeta a regulación y supervisión de la Superintendencia de Servicios Financieros, para lo cual deberá presentar, en forma previa a realizar cada inversión, la recomendación de la referida institución respecto al límite que considera adecuado a su perfil.

Los intermediarios de valores que actúen por cuenta de sus clientes serán responsables de verificar que los inversores pequeños cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

Las bolsas de valores serán responsables de verificar, por algún medio que entiendan pertinente, que los intermediarios de valores que actúan en su ámbito por cuenta de clientes hayan dado cumplimiento a las obligaciones establecidas en la normativa vigente.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



2. TEXTO DE INSERCIÓN OBLIGATORIA

VALOR INSCRIPTO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DEL BANCO CENTRAL DEL URUGUAY (COMUNICACIÓN N° 2025/210 DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2025).

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

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

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

Por Ala Este S.A.S.

Firma:

Aclaración: Eduardo Bastitta Harriet

Cargo: Presidente

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



3. AVISO IMPORTANTE

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

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

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

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

EL PRESENTE PROSPECTO FUE COMPLETADO EL 15 DE ENERO DE 2026.

6
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



4. SUMARIO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

4.1. Información sobre la Emisión

Por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del Emisor de fecha 24 de septiembre de 2025 y de Acta de Directorio del Emisor de fecha 8 de octubre de 2025 que se adjuntan como Anexo 1 y Anexo 2, respectivamente, el Emisor resolvió implementar una emisión de obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones de oferta pública, en el marco del régimen de emisiones simplificadas de valores de oferta pública, al amparo de lo dispuesto en Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009 y normas reglamentarias y complementarias vigentes de acuerdo a las condiciones que se señalan en este Prospecto por hasta un monto máximo de U.I. 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones), o su equivalente en otras monedas.

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

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



4.2. Características del Programa

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



Negociables a emitirse bajo dicho Programa de Emisión no podrá ser superior a los cinco años.

Régimen de amortización capital	de del	Será determinado para cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión.
Rescate anticipado		Las series que se emitan bajo el Programa de Emisión podrán incluir el derecho del Emisor de rescatar anticipadamente las Obligaciones Negociables emitidas.
Garantía		Será determinada para cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión.
Aprobación de Emisiones bajo el Programa	de	Cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión será previamente aprobada por el Directorio del Emisor, junto con sus condiciones específicas.
Rango de las ON		Obligaciones directas y no subordinadas del Emisor.
Información proporcionar por el Emisor	a el	<p>De conformidad con los términos previstos en los documentos de la emisión, el Emisor debe, sin limitación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Proporcionar a la Entidad Representante copia de toda la documentación que se presente ante el Banco Central del Uruguay en su calidad de emisor de las Obligaciones Negociables. b) Proporcionar a la Entidad Representante copia de los balances anuales con informe de revisión limitada (o con informe de auditoría, en caso de que sea requerido en el futuro) dentro de los 10 días hábiles bancarios siguientes a la fecha en que los mismos estuvieran disponibles. c) Proporcionar a la Entidad Representante, en el plazo de 30 días corridos siguientes a la fecha en que el Emisor hubiera tomado conocimiento, copia de cualquier notificación o



intimación que hubiera cursado cualquier autoridad gubernamental con competencia sobre el Emisor y que pudiera tener un efecto material adverso sobre el Emisor que determinara la imposibilidad del Emisor de cumplir con los pagos de capital o de intereses bajo las Obligaciones Negociables.

- d) Proporcionar a la Entidad Representante, cualquier otra información sobre el negocio y las operaciones del Emisor, así como sobre el cumplimiento de las obligaciones bajo este Documento de Emisión que la Entidad Representante pudiera requerirle.
- e) Permitir que la Entidad Representante, a su costo y con razonable anticipación al Emisor, visite e inspeccione las oficinas ejecutivas del Emisor, así como sus instalaciones, para discutir los negocios, finanzas y situación financiera del Emisor junto con los gerentes del Emisor y sus contadores independientes, pudiendo asimismo examinar sus libros, registros, reportes y otros documentos y solicitar copia de dichos documentos.

**Obligaciones
asumidas por
Emisor bajo
Programa**

- 1. Nuevas Inversiones: El Emisor se abstendrá de realizar inversiones extrañas de su Giro Principal. Se entiende por "Giro Principal" del Emisor, el desarrollo de urbanizaciones, proyectos inmobiliarios y actividades conexas y/o de apoyo. Se encuentra también comprendido dentro del Giro Principal del Emisor, a título enunciativo (y no limitativo), iniciativas vinculadas con la urbanización, desarrollos inmobiliarios, casas, condohoteles, y edificios de oficina.
- 2. Asociación con Accionistas directos e indirectos: El Emisor no podrá asociarse ni generar vínculos contractuales o de cualquier otra especie para realizar cualquier tipo de actividad establecida en su plan de negocios con accionistas que, directa o indirectamente, sean

NR/4/2026/88



titulares de más del 10% del capital integrado y con derecho a voto del Emisor.

Se exceptúa expresamente de lo anterior:

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

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

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

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

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

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

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



4. Ratios Financieros:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Ratio de Prueba Ácida se calcula como el cociente resultante de dividir el Activo Corriente, menos los Bienes de Cambio Corrientes entre el Pasivo Corriente.

NR/4/2026/88



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

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

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

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

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

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

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

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

A estos efectos se considera cambio de control cuando alguien que no era accionista pasa a ser

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



titular de más del 50% (cincuenta por ciento) de las acciones con derecho a voto del Emisor.

- Actuación de Obligacionistas**
- Las Asambleas de Titulares de Obligaciones Negociables se regirán, en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías para adoptar resoluciones, por lo estipulado en los términos y condiciones de la emisión de los valores y, en caso de inexistencia de previsiones, por las disposiciones que rigen las Asambleas Extraordinarias de Accionistas. El Emisor no tendrá derecho a voto en estas Asambleas, aunque invoque su calidad de titular de sus propios valores.
- Toda resolución de Titulares se adoptará por el voto conforme de Titulares presentes que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables emitidas y en circulación, salvo que el Contrato de Entidad Representante, el Documento de Emisión de las Obligaciones Negociables de la Serie de que se trate o la legislación vigente requieran una mayoría superior o distinta.
- Sin perjuicio de lo antedicho, si la decisión a adoptarse afecta o modifica los términos y condiciones de una o varias Series de Obligaciones Negociables en particular, será necesario, además, contar con la conformidad de Obligacionistas de dicha o dichas Series que representen a su vez más del 75% (setenta y cinco por ciento) del total del capital adeudado bajo dicha o dichas Series al momento de la decisión.
- En todo caso, se deducirán las Obligaciones Negociables propiedad del Emisor, sus accionistas, empresas o personas vinculadas, controlantes o controladas (según lo definen los artículos 48 y 49 de la Ley de Sociedades Comerciales y la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del BCU). Se deja expresa

NR/4/2026/88



constancia que los accionistas del Emisor, empresas vinculadas, controlantes o controladas pueden tener participación en las asambleas por las Obligaciones Negociables que sean sus titulares, pero sus Obligaciones Negociables no serán computadas a los efectos de los quórum para sesionar y de voto.

No obstante, para la sustitución de la Entidad Representante será necesario contar con el consentimiento del 75% del total del capital adeudado bajo todas las Series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa de Emisión al momento de la decisión.

Derecho a voto: Tendrán derecho a voto aquellos Titulares presentes en la asamblea que estén debidamente registrados como titulares de Obligaciones Negociables según el registro llevado por la Entidad Registrante. Cada ON dará derecho a un voto. A fin de determinar los quórum para sesionar y las mayorías correspondientes para resolver, no se tendrán en cuenta ni tendrán derecho a voto aquellas Obligaciones Negociables que hubieran sido adquiridas por el Emisor, sus accionistas o las sociedades controladas por el Emisor de conformidad con lo establecido en el artículo 48 y 49 de la Ley N°16.060.

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



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

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

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

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

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

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

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

NR/4/2026/88



la fecha en que el pago de que se trate debiera haberse efectuado.

- b) Procedimientos de ejecución contra el Emisor: se trabe sobre cualquier parte de los bienes, activos o ingresos del Emisor un embargo genérico, específico y/o secuestro, como consecuencia de uno o más reclamos contra el Emisor que superen individual o conjuntamente la suma de USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) y tal medida no se levantare dentro de los 90 (noventa) días hábiles "judiciales" (artículo 96 del Código General del Proceso) de haber sido legalmente notificada al Emisor.
- c) Concurso del Emisor: en caso de que la ley vigente lo admitiere, en caso de que se presente una solicitud (ya sea por parte del Emisor o de cualquier tercero) de concurso, concordato, moratoria, convenio o acuerdo privado de reorganización del Emisor, así como también la concesión de una moratoria provisional o un acuerdo privado de reorganización respecto del Emisor.
- d) Declaraciones falsas: que cualquiera declaración efectuada o documento presentado por el Emisor a la Entidad Representante de los Titulares, a las Bolsas de Valores o al Banco Central del Uruguay hayan sido denunciados por cualquiera de éstos a la justicia por contener falsedades relevantes, información relevante distorsionada o manipulada u ocultaciones que hubieren sido determinantes en la decisión de un inversor diligente para adquirir las Obligaciones Negociables, y que la justicia hubiere dado razón a dicha denuncia en todos sus términos por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.
- e) Incumplimientos o Incumplimiento cruzado: que el Emisor (i) haya incumplido cualquier obligación contenida en los

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



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

f) Exigibilidad anticipada de cualquier importe adeudado por el Emisor bajo otras Series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa: que cualquier importe (sea por

NR/4/2026/88



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

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

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

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

Gastos y Tributos

Serán de cargo exclusivo de cada Titular (sin derecho a reembolso) el pago de todo tributo existente o que se cree en el futuro, incluyendo sin que signifique limitación, cualquier tributo que grave la emisión de las Obligaciones Negociables y/o los pagos a efectuarse como consecuencia de las mismas, incluyendo el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto a la Renta de los No Residentes que corresponda retener en ocasión del pago o

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



crédito de intereses o capital, la Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero y cualquier otro tributo, carga o gravamen que tenga como causa, la emisión, venta, transferencia, cesión, circulación o tenencia de las Obligaciones Negociables. Cuando el Emisor deba actuar como agente de retención, pagará los intereses vencidos e impagos y el capital correspondiente luego de haber retenido y deducido a los Titulares el importe originado en cualquier tributo que debiera ser liquidado.

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

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



4.3. Características de la Serie N° 1 de las Obligaciones Negociables de la Emisión.

Denominación:	Obligaciones Negociables Serie N° 1
Monto de la Emisión de la Serie N° 1:	Hasta el equivalente a USD 3.000.000 (dólares estadounidenses tres millones), tomando para la determinación del monto en UI de la emisión en el marco del Programa, el valor de las Unidades Indexadas a la fecha de emisión y considerando el dólar estadounidense fondo BCU de cierre del día anterior a la fecha de suscripción.
Moneda de la Emisión:	Dólares estadounidenses fondo BCU.
Valor Nominal de las ON:	U\$S 1 (dólares estadounidenses uno)
Moneda de Repago:	Dólares estadounidenses fondo BCU.
Plazo de la serie:	4 (cuatro) años a partir de la fecha de la emisión.
Amortización:	En un único pago, el 6 de febrero de 2030 ("Bullet") (o el primer día hábil bancario siguiente).
Calificación de Riesgo de la Serie N 1*	BBB+(uy). <i>*No obligatoria</i>
Fecha de Pago de Intereses:	Los intereses se pagarán de forma semestral, a partir de la Fecha de Emisión de la Serie N° 1. Si el día de pago de intereses no fuese un día hábil bancario, el día de pago de intereses será el primer día hábil bancario siguiente. Se entenderá por día inhábil bancario, los días sábado y domingo, así como todos aquellos en los que los bancos no funcionen, cualquiera sea el motivo.
Interés Compensatorio:	La Tasa Nominal Anual será de 9,00 %. Los intereses se calcularán sobre la base de un año

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.

Interés Moratorio:	La Tasa Nominal Anual será de 10,00 %. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.
Destino de los Fondos:	<p>El Emisor destinará los fondos provenientes de la emisión de la Serie 1 en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ejecución de obras de infraestructura del desarrollo en +Colonia. • Capital de trabajo y gestión operativa, en el marco de la urbanización y desarrollo inmobiliario del proyecto denominado “+Colonia”, a efectos de asegurar la continuidad y desarrollo de las actividades del Emisor.
Rescate Anticipado:	<p>El Emisor podrá, optar por rescatar anticipadamente, total o parcialmente, las Obligaciones Negociables Serie N° 1 (capital e intereses devengados hasta la fecha del efectivo rescate) luego de transcurrido 9 (nueve) meses de la fecha de emisión, y en cada Fecha de Pago de Intereses, debiendo comunicar a la Entidad Registrante, Entidad Representante, y al Banco Central del Uruguay con una anticipación mínima a 30 (treinta) días corridos a la fecha de rescate anticipado.</p> <p>El precio de rescate será de 102% del Capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate.</p>
Garantía:	En garantía de del pago de los importes que el Emisor adeude bajo la emisión de las Obligaciones Negociables Serie N° 1, el Emisor hipoteca en primer grado en favor de la Entidad Representante, como representante de los futuros titulares de las Obligaciones Negociables Serie 1, el padrón número 14.581, localidad

NR/4/2026/88



catastral Colonia, departamento de Colonia (y junto con aquellos inmuebles que los sustituyan en el futuro, los "Inmuebles Hipotecados") hasta la suma de USD 3.000.000 (tres millones de dólares estadounidenses) más un 50% (cincuenta por ciento) de dicha suma, o su equivalente en otras monedas, por concepto de intereses, comisiones, gastos, impuestos u honorarios razonables que la cobranza judicial o extrajudicial pudiere demandar.

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

El Ratio de Cobertura se calcula como el cociente resultante de dividir el Valor de Mercado de los Inmuebles Hipotecados entre el Capital adeudado por el Emisor bajo las Obligaciones Negociables Serie 1.

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

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

El Ratio de Cobertura se medirá anualmente.

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

17



Procedimiento de Sustitución o Liberación.

- a) En caso de sustitución o liberación de Inmuebles Hipotecados, el Emisor solicitará por escrito a la Entidad Representante la sustitución o liberación de uno o más Inmuebles Hipotecados, acompañada, en caso de sustitución, de los títulos de propiedad y antecedentes dominiales de los inmuebles que ofrece hipotecar en sustitución de los Inmuebles Hipotecados, así como con la tasación señalada anteriormente realizada por un Tasador Autorizado donde se verifique el cumplimiento del Ratio de Cobertura, en cualquiera de los casos referidos anteriormente.
- b) La Entidad Representante (o quien ésta designe) deberá expedirse dentro de los treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud, pudiendo rechazarla únicamente por razones fundadas relacionadas con el posible incumplimiento del Ratio de Cobertura o, únicamente en el caso de sustitución, con la existencia de gravámenes u observaciones en la titulación de los inmuebles ofrecidos de acuerdo con la normativa legal vigente que pudieran afectar la prioridad/ejecución de la garantía.
- c) Una vez aprobada la sustitución o la liberación, el Emisor y la Entidad Registrante otorgarán la respectiva escritura pública de sustitución o liberación parcial de Inmuebles Hipotecados, sin que ello implique novación de la obligación principal.

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

La sustitución o liberación de Inmuebles Hipotecados no implicará novación ni modificación alguna de las Obligaciones Negociables Serie N° 1 garantizadas, que

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



conservarán íntegramente su naturaleza, términos y condiciones originales.

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

Fecha de Emisión: 6 de febrero de 2026.
Valor Mínimo de Suscripción por Oferta: U\$S 1.000 (dólares estadounidenses mil)

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

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

El período de suscripción comenzará el 2 de febrero de 2026 desde las 10:00, a las 13:00 y continuará el 3 de febrero desde las 10:00, a las 13:00, salvo que la totalidad de la emisión sea colocada el primer día, en cuyo caso no se habilitará la segunda jornada de suscripción.

- Primer día: se recibirán órdenes de suscripción por inversor, por un monto máximo de UI 500.000.
- Segundo día: por el remanente, se recibirán órdenes de suscripción por inversor sin un tope máximo.

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



- Aceptación y Adjudicación:**
- y Las Obligaciones Negociables se adjudicarán a los oferentes al cierre del período de suscripción, en primer lugar, a las ofertas del primer día.
 - Si el monto de suscripciones del primer día supera el monto de la emisión, se adjudicará a prorrata.
 - En caso de que exista un remanente, se adjudicarán a los oferentes del segundo día.
 - Si el monto de suscripciones del segundo día supera el monto remanente de la emisión, se adjudicará a prorrata.
- Integración y Emisión:**
- y La integración del monto adjudicado se realizará el tercer día hábil siguiente al cierre del Período de Suscripción, mediante transferencia a la cuenta bancaria de BVM.
 - La emisión se considerará realizada el día de la integración de los fondos.
- Actuación de los Obligacionistas:**
- Ver términos generales del Programa.
- Comisión de Colocación y Distribución:**
- de La comisión de colocación será de 0,5%.
 - o Dicha comisión será percibida por cada uno de los Agentes de Colocación de acuerdo con la parte de la emisión que efectivamente sea colocada por cada uno de ellos y será de cargo del Emisor.
- Inscripción:** Banco Central del Uruguay.
- Cotización:** Bolsa de Valores de Montevideo S.A.
- Gastos y Tributos:** Ver términos generales del Programa.
- Ley y jurisdicción aplicable:** República Oriental del Uruguay.



4.4. Resumen de Contratos Auxiliares de la Emisión

4.4.1. Resumen de Contrato de Entidad Representante

Con fecha 22 de diciembre de 2025, el Emisor designó a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. como Representante de los Titulares de las Obligaciones Negociables, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 73 y 74 de la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009 y en el Título I del Libro I de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.

Un testimonio notarial del Contrato de Entidad Representante se adjunta al presente Prospecto como Anexo 3.

Bolsa de Valores de Montevideo S.A. aceptó dicha designación y asume la representación de los futuros Titulares de las Obligaciones Negociables, en los términos explicitados en el Contrato.

En función de este Contrato, Bolsa de Valores de Montevideo S.A. ha asumido las siguientes obligaciones:

- A) Controlar que las suscripciones, adjudicaciones e integraciones de las Obligaciones Negociables se ajusten a los procedimientos establecidos en los Términos y Condiciones de la emisión.
- B) Efectuar la defensa conjunta de los derechos e intereses de los Titulares de las Obligaciones Negociables durante la vigencia de la emisión y hasta su cancelación total.
- C) Responder frente a los Titulares de las Obligaciones Negociables y frente a la sociedad comercial, en los casos de dolo o culpa grave en el desempeño de su cargo.
- D) Brindar a los Titulares de las Obligaciones Negociables la información que éstos soliciten respecto de los Valores emitidos.
- E) Intervenir -con voz y sin voto- en las reuniones de la Asamblea de accionistas o de socios del Emisor en las cuales el orden del día esté relacionado con los valores emitidos.
- F) Convocar y presidir la Asamblea de Titulares de las Obligaciones Negociables y llevar a cabo los actos de disposición para los cuales la Asamblea lo faculte.
- G) Solicitar al Emisor la información que considere necesaria para llevar a cabo sus tareas.
- H) Informar a los Titulares de las Obligaciones Negociables, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones.

NR/4/2026/88



I) Actuar en nombre de los Titulares de las Obligaciones Negociables en los procesos judiciales y en la declaración judicial de concurso, en los casos en los cuales la Asamblea lo faculte.

J) Informar a la Superintendencia de Servicios Financieros, a la mayor brevedad posible, sobre cualquier situación o evento que pudiera significar un conflicto de interés en sus actuaciones frente a sus representados.

K) Otras funciones que se establezcan en el presente contrato o que le asigne la Asamblea de Titulares de las Obligaciones Negociables.

Asimismo, Bolsa de Valores de Montevideo S.A. podrá realizar en nombre y representación de los Obligacionistas los siguientes actos respecto del Emisor:

A) Requerir al Emisor toda información necesaria a efectos de cumplir con disposiciones del Banco Central del Uruguay, requerimientos de las Bolsas de Valores y de los Titulares de las Obligaciones Negociables.

B) Solicitar información relativa a la marcha de los negocios sociales, así como respecto de cualquier otra circunstancia o situación que razonablemente pueda incidir en el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo las Obligaciones Negociables, las normas vigentes o que se dicten en el futuro, o se deriven de la reglamentación de las Bolsas de Valores en las cuales las Obligaciones Negociables coticen;

C) Defender los derechos e intereses colectivos de los Titulares de las Obligaciones Negociables durante la vigencia de los mismos y hasta su cancelación total de acuerdo con la ley;

D) Realizar aquellos actos que sean necesarios para conservar los derechos de los Titulares de las Obligaciones Negociables, inclusive las gestiones judiciales que se requieran para no perjudicar los mismos, sin perjuicio de lo que la Asamblea de Titulares pueda oportunamente resolver;

E) Citar a la Asamblea de Titulares de las Obligaciones Negociables, en los casos que lo considere oportuno o conveniente para la defensa de los intereses de éstos o cuando de acuerdo con el presente contrato corresponda, así como dentro del plazo señalado en el Documento de Emisión, en caso de recibida una solicitud por parte de Titulares de las Obligaciones Negociables que representen el porcentaje mínimo establecido en el Documento de Emisión y/o por parte del Emisor.

En el marco del referido contrato, los Titulares de las Obligaciones Negociables y el Emisor, exoneran de responsabilidad y mantendrán indemne al Representante de los Titulares de las Obligaciones Negociables por los resultados de su gestión, así como por la realización de cualquier medida tendiente a proteger los derechos de los Obligacionistas, salvo los

NR/4/2026/88



casos de omisión, dolo o culpa grave. (Art. 464, Ley N° 16.060 de 4 de setiembre de 1989).

La Entidad Representante podrá renunciar en cualquier momento a su calidad de representante de los Titulares de las Obligaciones Negociables y rescindir el presente contrato, por su sola voluntad, siempre y cuando exista una causa razonablemente justificada a tales efectos, debiendo comunicar tal decisión y su causa al Emisor y Titulares de las Obligaciones Negociables en forma personal, o alternativamente a estos últimos mediante publicaciones en dos diarios de amplia circulación en la capital del país por tres días corridos, con al menos 90 días corridos de antelación. En la misma oportunidad deberá convocar a una Asamblea de Titulares para designar un nuevo Representante

En todo caso, la Entidad Representante deberá continuar cumpliendo sus obligaciones hasta la designación de su sustituto.

4.4.2. Resumen de Contrato de Entidad Registrante

Con fecha 22 de diciembre de 2025, el Emisor designó a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Entidad Registrante de las Obligaciones Negociables, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 a 49 de la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009, 14 a 23 del Decreto N° 322/11 y en el Título I del Libro I de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.

Un testimonio notarial del Contrato de Entidad Registrante se adjunta al presente Prospecto como Anexo 4.

Bolsa de Valores de Montevideo S.A. aceptó dicha designación y asumió los cometidos, obligaciones y facultades suficientes, en los términos explicitados en dicho contrato.

La Entidad Registrante llevará un registro de las Obligaciones Negociables bajo el formato de anotación en cuenta en medios electrónicos o medios magnéticos, de cada uno de los Titulares de las Obligaciones Negociables.

En función de este Contrato, Bolsa de Valores de Montevideo S.A. ha asumido las siguientes obligaciones:

A) Llevar un Registro contable de las Obligaciones Negociables emitidas, así como de las cuentas de cada uno de los Titulares de las Obligaciones Negociables.

B) Dicho Registro contendrá al menos los siguientes datos de los Titulares de las Obligaciones Negociables: a) nombre y/o denominación social, b) número de documento de identidad, pasaporte, Registro Único Tributario (o equivalente para el caso de inversores extranjeros), según corresponda; (c) dirección, teléfono; (d) registro de firmas actualizado; (e)

NR/4/2026/88



codificación en los términos del artículo 18 del Decreto 322/011; (f) el monto de la participación del titular en el total de la emisión; (g) datos de las cuentas bancarias.

C) El Registro se regirá por los siguientes principios: protección del interés de los inversores, confidencialidad de las inversiones, rogación, prioridad de la inscripción, trámite sucesivo y buena fe registral.

D) El Registro deberá cumplir con elementos mínimos de seguridad, disponibilidad, auditabilidad, integridad, confidencialidad, autenticidad y confiabilidad.

E) Deberá tener a disposición de los Titulares y del público interesado, copia certificada por escribano público del Documento de Emisión y expedir a costo de quien la solicite, copia de este.

F) Deberá informar al Agente de Pago, al menos el día hábil anterior de cada vencimiento de los pagos, las cuentas bancarias a donde deberán transferirse los mismos.

Todos los Titulares de las Obligaciones Negociables deberán presentarse ante la Entidad Registrante y suscribir la documentación que la misma le requiera a tales efectos, bajo apercibimiento de que, si no lo hicieren, no quedarán incluidos en el Registro como titulares de los mismos.

La Entidad Registrante podrá renunciar en cualquier momento y rescindir el presente contrato por su sola voluntad, siempre y cuando exista una causa razonablemente justificada a tales efectos, debiendo comunicar tal decisión y su causa al Emisor, a la Entidad de Representante, al Agente de Pago y a los Titulares de las Obligaciones Negociables en forma personal o alternativamente a estos últimos mediante publicaciones en dos diarios de amplia circulación nacional por 3 días corridos, con al menos 90 días corridos de antelación.

En todo caso, la Entidad Registrante deberá continuar cumpliendo sus obligaciones hasta la designación de su sustituto.

4.4.3. Resumen de Contrato de Agente de Pago.

Con fecha 22 de diciembre de 2025, el Emisor designó a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Agente de Pago de las Obligaciones Negociables.

Un testimonio notarial del Contrato de Entidad Registrante se adjunta al presente Prospecto como Anexo 5.

En el cumplimiento del cometido indicado en dicho contrato, el Agente de Pago se ajustará a las previsiones legales y reglamentarias para actuar en tal calidad y, además, a las siguientes estipulaciones:



A) El Agente de Pago abonará a los Titulares de las Obligaciones Negociables, conforme el Registro que llevará la Entidad Registrante, por cuenta y orden del Emisor, a su vencimiento o vencimientos, los importes adeudados por capital e intereses, bajo los Títulos, siempre que medie suficiente provisión de fondos previamente. En caso de que el vencimiento para el pago del capital o intereses se produzca en día inhábil bancario, el pago se efectuará el día hábil bancario siguiente.

B) Los pagos de capital e intereses se realizarán en la moneda indicada en los términos y condiciones de la Serie que se trate, mediante transferencias a las cuentas bancarias que la Entidad Registrante le indique al Agente de Pago respecto de los Titulares que surjan de su Registro. El Agente de Pago deberá dejar constancia de los pagos efectuados a los Titulares.

C) El Emisor entregará al Agente de Pago las sumas necesarias para cancelar los montos adeudados bajo los Títulos emitidos, al menos el día hábil anterior a cada fecha de vencimiento de cada uno de los pagos de intereses y/o amortizaciones de capital previstos bajo los mismos (en adelante, los "Vencimientos"). La entrega de dichas sumas se realizará transfiriendo o girando al Agente de Pago los importes correspondientes, a la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Pago por escrito, al Emisor.

El Agente de Pago no asume ningún tipo de responsabilidad para el caso de ausencia de fondos para dar cumplimiento a las obligaciones que correspondan bajo los títulos a ser emitidos.

En caso de que la provisión de fondos fuere insuficiente para hacer frente al pago de la totalidad de las obligaciones del Emisor bajo las Obligaciones Negociables, el Agente de Pago queda irrevocablemente autorizado por el Emisor, a prorrtear los fondos entregados entre todos los Titulares. El Agente de pago no asume ningún tipo de responsabilidad por los eventuales perjuicios que el pago a prorrata pudiera ocasionar a los Titulares.

Asimismo, el Agente de Pago comunicará a la Entidad Registrante sobre los pagos realizados a los Titulares de las Obligaciones Negociables a prorrata de los fondos recibidos.

En caso de incumplimiento del Emisor a las condiciones establecidas, y de existir una garantía, tales pagos se realizarán contra la ejecución de la garantía.

D) El Agente de Pago acreditará los fondos correspondientes a los Titulares en las cuentas bancarias indicadas por éstos a dichos efectos.

E) A los efectos de realizar los pagos que correspondan, el Emisor podrá solicitar al Agente de Pago o a la Entidad Registrante la información

NR/4/2026/88

19



sobre los Titulares registrados a los efectos de cumplir con las retenciones de impuestos conforme a la normativa fiscal aplicable. En caso de omisión de suministrar dicha información, el Emisor podrá realizar las retenciones que pudieran corresponder a los Titulares omisos.

F) Comunicar al Banco Central del Uruguay el no pago por parte del Emisor de cualquier obligación emergente de la Emisión, dentro del día hábil siguiente.

Los Titulares de las Obligaciones Negociables y el Emisor exoneran de responsabilidad y mantendrán indemne al Agente de Pago por las resultancias del cumplimiento de los cometidos, obligaciones y facultades previstos en el presente contrato, salvo los casos de omisión, dolo o culpa grave.

EL EMISOR DECLARA QUE EL AGENTE DE PAGO PODRÁ ADQUIRIR OBLIGACIONES PARA SÍ O PARA CLIENTES O RECIBIRLAS EN PREnda CON TODOS LOS DERECHOS QUE LE CORRESPONDAN Y PODRÁ REALIZAR TODO TIPO DE OPERACIONES FINANCIERAS O COMERCIALES CON EL EMISOR, SIN RESTRICCIÓN ALGUNA.

4.4.4. Contrato de Estructuración y Colocación

Con fecha 30 de octubre de 2025, el Emisor y Corporación De Inversiones Uruguay Sociedad De Bolsa S.A. otorgaron un contrato de estructuración y colocación a través del cual el Emisor designó a Corporación De Inversiones Uruguay Sociedad De Bolsa S.A. para que actúe como agente colocador, a través de una entidad autorizada a operar en BVM, obligaciones negociables a ser emitidas bajo la Serie N° 1 del Programa.

Bajo el contrato, Corporación De Inversiones Uruguay Sociedad De Bolsa S.A. se obligó a suscribir e integrar obligaciones negociables a ser emitidas bajo la Serie N° 1 del Programa por hasta la suma de USD 2.500.000 (dólares estadounidenses dos millones quinientos mil) ("underwriting firme").

4.4.5. Hipoteca

Con fecha 27 de octubre de 2025, el Emisor hipotecó en favor de Bolsa de Valores de Montevideo S.A., en calidad de entidad representante de los futuros titulares de obligaciones negociables a ser emitidas bajo la Serie N° 1 del Programa, hipoteca en primer grado sobre el inmueble padrón 14.581 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia, Uruguay.

Un testimonio notarial de la Hipoteca se adjunta al presente Prospecto como Anexo 6.

La Hipoteca garantiza el pago íntegro y puntual de todas las obligaciones del Emisor bajo la Serie 1 (capital, intereses, comisiones, gastos, tributos y

NR/4/2026/88



honorarios razonables de cobranza judicial o extrajudicial) por hasta USD 3.000.000 (dólares estadounidenses tres millones), más un 50% adicional por los conceptos accesorios antes indicados, o su equivalente en otras monedas.

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

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

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

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


colonia

5. INFORMACIÓN DEL EMISOR

5.1. Descripción del Proyecto de Inversión u Objeto de la Emisión

Breve trayectoria del emisor y principales actividades.

Ala Este S.A.S., constituida en Uruguay en enero de 2021, tiene como propósito actuar como urbanizadora del proyecto +Colonia. Su génesis está directamente vinculada con la visión de crear un nuevo polo urbano, tecnológico y sostenible en la costa este de Colonia del Sacramento, uno de los enclaves históricos y turísticos más emblemáticos del país. Desde su nacimiento, la compañía se ha configurado como un "Master Developer", es decir, un urbanizador principal que diseña, planifica y ejecuta la infraestructura necesaria para dotar de condiciones urbanas a un extenso predio, articulando a su vez la participación de desarrolladores inmobiliarios privados y coordinando con las autoridades públicas.



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

El Emisor se posiciona principalmente como urbanizador estratégico, actuando como catalizador en la transformación de Colonia del Sacramento en un hub regional de innovación y economía del conocimiento.



El proyecto a largo plazo contempla 515 hectáreas, y se plantea un desarrollo en etapas. Al Este ya es propietaria del terreno de la Etapa A (119 ha, ver imagen abajo), y cuenta con un acuerdo de compra para el resto del terreno (Etapas B y C) hasta 2042, a un precio con base en el año 2020.



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

El contrato Plan define componentes de estructura territorial, compuestos por sistemas de espacios verdes abiertos, sistemas de vías principales y sistemas de sectores y macromanzanas o células urbanizables. Para dichas zonas urbanizables, se establecieron zonas normativas de baja densidad, densidad media-baja y de densidad media alta, con un mayor porcentaje de densidad media-baja. Sus destinos y usos son residenciales, mixtos o terciarios en función de la zona normativa.

De las 199 hectáreas que conforman el Master Plan, aproximadamente el 50% son metros cuadrados urbanizables, con una edificabilidad máxima que supera los 2 millones de metros cuadrados.

El Emisor es propietario de las 119 hectáreas, (Etapa A) de las cuales unas 57.1 hectáreas son urbanizables, 50 hectáreas ya han sido cedidas y 28.1 hectáreas ya han sido fraccionadas.

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

NR/4/2026/88

+colonia



Master Plan Diseñado por Estudio Gómez Platero

Modelo de negocio (estrategia urbanizadora).

La propuesta de valor del Emisor se centra en la inversión en infraestructura urbana (calles, servicios básicos, espacios comunes) y en la posterior comercialización de macrolotes a desarrolladores privados, quienes se encargan de materializar proyectos residenciales, comerciales, laborales y educativos. Este modelo permite a la compañía acelerar el desarrollo del predio atrayendo a socios estratégicos líderes en sus industrias, y diversificando riesgos.

Proyectos en curso / etapas de pre-lanzamiento.

El Emisor ha establecido alianzas estratégicas y co-desarrollado proyectos de gran impacto dentro del distrito Génesis, entre los que se destacan Quartier +Colonia, desarrollado por Argencons (Bondeno S.A.); El Muelle 1, junto con CRIBA y el Emisor; un campus corporativo internacional de última generación, orientado a la innovación y los servicios tecnológicos; y un loteo unifamiliar denominado Pioneros de 45 lotes (43 padrones), desarrollado por el Emisor Dentro de los próximos lanzamientos, se encuentran El Muelle 2 & 3 y El Muelle 4 & 5.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

+colonia



A lo largo de su trayectoria, el proyecto +Colonia ha concretado hitos comerciales significativos. El Emisor como sociedad urbanizadora alcanzó ventas por más de US\$8 millones de ventas entre macrolotes y la comercialización de terrenos en Barrio Pioneros. A su vez se comercializaron unas 400 unidades en proyectos actualmente en ejecución, tanto en fases de desarrollo como en pre-lanzamiento. Cabe señalar que el valor estimado de ventas de estos fideicomisos supera los US\$50 millones.

La trayectoria de la empresa, aunque relativamente reciente en términos cronológicos, ya cuenta con logros significativos. Entre ellos se destacan en mayo del 2022 la firma del Contrato Plan con la Intendencia de Colonia, instrumento que definió la estructura territorial y urbanística, las condiciones ambientales y requisitos de infraestructura para las primeras 199 hectáreas del emprendimiento; la aprobación de dos fraccionamientos (en octubre de 2023 y en marzo 2025) por parte de la Intendencia de Colonia, lo que habilitó la conformación de 79 padrones urbanizables, la obtención en junio de 2023 de la aprobación ambiental por parte del Ministerio de Ambiente para la primera fase de estos fraccionamientos y la ampliación de dicha resolución en Agosto 2025 para la realización de un vial Oeste que brindará un acceso más directo y corto a la zona actual del emprendimiento proyecto +Colonia.

Asimismo, a fines del año 2024, el Emisor consolidó acuerdos en el marco de cooperación con instituciones públicas y privadas, entre ellas la Agencia Nacional de Investigación e Innovación (ANII), la empresa de Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas (UTE) y la Administración Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL), evidenciando el respaldo institucional y estratégico con el que cuenta el proyecto. A su vez, firmó en diciembre 2024 un acuerdo con el Fraunhofer Institute de Alemania (la mayor organización de investigación aplicada de Europa) dentro del marco

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



del proyecto "Hacia el desarrollo de +Colonia, Ciudad Inteligente" que cuenta con el apoyo financiero de la ANII. El acuerdo apoya al Emisor en el desarrollo de una estrategia coherente para la definición de los elementos esenciales para convertirse en una ciudad inteligente centrada en la tecnología, la innovación y la sostenibilidad. Los conceptos fundamentales incluyen temas como la movilidad inteligente, la innovación urbana, las energías renovables y la conectividad.

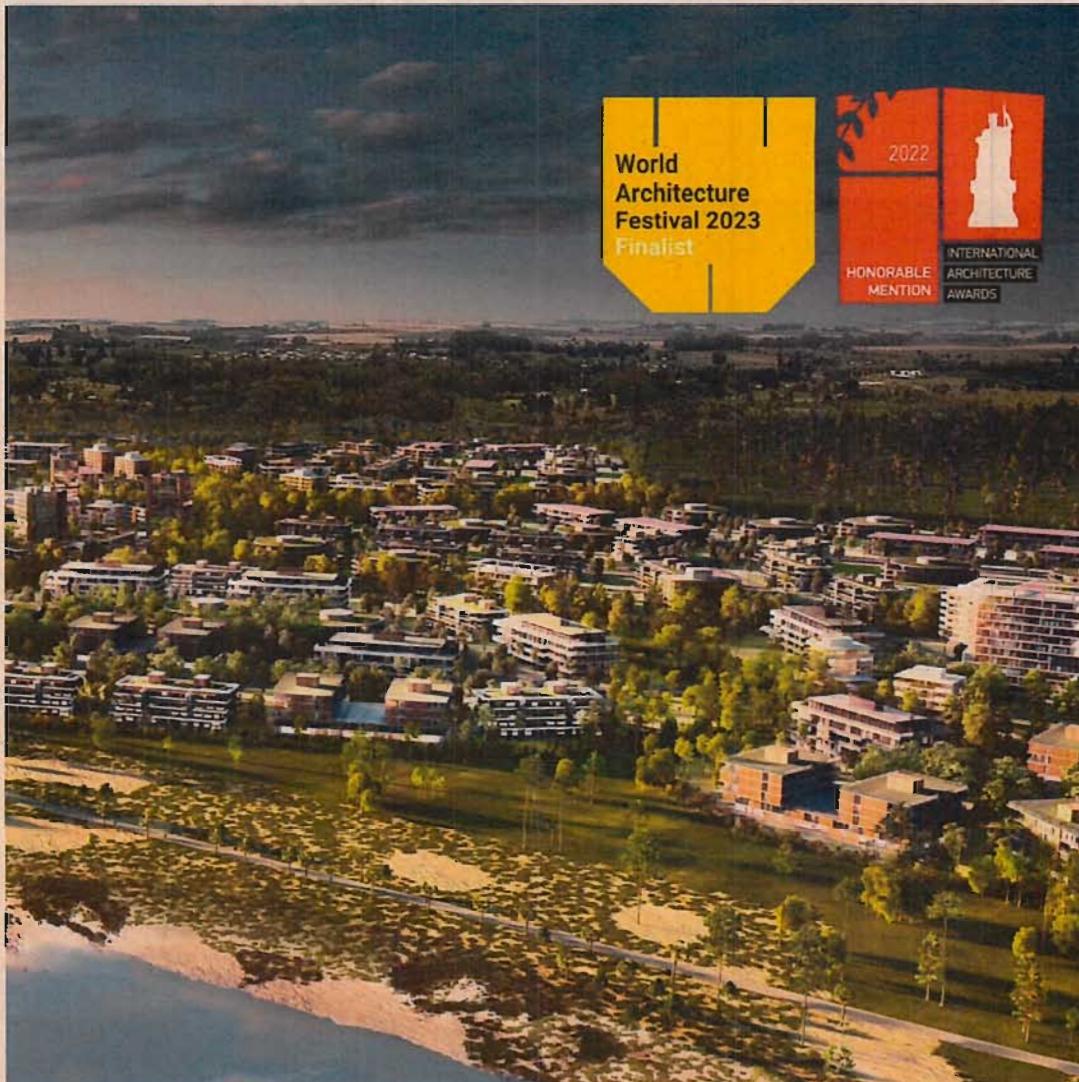
Dentro del ámbito de diseño urbano, +Colonia alcanza reconocimiento internacional: El World Architecture Festival 2023 seleccionó al Master Plan, elaborado por el estudio Gómez Platero entre los mejores proyectos del mundo en la categoría "Future Master Planning", situando a +Colonia como referente en materia de urbanismo innovador y sostenible.

El diseño urbano del Master Plan ha sido inspirado en principios urbanísticos de vanguardia en cuanto al equilibrio entre naturaleza y lo urbano mediante la integración de las células urbanas a las áreas naturales favoreciendo la preservación de corredores de biodiversidad. El proyecto plantea la preservación de más del 50% los espacios verdes y abiertos, integrándose a la ciudad actual de Colonia, el parque de la Caballada y los corredores verdes.

A su vez, se basa en un tipo de urbanismo de cercanía, (ciudad de los 15 minutos) que privilegia la interacción, como condición necesaria para el intercambio de ideas, incentivando la creatividad y la innovación (Estructura opolicéntrica, con las distintas células urbanas insertas en el lienzo verde).

NR/4/2026/88

+colonia



En suma, la trayectoria del Emisor como urbanizador convalida su rumbo claramente definido: convertir +Colonia en una ciudad inteligente, abierta e integrada, capaz de atraer talento global y consolidarse como nodo estratégico de América Latina en la economía del conocimiento.

El destino de los fondos obtenidos en la emisión.

Los recursos estarán destinados a financiar las obras de infraestructura y equipamiento necesarios para la primera etapa del proyecto, así como a sentar las bases de su desarrollo integral a largo plazo.

El Emisor destinará los fondos provenientes del programa a la ejecución de obras de infraestructura para la primera etapa de la urbanización, así como a las necesidades generales de capital de trabajo y gestión, en el marco del giro principal en la urbanización y desarrollo inmobiliario. Asimismo, los fondos podrán aplicarse a otras inversiones complementarias necesarias para el desarrollo integral.



Los principales rubros de los trabajos de infraestructura son movimiento de suelos, caminería y vialidades, agua potable y saneamiento y provisión de energía eléctrica y conectividad. Dicha infraestructura será cedida a dominio público (Intendencia de Colonia) y a las empresas estatales proveedoras de servicios OSE, UTE y ANTEL

5.2. Contingencias Jurídicas

El Emisor no tiene reclamaciones judiciales, extrajudiciales y/o administrativas materiales a su favor o en contra.

Se adjunta un informe de juicios del asesor legal del Emisor a este respecto (Anexo 7).

5.3. Situación económico-financiera

Información Contable

A continuación, se presentan los estados de situación patrimonial y estados de situación financiera para los últimos dos años y medio (2023, 2024 y junio 2025).

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO
al 31 de diciembre de 2024

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVO	2 y 3				
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	1.303.636	219.934	57.448.536	8.582.279
Activos financieros	4.2	501.436	136.620	22.096.294	5.331.174
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	1.010.900	677.100	44.546.319	26.421.796
Otros activos no financieros	4.4	507.961	645.863	22.383.825	25.202.914
Total activo corriente		3.323.933	1.679.517	146.474.974	65.538.163
Activo no corriente					
Otros activos no financieros	4.4	550.000	-	24.236.300	-
Inventarios	4.5	6.275.145	4.742.960	276.520.553	185.079.809
Propiedad, planta y equipo	Anexo	350.658	97.927	15.452.138	3.821.290
Intangibles	Anexo	5.246	5.996	231.217	233.967
Activo por impuesto diferido	6	89.090	-	3.925.832	-
Total activo no corriente		7.270.139	4.846.883	320.366.040	189.135.066
TOTAL ACTIVO		10.594.072	6.526.400	466.841.014	254.673.229

NR/4/2026/88



	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PASIVO	2 y 3				
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.6	1.229.176	253.467	54.164.062	9.890.788
Pasivos financieros	4.7	51.751	743.390	2.280.457	29.008.543
Otros pasivos no financieros	4.8	1.122.184	1.137.003	49.450.189	44.368.294
Total pasivo corriente		2.403.111	2.133.860	105.894.708	83.267.625
Pasivo no corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.6	626.400	1.057.448	27.602.942	41.263.746
Pasivos financieros	4.7	3.031.864	291.832	133.602.111	11.387.872
Otros pasivos no financieros	4.8	2.441.259	354.616	107.576.535	13.837.868
Total pasivo no corriente		6.099.523	1.703.896	268.781.588	66.489.486
TOTAL PASIVO		8.502.634	3.837.756	374.676.296	149.757.111
PATRIMONIO	11				
Aportes de propietarios					
Capital integrado		828	473	34.540	20.000
Conversión de capital integrado		-	-	1.956	(1.537)
		828	473	36.496	18.463
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar		156	355	6.794	14.540
Conversión de aportes a capitalizar		-	-	63	(891)
		156	355	6.857	13.649
Primas por emisión					
Primas por emisión		6.634.043	4.634.151	281.618.250	194.300.994
Conversión de primas por emisión		-	-	10.717.474	(13.467.141)
		6.634.043	4.634.151	292.335.724	180.833.853
Otras reservas					
Conversión del resultado del ejercicio		-	-	(5.180.581)	(224.250)
		-	-	(5.180.581)	(224.250)
Ganancias retenidas					
Resultados acumulados		(1.946.335)	(1.012.730)	(85.767.198)	(39.518.727)
Resultado del ejercicio		(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)	(36.206.870)
		(4.543.589)	(1.946.335)	(195.033.778)	(75.725.597)
TOTAL PATRIMONIO		2.091.438	2.688.644	92.164.718	104.916.118
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		10.594.072	6.526.400	466.841.014	254.673.229

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

24



**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO
al 30 de junio de 2025**

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
ACTIVO	2 y 3				
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	1.657.503	1.303.636	65.550.928	57.448.536
Activos financieros	4.2	276.965	501.436	10.953.406	22.096.294
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	2.004.650	1.010.900	79.279.926	44.546.319
Otros activos no financieros	4.4	890.855	507.961	35.231.582	22.383.825
Total activo corriente		4.829.973	3.323.933	191.015.842	146.474.974
Activo no corriente					
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	1.054.476	-	41.702.402	-
Otros activos no financieros	4.4	1.374.165	550.000	54.345.477	24.236.300
Inventarios	4.5	8.441.956	8.050.657	333.862.490	354.760.265
Propiedad, planta y equipo	Anexo	333.459	350.658	13.187.675	15.452.138
Intangibles	Anexo	4.871	5.246	192.688	231.217
Activo por impuesto diferido	6	163.106	89.090	6.450.504	3.925.832
Total activo no corriente		11.372.033	9.045.651	449.741.236	398.605.752
TOTAL ACTIVO		16.202.006	12.369.584	640.757.078	545.080.726

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
PASIVO	2 y 3				
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.6	2.857.938	3.132.062	113.025.978	138.016.636
Pasivos financieros	4.7	100.000	51.751	3.954.800	2.280.457
Provisiones por beneficios a los empleados	4.8	9.598		379.595	
Otros pasivos no financieros	4.9	2.236.145	1.088.262	88.435.032	47.955.382
Total pasivo corriente		5.203.681	4.272.075	205.795.405	188.252.475
Pasivo no corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.6	600.000	626.400	23.728.800	27.602.942
Pasivos financieros	4.7	4.148.514	3.031.864	164.065.418	133.602.111
Otros pasivos no financieros	4.9	1.728.321	2.347.807	68.351.654	103.458.480
Total pasivo no corriente		6.476.835	6.006.071	256.145.872	264.663.533
TOTAL PASIVO		11.680.516	10.278.146	461.941.277	452.916.008
PATRIMONIO	11				
Aportes de propietarios					
Capital integrado		828	828	34.540	34.540
Conversión de capital integrado		-	-	(1.786)	1.956
		828	828	32.754	36.496
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar		156	156	6.794	6.794
Conversión de aportes a capitalizar		-	-	(640)	63
		156	156	6.154	6.857
Primas por emisión					
Primas por emisión		6.634.043	6.634.043	281.618.250	281.618.250
Conversión de primas por emisión		-	-	(19.255.131)	10.717.474
		6.634.043	6.634.043	262.363.119	292.335.724
Otras reservas					
Conversión del resultado del ejercicio		-	-	(6.742.627)	(5.180.581)
		-	-	(6.742.627)	(5.180.581)
Ganancias retenidas					
Resultados acumulados		(4.543.589)	(1.946.335)	(179.689.922)	(85.767.198)
Resultado del periodo/ejercicio		2.430.052	(2.597.254)	102.846.323	(109.266.580)
		(2.113.537)	(4.543.589)	(76.843.599)	(195.033.778)
TOTAL PATRIMONIO		4.521.490	2.091.438	178.815.801	92.164.718
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		16.202.006	12.369.584	640.757.078	545.080.726

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

20



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
1. Flujo de efectivo asociado a actividades de operación					
Resultado del ejercicio		(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)	(36.206.870)
Partidas que no representan movimiento de fondos					
Ajuste por conversión				(146.733)	(2.284.584)
Impuesto diferido	6	(89.090)		(3.925.832)	
Gastos de depreciación y amortización	Anexo	11.420	10.406	503.217	406.063
Otros ajustes			33.712		122.758
(Aumento) Disminución de cuentas comerciales por cobrar		(333.800)	(677.100)	(13.867.387)	(26.421.796)
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros		(412.098)	66.834	(17.120.199)	3.451.753
(Aumento) Disminución inventarios		(1.532.185)	(513.085)	(63.653.094)	(15.584.460)
Aumento (Disminución) de cuentas comerciales por pagar		544.661	236.693	22.627.397	8.109.378
Aumento (Disminución) en otros pasivos no financieros		2.071.824	684.469	86.071.856	25.862.659
Flujo de efectivo neto aplicado en actividades de operación		(2.336.522)	(1.091.676)	(98.777.355)	(42.945.099)
2. Flujo de efectivo asociado a actividades de inversión					
(Aumento) Disminución de activos financieros		(364.816)	(11.046)	(15.155.316)	(299.305)
Compras netas de propiedad, planta y equipo	Anexo	(263.401)	(45.651)	(10.732.293)	(1.810.373)
Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de inversión		(628.217)	(56.697)	(25.888.209)	(2.109.678)
3. Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento					
Aumento (Disminución) de pasivos financieros		2.048.393	888.279	85.098.439	34.508.266
Primas de emisión	ECP	1.999.892	-	87.317.255	-
Aportes a capitalizar	ECP	156	-	6.794	-
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de financiamiento		4.048.441	888.279	172.422.488	34.508.266
4. Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes de efectivo					
		1.083.702	(260.094)	47.756.924	(10.146.511)
5. Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo					
		219.934	480.028	8.582.279	19.235.220
6. Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo					
		-	-	1.109.333	(506.430)
7. Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo					
	4.1	1.303.636	219.934	57.448.536	8.582.279

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025

		(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)		
	Notas	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
1. Flujo de efectivo asociado a actividades de operación					
Resultado del periodo		2.430.052	(2.092.155)	102.846.323	(81.582.482)
Partidas que no representan movimiento de fondos			(10.178)		(2.576.283)
Diferencia de cambio - Ajuste por conversión			(63.838)		(2.524.672)
Impuesto diferido	6	19.402	5.242	767.288	209.544
Gastos de depreciación y amortización	Anexo				
(Aumento) Disminución de cuentas comerciales por cobrar			(2.048.226)	367.800	(85.630.184)
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros			(1.207.059)	(461.447)	(50.463.516)
(Aumento) Disminución inventarios			(391.299)	(268.539)	(16.359.037)
Aumento (Disminución) de cuentas comerciales por pagar			(300.524)	256.256	(12.564.007)
Aumento (Disminución) provisiones por beneficios a los empleados			9.598	401.264	10.123.521
Aumento (Disminución) en otros pasivos no financieros		528.397	2.870.140	22.090.693	113.386.316
Flujo de efectivo neto procedente de / (aplicado en) actividades de operación		(1.033.675)	677.297	(44.012.131)	52.074.007
2. Flujo de efectivo asociado a actividades de inversión					
(Aumento) Disminución de activos financieros		224.471	118.432	9.384.459	4.678.715
Compras netas de propiedad, planta y equipo	Anexo	(1.828)	(1.134)	(78.529)	(43.600)
Flujo de efectivo neto procedente de / (aplicado en) actividades de inversión		222.643	117.298	9.305.930	4.635.115
3. Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento					
Aumento (Disminución) de pasivos financieros		1.164.899	(203.909)	46.700.932	(8.055.527)
Flujo de efectivo neto procedente de / (aplicado en) actividades de financiamiento		1.164.899	(203.909)	46.700.932	(8.055.527)
4. Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes de efectivo		353.867	590.686	13.994.731	46.653.595
5. Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1.303.636	219.934	57.448.536	8.582.279
6. Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo				(5.892.339)	212.662
7. Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4.1	1.657.503	810.620	85.550.926	57.448.536

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Ingresos de actividades ordinarias	5.1	2.400.734	536.000	96.638.045	21.063.192
Costo de ventas	5.2	(2.526.335)	(299.930)	(105.509.053)	(11.786.367)
RESULTADO BRUTO		(125.601)	236.070	(8.871.008)	9.276.825
Gastos de distribución y ventas	5.3	(313.679)	(169.466)	(12.994.238)	(6.591.342)
Gastos de administración	5.4	(2.158.119)	(891.034)	(87.658.224)	(34.654.728)
Otros ingresos	5.5	41.180	1.337	1.704.817	51.984
Otros egresos	5.6	(10.259)	-	(416.020)	-
Ingresos financieros	5.7	557	1.154	22.773	44.610
Costos financieros	5.8	(118.729)	(111.401)	(4.905.872)	(4.323.879)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.684.650)	(933.340)	(113.117.772)	(36.196.530)
Impuesto a la renta	6	87.396	(265)	3.851.192	(10.340)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)	(36.206.870)

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO INTERMEDIO
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		30 de Junio de 2025	30 de Junio de 2024	30 de Junio de 2025	30 de Junio de 2024
Ingresos de actividades ordinarias	5.1	5.434.886	763.420	228.428.783	29.778.151
Costo de ventas	5.2	(1.533.804)	(1.722.660)	(64.221.441)	(67.486.089)
RESULTADO BRUTO		3.901.082	(959.240)	164.207.342	(37.707.938)
Gastos de distribución y ventas	5.3	(171.640)	(73.467)	(7.220.584)	(2.849.616)
Gastos de administración	5.4	(1.015.235)	(1.037.286)	(42.745.275)	(40.186.756)
Otros ingresos	5.5	55.578	14.000	2.351.033	552.146
Otros egresos	5.6	(5.440)	-	(228.882)	-
Ingresos financieros	5.7	19.689	210	1.020.052	8.183
Costos financieros	5.8	(415.023)	(35.410)	(16.951.395)	(1.361.181)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.369.011	(2.091.193)	100.432.291	(81.545.162)
Impuesto a la renta	6	61.041	(962)	2.414.032	(37.320)
RESULTADO DEL PERÍODO		2.430.052	(2.092.155)	102.846.323	(81.582.482)

NR/4/2026/88



Proyecciones

Estado de Resultados Proyectado al 31 de diciembre de 2029 (expresado en dólares estadounidenses)

	2025	2026	2027	2028	2029
Ingresos					
Unifamiliar	901.363	1.898.694	1.243.360	1.219.325	
Barrio					
Pioneros					
Macrolotes	5.150.000	3.473.652	6.058.392	12.080.831	22.148.157
Basamentos	1.296.594	6.197.471	2.119.091	1.484.153	1.048.572
Quartier					
Comisiones y gastos por ventas	(82.841)	(161.170)	(219.053)	(399.005)	(664.445)
Ingresos por Ventas	7.265.116	11.408.646	9.201.791	14.385.304	22.532.284
Costo de Inversión	(4.648.721)	(9.778.846)	(5.878.342)	(5.639.515)	(4.388.256)
Proyecto Smart City	(71.333)				
SG&A	(679.316)	(783.244)	(806.935)	(827.876)	(842.745)
EBIT	1.865.746	846.556	2.516.513	7.917.913	17.301.282
Intereses	(52.500)	(706.776)	(914.650)	(837.500)	(837.500)
EBT	1.813.246	139.781	1.601.863	7.080.413	16.463.782
Impuestos	(72.918)	(75.833)	(471.490)	(1.833.726)	(4.182.129)
Resultado Neto	1.740.328	63.948	1.130.373	5.246.687	12.281.653

Estado de Flujo de Caja Proyectado al 31 de diciembre de 2029 (expresado en dólares estadounidenses)

	2025	2026	2027	2028	2029
Ingresos					
Unifamiliar	697.335	1.263.089	1.357.578	1.213.426	498.964
Barrio Pioneros					
Macrolotes	1.758.333	1.208.655	3.715.560	7.558.946	13.720.621
Basamentos	259.319	2.949.987	3.053.704	2.836.355	1.803.274
Quartier					
Comisiones y gastos por ventas	(77.796)	(74.152)	(152.194)	(263.171)	(426.588)
Total Ingresos por ventas	2.637.191	5.347.578	7.974.648	11.345.555	15.596.271

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Total Costo de inversión	(6.499.374)	(13.088.372)	(4.101.368)	(2.350.091)	(1.678.118)
Proyecto Smart City	(71.333)	-	-	-	-
SG&A	(679.316)	(783.244)	(806.935)	(827.876)	(842.745)
Cash Flow Operativo	(4.612.833)	(8.524.038)	3.066.345	8.167.588	13.075.408
Impuestos	(420.345)	(174.794)	(794.327)	(1.588.906)	(2.491.036)
FCF	<u>(5.033.178)</u>	<u>(8.698.832)</u>	<u>2.272.018</u>	<u>6.578.682</u>	<u>10.584.372</u>
Ingresos financieros	9.760.512	8.863.637	1.500.000	-	-
Intereses	(37.500)	(691.776)	(899.650)	(837.500)	(837.500)
Egresos financieros	(1.050.000)	(637.000)	(762.007)	-	(3.000.000)
FCFE	<u>3.639.833</u>	<u>(1.163.970)</u>	<u>2.110.361</u>	<u>5.741.182</u>	<u>6.746.872</u>
FCFE acumulados	3.639.833	2.475.863	4.586.224	10.327.406	17.074.278

	2025	2026	2027	2028	2029
Macrolotes	5.150.000	3.473.652	6.058.392	12.080.831	22.148.157
Crecimiento		-33%	74%	99%	83%
Cantidad	1	2	3	5	6
Unifamiliar Barrio Pioneros	901.363	1.898.694	1.243.360	1.219.325	
Crecimiento		111%	-35%	-2%	
Cantidad	5	11	8	7	
Basamentos Quartier	1.296.594	6.197.471	2.119.091	1.484.153	1.048.572
Crecimiento		378%	-66%	-30%	-29%
Cantidad	6	13	7	3	3
Total	7.347.957	11.569.817	9.420.843	14.784.309	23.196.729

En esta sección se presentan las proyecciones de ingresos del Emisor, elaboradas en dólares estadounidenses bajo criterios económicos y financieros, aplicando metodologías consistentes con los estándares de valuación comúnmente empleados en el sector inmobiliario. Dichas proyecciones se encuentran desagregadas según los principales segmentos de negocio que conforman la operatoria de la Sociedad: (i) comercialización de macrolotes, (ii) venta de lotes unifamiliares (Barrio Pioneros), y (iii) explotación y venta de basamentos comerciales

NR/4/2026/88



correspondientes al complejo Quartier +Colonia (Fideicomiso 1). La evolución detallada se expone en términos económicos (criterio devengado), con el propósito de reflejar de manera adecuada la generación de ingresos proyectada en función del avance de los proyectos y de las condiciones de mercado estimadas para el período 2025–2029.

En el segmento de macrolotes, se proyecta un crecimiento sostenido de los ingresos, explicado por un mayor volumen de padrones vendidos, alcanzando un total estimado de 17 macrolotes comercializados hacia fines de 2029.

En cuanto a los lotes unifamiliares de Barrio Pioneros, la proyección contempla un crecimiento acelerado en la etapa inicial, vinculado a los esfuerzos de comercialización del producto, para luego estabilizarse en niveles más estables en los años subsiguientes, en línea con la maduración del proyecto.

Por su parte, los basamentos comerciales del complejo Quartier +Colonia (Fideicomiso 1) exhiben una dinámica que muestra picos iniciales asociados a la colocación de un mayor número de unidades en los primeros años, seguidos por una fase de estabilización conforme se reduce el inventario disponible y la estrategia comercial de la Sociedad prioriza la colocación gradual de los locales remanentes.

En términos consolidados, los ingresos totales proyectados de Ala Este S.A.S. se incrementan desde aproximadamente US\$ 7,3 millones en 2025 hasta superar los US\$ 23 millones en 2029, lo que representa una tasa de crecimiento compuesta significativa para el período bajo análisis. Cabe destacar que dichas proyecciones han sido elaboradas bajo un enfoque moderado, dado que suponen un incremento acotado en los valores de venta vinculados al FOT (factor de ocupación total) y/o a la superficie de los terrenos, lo que refuerza la prudencia de las estimaciones de los precios y contribuye a minimizar eventuales sesgos de sobreestimación.

Inversión (USD)	2025	2026	2027	2028	2029
Infraestructura	2.336.873	2.918.887	3.565.239	3.351.790	2.417.235
Inversiones estratégicas	2.336.873	6.859.959	2.313.104	2.287.725	1.971.021
Otras Inversiones	7.615	-	-	-	-
Total	4.648.721	9.778.846	5.878.342	5.639.515	4.388.256

Las proyecciones de inversiones del Emisor para el período 2025–2029 contemplan tres grandes rubros: (i) infraestructura, (ii) inversiones estratégicas y (iii) otras inversiones menores. El destino principal de los fondos a obtener con la presente emisión de Obligaciones Negociables



estará orientado a financiar las erogaciones en infraestructura, asegurando la ejecución en etapas del Master Plan de urbanización y el desarrollo de las obras esenciales que habiliten la consolidación del proyecto.

En el segmento de infraestructura, se prevé una inversión acumulada superior a US\$ 14 millones durante el período, con un pico en los ejercicios 2026 y 2027, correspondientes a la ejecución de movimiento de suelos, caminería y vialidades, redes de servicios básicos (agua, saneamiento, provisión de energía eléctrica y conectividad). Dichas inversiones permitirán completar la infraestructura de la Etapa 1 del proyecto, al mismo tiempo que gran parte de estas obras serán aprovechadas en etapas subsiguientes, generando eficiencia y escalabilidad. Adicionalmente, a partir de este proceso se dará inicio a la Etapa 2 de desarrollo, garantizando la continuidad del plan urbanístico.

Las inversiones estratégicas, que ascienden a aproximadamente US\$ 15 millones en el período, se destinan a potenciar e incrementar la demanda de productos inmobiliarios de alta calidad dentro de +Colonia, fortaleciendo el posicionamiento del proyecto y su capacidad de atraer a públicos específicos en segmentos de mayor valor agregado.

En términos consolidados, la inversión total proyectada asciende a más de US\$ 30 millones entre 2025 y 2029, con un perfil de mayor intensidad en los primeros tres años. La asignación de los fondos provenientes de la presente emisión de la Obligación Negociable permitirá financiar en forma eficiente la culminación de la infraestructura de la Etapa 1, iniciar la segunda etapa y el desarrollo de iniciativas estratégicas orientadas a consolidar la demanda del proyecto +Colonia.

5.4. Accionistas

El capital autorizado del Emisor es de \$ 100.000, de acuerdo con el artículo 5 de los estatutos sociales.

El capital integrado del Emisor es \$ 41.333,80, representado por 41.318 acciones de \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción, y certificados provisорios por un valor equivalente a 15,80 acciones.

A continuación, se detallan los accionistas que poseen más del 10% (diez por ciento) del capital integrado del Emisor:

NR/4/2026/88



Cuadro de Capital Integrado

Accionista	Cantidad de acciones	Votos	Monto	% de Participación
Eduardo Bastitta Harriet	18.547	18.547	\$18.547,19	44,87
Masfounders LLC (controlada por Eduardo Bastitta Harriet)	2.533	2.533	\$2.533,03	6,13
Carlos Francisco Bastitta Heguy	12.400	12.400	\$12.400,15	30,00

5.5. Personal Superior

Directorio

El Directorio del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

Presidente:	Eduardo Bastitta Harriet
Vicepresidente:	Geraldine Xenia Assmus
Director:	Francisco Tezanos Pinto
Director:	Miguel Iglesias
Director:	Juan Alberto Bastitta Harriet

Eduardo Bastitta Harriet: Emprendedor y empresario argentino - uruguayo. Cofundador de Plaza Logística, empresa líder en el desarrollo y operación de Parques Logísticos, calificada como EDGE Champion por el Banco Mundial en Latam y primera empresa en Argentina en emitir bonos sostenibles. Desarrollador líder en almacenamiento en Latam con cerca de 600.000 m2. Integrante del Directorio Endeavor Argentina. Miembro de la Junta Directiva CIPPEC, *think tank* de políticas públicas en Argentina. Presidente de la "Fundación María de Guadalupe", escuela que brinda educación de alta calidad a 600 niños en situación de vulnerabilidad.

Geraldine Xenia Assmus: Licenciada en Economía, con un posgrado en Finanzas Corporativas. Comenzó su carrera en el Citibank Argentina en el área de Tesorería, asesorando a clientes corporativos e institucionales. Es

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

29



cofundadora de hoy YPF Solar, empresa líder en el mercado de Energía Solar Distribuida en Argentina, en la cual fue responsable del área financiera y de Ventas Corporativas. A partir del año 2021, se integra a Ala Este S.A.S., donde se desempeña como responsable de Operaciones, Administración y Finanzas.

Francisco Tezanos Pinto. Licenciado en Comunicación Social, comenzó su camino profesional emprendiendo en Argentina y luego pasó a desarrollar una carrera forjada en consumo masivo, con 13 años de trayectoria en Procter & Gamble, donde alcanzó significativos hitos globales en numerosas marcas (Magistral, P&G Brand, Oral B y Gillette). Luego regresó a la ciudad de las dos orillas a inaugurar y lanzar al público +Colonia, la ciudad con vista al futuro, desempeñándose como responsable de Comunicación y Marketing.

Miguel Iglesias: Emprendedor y Empresario, Cofundador y Presidente de Apex, proveedor de varillas de bombeo y accesorios para la extracción de Petróleo. Presidente de la Unión Industrial de La Pampa (Argentina) y miembro de la Junta Directiva de la Unión Industrial Argentina. Pro-Tesorero y miembro del consejo directivo de Asociación Argentina de Golf.

Juan Alberto Bastitta Harriet: Licenciado en Comunicación y Periodismo, desde hace 25 años Gerente General de TJ, una compañía agropecuaria Argentina con operaciones en 5 provincias y actividades e inversiones en sectores diversos: Agrícola, Forestal, Ganadero, Inmobiliario y otros.

Síndico

El Síndico del Emisor es María Soledad Jubín de Miñaur.

María Soledad Jubín de Miñaúr es Contadora Pública desde marzo de 2006 y se desempeña profesionalmente en TMF Group desde el año 2007. TMF Group es un proveedor líder mundial de servicios administrativos esenciales, con presencia en más de 87 jurisdicciones, en el área laboral, financiera y legal. Cuenta con amplia experiencia en el área contable, lo que le ha permitido desarrollar una sólida trayectoria en el ámbito financiero. Actualmente se desempeña como Manager de la línea de negocios de Capital Market Services de TMF Group, liderando iniciativas estratégicas y operativas con foco en el cumplimiento normativo y la innovación en servicios de mercado de capitales.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



Gerencias

La Gerencia del Emisor está compuesta por las siguientes personas

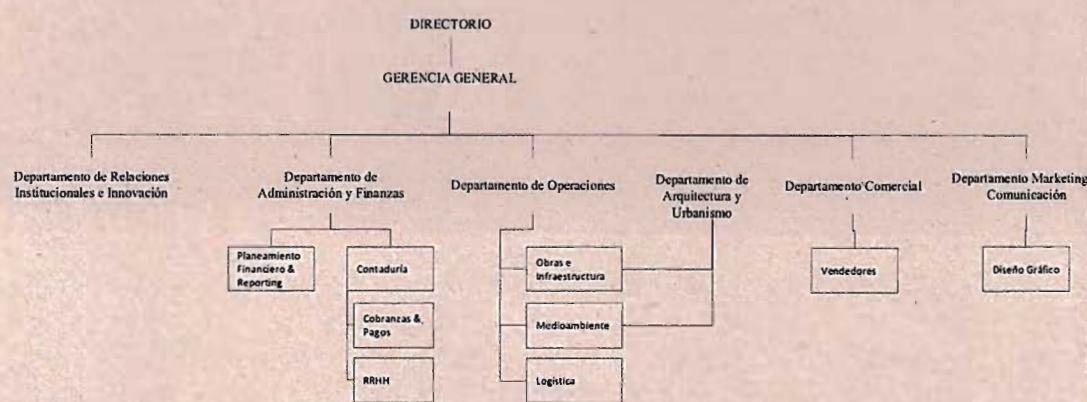
Gerente General:	Eduardo Bastitta Harriet
Gerente de Operaciones, Administración & Finanzas:	Geraldine X. Assmus
Gerente Comercial:	Ramiro Vásquez
Gerente de Comunicación & Marketing:	Francisco Tezanos Pinto
Gerente de Arquitectura & Urbanismo:	Nicolas Mieres
Gerente de Relaciones institucionales, Fondeo e Innovación:	René Boettcher

Ramiro Vásquez: Licenciado en Comercialización. Cuenta con un posgrado en Dirección de Empresas y más de 20 años de experiencia en áreas comerciales, desarrollo de negocios y liderazgo de equipos en empresas multinacionales como nacionales. Ha ocupado posiciones estratégicas y cargos regionales en compañías como DuPont, CNH Industrial, Toyota, Volkswagen, Renault y Banco Galicia.

Nicolas Mieres: Arquitecto egresado de la Facultad de Arquitectura de Buenos Aires (FADU/UBA) y docente desde 2008 en la misma Universidad. Desempeñó gran parte de su proceso laboral trabajando en desarrollos de mediana y gran escala (edificios multifamiliares/oficinas/barrios cerrados en Argentina/Uruguay/Brasil) como también proyectos propios de menor escala (viviendas unifamiliares).

René Boettcher: Licenciado en Administración de Empresas, con posgrado en Negocios Internacionales de ESCP (Oxford-Madrid-París). Sólida experiencia en el sector de los servicios financieros, con una carrera de 20 años en Wall Street, en BNY, donde fue miembro del Comité Operativo Global y Presidente para Latinoamérica. Ocupó cargos en los consejos de administración de, entre otras, la Cámara de Comercio Brasil-Estados Unidos en Nueva York y el Frankfurt International School (FIS). Es responsable del *fundraising* para empresas emergentes en sectores orientados al futuro. Integra la Gerencia de Ala Este, y es a su vez accionista minoritario.

5.6. Organigrama



5.7. Código de Ética

El Emisor tiene un Código de Ética que se encuentra debidamente comunicado y aplicado por el Emisor, y publicado en la página web del Emisor, disponible en: <https://www.mascolonia.com/code-of-ethics>.

Una copia del Código de Ética se adjunta al presente Prospecto como Anexo 8.

5.8. Descripción de los Principales Riesgos de la Emisión y su Estrategia de Mitigación

La estructuración de estas Obligaciones Negociables procura alcanzar una estructura financiera y jurídica que minimice los riesgos para el inversor, no obstante, cada inversor deberá considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación, así como la otra información en este Prospecto, al evaluar la posibilidad de invertir.

Cualquiera de las situaciones mencionadas en el presente capítulo, puede tener un efecto adverso a los negocios del Emisor y, consecuentemente, disminuir el valor de las Obligaciones Negociables. A su vez es recomendable consultar con sus propios asesores legales, fiscales y financieros acerca de la conveniencia de la inversión.

Riesgos de Cambios Macroeconómicos.

Los resultados de las operaciones y la situación patrimonial del Emisor dependen de condiciones políticas, regulatorias, económicas y sociales prevalecientes que afectan al mercado inmobiliario en su conjunto. Entre dichas condiciones se incluyen el crecimiento, las tasas de inflación, los tipos de cambio, las tasas de interés, las políticas gubernamentales, las condiciones sociales y laborales y otros sucesos locales, regionales e internacionales que pueden afectar directa o indirectamente al Emisor.

NR/4/2026/88



Los proyectos del Emisor pueden tomar años para completarse y/o comercializarse. Durante estos períodos puede haber incertidumbres económicas considerables, tales como un crecimiento lento de la economía, aumentos en las tasas de interés, variaciones en el tipo de cambio e inestabilidad política, lo que puede resultar en efectos adversos sobre los hábitos de consumo, los costos de construcción, la disponibilidad de mano de obra y materiales, así como también otros factores que les afecten, así como al sector inmobiliario en general, los que pueden afectar la posibilidad de completar con éxito sus proyectos. Los gastos significativos relacionados con inversiones en infraestructura y bienes inmuebles, tales como costos de mantenimiento, costos de construcción y servicio de deuda, en general no pueden reducirse si los cambios en la economía originan una reducción en los ingresos que se obtienen de sus propiedades. La continuidad de la demanda de los emprendimientos como los que realiza el Emisor depende de las perspectivas de crecimiento económico a largo plazo.

Riesgo cambiario.

El Emisor esté expuesto a un riesgo de tipo de cambio ya que vende sus lotes en dólares estadounidenses mientras que parte importante de sus costos son en pesos uruguayos. Una apreciación del peso uruguayo aumentaría el costo de las obras de infraestructura. Asimismo, el repago de la deuda se podrá ver afectada por una variación en el tipo de cambio, una devaluación podría afectar la venta y cobro de lotes.

El negocio del Emisor se encuentra sujeto a extensas regulaciones y pueden imponerse regulaciones adicionales en el futuro.

El Emisor está sujeto a leyes nacionales, departamentales y a regulaciones, autorizaciones y permisos requeridos respecto de la construcción, recategorización de zonas, fraccionamiento, urbanización, propiedad horizontal, ordenamiento territorial, uso del terreno, protección ambiental, preservación histórica, exoneraciones de la Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones (COMAP) y otros requerimientos, todos los cuales afectan la posibilidad de adquirir terrenos y áreas, desarrollar y construir proyectos y negociar con clientes.

El mantenimiento de los permisos y autorizaciones requeridos puede resultar costoso para el Emisor. En el caso de incumplimiento de dichas leyes y regulaciones, permisos y autorizaciones, el Emisor podría tener que hacer frente a multas, suspensiones de proyectos, cancelación de permisos y revocación de autorizaciones.

Las actividades de desarrollo y realización de obras de infraestructura están sujetas también a riesgos relativos a la imposibilidad de obtener, o demoras en la obtención de todos los permisos y autorizaciones de empresas públicas y entidades gubernamentales necesarias de zonificación, ambientales, de uso de terrenos, desarrollo, construcción, ocupación y



otras. Cualquiera de estas acciones por parte de las autoridades públicas puede tener un efecto sustancialmente adverso sobre los negocios del Emisor.

Asimismo, las autoridades públicas pueden emitir normas nuevas y más estrictas, demandar el cumplimiento o interpretar las leyes y regulaciones de una forma más restrictiva, lo que puede forzar al Emisor a invertir fondos para cumplir con esas nuevas normas y/o afectar negativamente el mercado inmobiliario uruguayo y afectar sustancial y adversamente sus operaciones y rentabilidad.

Riesgo de ocupación ilegal.

Las propiedades inmuebles propiedad del Emisor podrían verse afectadas por la ocupación ilegal por parte de terceros. Dicha ocupación podría afectar el valor de sus bienes inmuebles, créditos a cobrar derivados de promesas, como así también a posibilidad de disposición y administración de los mismos.

El Emisor está expuesto a riesgos asociados con el desarrollo inmobiliario, la construcción y venta de inmuebles.

El Emisor se dedica al desarrollo de una ciudad de innovación y tecnología enfocándose en el ecosistema de la economía del conocimiento. Esto implica la comercialización de lotes procedentes del fraccionamiento bajo dicha reglamentación y las actividades inmobiliarias conexas. Además de los riesgos que generalmente afectan al sector inmobiliario, tales como las interrupciones de suministros, la volatilidad en los precios de materiales y equipamiento para la construcción, variaciones en la oferta y la demanda para emprendimientos en ciertas zonas, huelgas laborales y regulaciones ambientales y sobre zonificación, sus actividades se ven afectadas específicamente por los siguientes riesgos:

- el Emisor puede ser incapaz de atraer y retener empleados calificados o personal clave;
- el nivel de interés de los compradores en un proyecto recientemente lanzado o los precios de las ventas por lote pueden resultar sustancialmente más bajos que lo esperado, originando que el proyecto resulte menos rentable, y/o que el valor de las unidades llave en mano a ser vendidas resulte inferior al esperado;
- puede ocurrir un cambio en las condiciones del mercado inmobiliario uruguayo y regional, tal como el exceso de oferta de desarrollos más cercanos en Montevideo o Buenos Aires;
- los compradores pueden tener una percepción negativa de la seguridad, conveniencia y atractivo de los lotes y unidades y las zonas en las que estén ubicadas;

NR/4/2026/88



- competencia de otros desarrollos de innovación y tecnología;
- el ejercicio por parte de promitentes compradores o titulares de los boletos de reserva de sus respectivos derechos de rescisión anticipada;
- las condiciones económicas y de otra naturaleza pueden originar que una cantidad significativa de clientes no cumpla con el pago del precio de compra de las propiedades; y
- los costos de construcción y desarrollo pueden superar las proyecciones originales.

Las demoras o cuestiones técnicas con el proyecto inmobiliario del Emisor originadas por terceros pueden tener un efecto adverso sobre sus negocios y la forma en que se percibe su marca y pueden dejar al Emisor sujeto a responsabilidad civil, además de generar un efecto adverso sobre su situación económica.

El Emisor contrata a terceros con el fin de que presten servicios para el desarrollo de la infraestructura, la preparación de los terrenos y la construcción de los edificios. Como consecuencia de ello, los plazos de construcción, así como también la disponibilidad y nivel de habilidades técnicas de los trabajadores contratados y subcontratados escapan a su control. Las demoras o cuestiones técnicas en la prestación de los servicios originadas por terceros pueden tener un efecto adverso sobre la situación patrimonial y financiera del Emisor y sobre la forma en que los clientes perciben su marca y en su relación con los clientes, así como también sobre sus negocios y operaciones.

Riesgo Ley de tercerizaciones y créditos laborales.

En virtud de la Ley de tercerizaciones, el Emisor podría verse obligado a hacerse cargo de los créditos laborales que fueran impagos por la o las empresas constructoras de la infraestructura de los desarrollos.

Riesgo de Gestión.

El Emisor puede estar expuesto a mala gestión por parte de la administración, así como correr un elevado riesgo con el desarrollo y comercialización de los nuevos lotes. El negocio en el que participa el Emisor es muy dependiente del personal clave, cualquier cambio en la estructura gerencial del Emisor puede afectar negativamente los negocios del Emisor y su rentabilidad.

Riesgo sobre el Valor de la Hipoteca.

Los inmuebles que servirán de garantía a la emisión están sujetos a los mismos factores de riesgos regulatorios y de permisos que afectan al Emisor, y sus bienes no afectados por hipoteca, lo cual puede incidir en el



valor de realización de los mismos. Asimismo, los referidos inmuebles podrían también verse afectadas por la ocupación ilegal por parte de terceros. Dicha ocupación podría afectar el valor de los inmuebles así también la posibilidad de disposición y administración de los mismos.

Riesgo de concurso del emisor

El eventual concurso del Emisor alcanza a todos los créditos en su contra, así como sus resultancias, por lo que los obligacionistas deberán verificar sus créditos en el concurso del Emisor, y que conforme los parámetros establecidos por la Ley N° 18.387, en especial el artículo 109, sus créditos serán calificados como créditos con privilegio especial, en tanto se encuentran garantizados por gravamen real; lo que implica que podrán participar en la Junta de Acreedores, pero no tendrían derecho a voto en las decisiones que en su ámbito se adopten. En caso de votar en la Junta de Acreedores se entenderá que renuncia a su privilegio especial, transformándose en un acreedor quirografario.

Sus créditos serán satisfechos en etapa de liquidación con la afectación de la garantía real hipotecaria constituida

Algunos de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables podrían no ser aplicables en caso de concurso.

En caso de la apertura de un proceso concursal en relación con el Emisor, las leyes y reglamentaciones aplicables a las Obligaciones Negociables (incluyendo, sin carácter taxativo, las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores) y los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables y del Fideicomiso de Garantía que las garantiza, entre otros, estarán sujetas a las disposiciones de la Ley de Concursos N° 18.387 y a todas las demás leyes y reglamentaciones aplicables a procesos concursales y, en consecuencia, algunos de los términos de las Obligaciones Negociables podrían no ser aplicables.

5.9. Descripción de las Prácticas de Gobierno Corporativo

El Directorio y Gerencias del Emisor tienen en cuenta, aseguran y aplican las prácticas de gobierno corporativo asegurando procesos adecuados de supervisión y control de la gestión de su dirección y el trato justo e igualitario de los socios o accionistas, acreedores y demás inversores, todo según el artículo 184.13 y siguientes de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores (RNMV) del Banco Central del Uruguay.

A continuación, se detallan las prácticas de gobierno corporativo de acuerdo con lo establecido en el artículo 184.13 de la RNMV del Banco Central del Uruguay.

A) La competencia ética y profesional de los directores y personal superior está dada por la amplia experiencia a nivel local e internacional de

NR/4/2026/88



dichas personas. En el Prospecto se detallan los antecedentes curriculares. El equipo directivo no solo cuenta con las capacidades y la experiencia necesarias, sino también con el criterio estratégico y la visión de largo plazo necesarias para liderar un proyecto de este tamaño, asegurando su correcta implementación y ejecución en el tiempo.

El directorio de la sociedad es elegido por la asamblea de accionistas y duran dos años en el ejercicio de sus funciones. El directorio actual fue designado por Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 15 de mayo de 2025.

B) La empresa cuenta con una estructura equilibrada en sus roles y responsabilidades, a través de la designación gerentes específicos para las siguientes áreas:

Gerente de Operaciones, Administración & Finanzas
Gerente Comercial
Gerente de Comunicación & Marketing
Gerente de Arquitectura & Urbanismo
Gerente de Relaciones institucionales e Innovación

C) Nuestros sistemas de control son diseñados de acuerdo con las características de nuestro negocio y los objetivos fijados por el Emisor. Estos sistemas son responsabilidad de cada gerencia de área y son evaluados y mejorados en función de las recomendaciones realizadas por nuestros asesores externos.

D) La sociedad ha preparado hasta la fecha sus Estados Financieros de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay, siguiendo lo establecido en el Decreto 291/014, el Decreto 372/015, el Decreto 538/009, el Decreto 408/016 y Decreto 108/022.

E) La divulgación de la información a los accionistas, mercado de valores y organismos reguladores se lleva a cabo en tiempo y forma, divulgando en forma puntual y exacta los estados contables, la memoria anual del Emisor o cualquier otro requisito de información que establece la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay.

F) El establecimiento de un plan de negocios con objetivos, presupuestos y flujos financieros anuales es elaborado por la gerencia de Administración y Finanzas en coordinación con la Gerencia General, con su posterior aprobación del directorio del Emisor. -

G) Se dio cumplimiento a lo indicado en la normativa, adoptándose y aprobándose el Código de Ética, que se incluye en el Anexo 8 del presente Prospecto.



H) El Emisor se encuentra en total cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios frente a la Auditoria Interna de la Nación y la Superintendencia de Servicios Financieros.

I) En cumplimiento del artículo 246.1 y siguientes de la RNMV, referente al uso de información privilegiada se han definido políticas y procedimientos para su manejo, por ejemplo, se encuentra regulado dentro de nuestro Código de Ética.

5.10. Integrantes del Conjunto Económico al que pertenece el Emisor

Las siguientes entidades forman parte del Conjunto Económico del Emisor, conforme lo establecido por el artículo 142 de la RNMV:

A) MasAvatar S.A.

MasAvatar S.A. es una sociedad anónima argentina de la que Eduardo Bastitta Harriet es su accionista mayoritario y controlante, dedicada a la prestación de servicios de marketing y publicidad, servicios de cobranza y pago por cuenta y orden y servicios profesionales de cualquier índole a terceros.

MasAvatar S.A. presta servicios de promoción y marketing, servicios de cobranza y pago por cuenta y orden y servicios de gestión de proyectos al Emisor bajo un contrato de prestación de servicios de fecha 17 de enero de 2022, conforme fuera modificado por enmiendas de fecha 14 de junio de 2024 y 18 de diciembre de 2024.

En contraprestación por la prestación de los servicios anteriormente detallados, MasAvatar S.A. le cobra al Emisor un precio equivalente a los costos incurridos por Mas Avatar S.A. en la prestación de sus servicios más un margen de 8%, más IVA. En función de lo anterior, el precio pagadero por el Emisor a Mas Avatar S.A. es variable.

MasAvatar S.A. no cuenta con página web.

B) Masfounders LLC

Masfounders LLC es una sociedad de responsabilidad limitada ("*limited liability company*") constituida bajo las leyes del estado de Delaware, EE. UU., que tiene por finalidad ser titular de participaciones en el Emisor. La sociedad es de titularidad de Eduardo Bastitta Harriet en un 100% y, más allá de la titularidad de acciones divulgada en el punto 5.4 del Prospecto, no mantiene vinculaciones operativas o comerciales con el Emisor y no cuenta con página web.

C) Fideicomiso Quartier +Colonia I

El Fideicomiso Quartier +Colonia I es un fideicomiso de administración constituido con fecha 29 de diciembre de 2023, por el

NR/4/2026/88



Emisor, como fideicomitente A y fideicomitente B y TPYA Fiduciaria Uruguay S.A. como fiduciaria del fideicomiso.

El fideicomiso tiene por finalidad construir en el inmueble padrón 14.125 de la localidad catastral Colonia, departamento de Colonia, un basamento de 2 niveles (planta baja y piso 1) con unidades con destino a locales comerciales, oficinas, club y local de uso comercial con múltiples destinos, ubicadas en el proyecto "+Colonia".

Como fideicomitente A, el Emisor como contraprestación al aporte original del inmueble padrón 14125 y constitución de servidumbres adquiere derechos sobre determinadas unidades funcionales a ser construidas por el fideicomiso establecidas en el contrato de fideicomiso.

Como fideicomitente B, el Emisor está obligado a aportar los montos establecidos en el acuerdo de adhesión para el pago de todos los costos y gastos para que el fideicomiso cumpla su objeto. Como contraprestación a su aporte como fideicomitente B, el Emisor tendrá derecho a los locales comerciales y oficinas establecidos en el acuerdo de adhesión.

D) Pánicos S.A.

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

La sociedad no mantiene vinculaciones operativas o comerciales con el Emisor y no cuenta con página web.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



6. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE PARA EL INVERSOR

6.1. Ronda de Capital

El Emisor se encuentra actualmente en una ronda de aumento de capital mediante el otorgamiento de préstamos convertibles en acciones captando un monto de hasta U\$S 9,1 millones, a ser integrados por parte de nuevos inversores. Del total de esta ronda, aproximadamente U\$S 2,7 millones ya fueron captados por el Emisor. Dichos préstamos revisten carácter obligatorio de conversión y se prevé que ello ocurra en junio de 2027.

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

6.2. Financiamiento con Banco de la República Oriental del Uruguay

El Emisor ha obtenido la aprobación de una asistencia crediticia del Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU), conforme a la resolución de fecha 25 de septiembre de 2025, en el marco de la línea "Proyectos Largo Plazo – Producto Proyectos BROU", por un monto de hasta U\$S 4,5 millones.

El préstamo tiene como destino la financiación de infraestructura vinculadas al desarrollo del proyecto +Colonia.

El pasado 4 de diciembre de 2025 se ha constituido la hipoteca en favor del BROU y se produjo el primer desembolso de U\$S 1,5 millones.

La aprobación de dicha línea de crédito por parte del BROU constituye un respaldo institucional a la solidez económica y financiera del proyecto +Colonia, fortaleciendo la estructura patrimonial de la emisora y complementando la presente emisión de Obligaciones Negociables.

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

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

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

La suma máxima por la que se prevé que el Emisor se obligue a comprar es por hasta la suma de U\$S 3,5 millones.

NR/4/2026/88



En garantía del cumplimiento de la obligación del Emisor de pagar los créditos adquiridos al Banco, constituyó hipoteca en primer grado a favor del Banco por hasta la suma de U\$S 3,5 millones de dólares estadounidenses, con más un cincuenta por ciento (50%).

6.4. Adenda al Contrato Plan

El Emisor, junto con la Intendencia de Colonia, está en proceso de adecuación de algunos aspectos del Contrato Plan que puedan derivar en una nueva adenda al Contrato Plan. Dentro de los puntos a modificar se encuentra la forma de pago del retorno por valorización del suelo, así como la conformación de la Comisión de Seguimiento del Contrato Plan, entre otros.

Cualquier modificación al Contrato Plan requiere la consideración por parte de la Junta Departamental de Colonia.

6.5. Financiamiento de Basamentos de Quartier +Colonia

El Emisor se encuentra en negociaciones con una entidad financiera local para la estructuración de un crédito para financiar las obligaciones contraídas por el Emisor como futuro beneficiario de los locales y oficinas de los basamentos Quartier +Colonia.

6.6. Contrato de Ejecución de obra en Régimen General para la Electrificación de Desarrollo Urbanístico de Largo Plazo

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

Las obras se prevén sean realizadas por el Emisor, quien a tales efectos ha contratado a una empresa constructora para llevar adelante las tareas de ejecución de la red eléctrica para la primera etapa del desarrollo.

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



7. ANEXOS

<u>Anexo</u>	<u>Contenido</u>
<u>Anexo 1</u>	Testimonio notarial del Acta de Asamblea de Accionistas del Emisor de fecha 24 de setiembre de 2025, que dispuso de la Emisión, sus términos y condiciones y la cotización de los valores.
<u>Anexo 2</u>	Testimonio notarial del Acta de Directorio del Emisor de fecha 8 de octubre de 2025, que dispuso la Emisión, sus términos y condiciones y la cotización de los valores.
<u>Anexo 3</u>	Testimonio notarial del Contrato de Entidad Representante
<u>Anexo 4</u>	Testimonio notarial del Contrato de Entidad Registrante.
<u>Anexo 5</u>	Testimonio notarial del Contrato de Agente de Pago.
<u>Anexo 6</u>	Testimonio notarial de la Hipoteca.
<u>Anexo 7</u>	Informe de Juicios
<u>Anexo 8</u>	Código de Ética
<u>Anexo 9</u>	Modelo de Documento de Emisión.
<u>Anexo 10</u>	Estados contables del Emisor individuales al 31 de diciembre de 2023 con informe de compilación.
<u>Anexo 11</u>	Estados contables del Emisor consolidados e individuales al 31 de diciembre de 2024 con informe de revisión limitada.
<u>Anexo 12</u>	Estados contables del Emisor consolidados e individuales al 30 de junio de 2025 con informe de revisión limitada.
<u>Anexo 13</u>	Informe de Calificación de Riesgo

NR/4/2026/88

36



Anexo 1

Testimonio notarial del Acta de Asamblea de Accionistas del Emisor de fecha 24 de setiembre de 2025, que dispuso de la Emisión, sus términos y condiciones y la cotización de los valores.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

H N° 828241



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

37

48

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

En la ciudad de Montevideo, el 24 de septiembre de 2025, siendo las 12:30 horas, se reúne la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de ALA ESTE S.A.S. (la "Sociedad"), en Plaza Independencia 811, PD, Montevideo, Uruguay, según convocatoria realizada por el Directorio de la Sociedad.

Asistencia: Concurren la totalidad de los accionistas de la Sociedad, representando la totalidad del capital integrado de la Sociedad que a la fecha asciende a \$41.333,80 (pesos uruguayos cuarenta y un mil trescientos treinta y tres con 80/100), con derecho a 41.318 votos, según surge del libro respectivo, todos ellos representados por Javier Napoleone, según certas poderes que exhibidas se archivan en Secretaría.

Orden del día:

1. Designación de Presidente y Secretario de la Asamblea.
2. Aprobación un programa de emisión de obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones mediante oferta y suscripción pública a ser emitidas por la Sociedad por un valor nominal de hasta el equivalente a UI 100.000.000 (unidades indexadas cien millones).
3. Reforma de Estatutos por creación de Sindicatura y designación de Síndico.
4. Designación de un accionista para aprobar y firmar el Acta de Asamblea.

Leído el orden del día, se pasa a considerar cada uno de los puntos incluidos en él:

1. Designación de Presidente y Secretario de la Asamblea.

Se resuelve por unanimidad designar a Javier Napoleone como Presidente de la Asamblea y no designar Secretario de la misma.

2. Aprobación un programa de emisión de obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones mediante oferta y suscripción pública a ser emitidas por la Sociedad por un valor nominal de hasta el equivalente a UI 100.000.000 (unidades indexadas cien millones).

Se resuelve por unanimidad aprobar un programa de emisión (el "Programa") de obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones a ser ofrecidas públicamente y bajo el cual se emitirán obligaciones negociables por hasta un valor nominal de hasta el equivalente a UI 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones), dentro del plazo de cinco años desde la fecha de inscripción del Programa de Emisión en el Banco Central del Uruguay, al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009 y demás normas reglamentarias complementarias vigentes o que se dicten en el futuro y de conformidad con las restantes condiciones establecidas a continuación:

Valores a emitir	Obligaciones negociables bajo el Programa de Emisión.
Tipo	Escriturales no convertibles en acciones
Moneda	Se determinará para cada una de las Series bajo el Programa de Emisión.
Monto máximo del Programa de Emisión	Hasta el equivalente a UI 100.000.000 (unidades indexadas cien millones).
Oferta y Cotización	Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

38

Nº 828242



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

49

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Destino de los Fondos

Ejecución de obras de infraestructura, así como a las necesidades generales de capital de trabajo y gestión, en el marco del giro principal en la urbanización y desarrollo inmobiliario. Asimismo, los fondos podrán aplicarse a otras inversiones complementarias necesarias para el desarrollo integral.

Vigencia del Programa de Emisión

El plazo entre la inscripción del Programa de Emisión en el Registro de Mercado de Valores y la inscripción de la última Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo dicho Programa de Emisión no podrá ser superior a los cinco años.

Régimen de amortización del capital

Será determinado para cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión.

Garantía

Será determinado para cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión.

Ley y jurisdicción aplicable

República Oriental del Uruguay.

Se delega en el Directorio de la Sociedad la determinación de la oportunidad, plazos, montos y demás términos y condiciones de las obligaciones negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión.

El Directorio tendrá amplias facultades para otorgar los contratos, documentos de emisión, prospectos y demás documentación, así como llevar adelante los trámites que estime necesarios o convenientes a los efectos resueltos.

3. Reforma de Estatutos por creación de Sindicatura y designación de Síndico

Como consecuencia de la aprobación del Programa, y la aplicación de las disposiciones sobre sociedades anónimas establecidas para la Sociedad a partir de que la Sociedad emita obligaciones negociables de oferta pública bajo el régimen simplificado, se requiere que la Sociedad cuente con un síndico.

En función de lo anterior, se resuelve por unanimidad modificar el artículo Décimo de la Sociedad, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo Décimo. Fiscalización.

10.1. Fiscalización interna. La Asamblea podrá crear la sindicatura y designar sus titulares y suplentes preferenciales o respectivos, a pedido de accionistas que representen el 20% del capital integrado, aunque ello no figurese en el orden del día. La fiscalización durará hasta que una nueva asamblea resuelva su suspensión.

10.2. Fiscalización del órgano de control. En caso de que al cierre del ejercicio la sociedad tuviese ingresos anuales superiores a los 37.500.000 U\$ (treinta y siete millones quinientos mil unidades indexadas), automáticamente a los 180 días quedará sometido a la fiscalización del órgano de control estatal en los términos establecidos en la Ley N° 16.060 y el Decreto 399/2019, con excepción de las modificaciones de estatutos."

Asimismo, se resuelve por unanimidad designar a Soledad Júbin como síndico de la Sociedad. El síndico percibirá una remuneración de US\$ 1.750 (dólares estadounidenses mil setecientos cincuenta) más IVA (22%) por mes.

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



Hv N° 828243



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

39

50

Se resuelve por unanimidad autorizar a los Dres. Nicolás Piaggio, Federico Piano, Javier Napoleone, las Crs. Cecilia Arias y Gimena Parada, y los Sres. Marcelo López, Christian Cepeda, Víctor Garrido, Tomás Marcos Fiorito, Ignacio Mendiola y/o Geraldine Xenia Assmus, para que, actuando inmediatamente, puedan efectuar los registros en las oficinas públicas que corresponda. Se les autoriza además a firmar declaraciones juradas de vigencia de certificados y suscripción de toda la documentación que se requiera para el fiel cumplimiento del mandato otorgado por esta Asamblea.

4. Designación de un accionista para aprobar y firmar el Acta de Asamblea.

Se resuelve por unanimidad designar a Javier Napoleone a efectos de aprobar y firmar la presente Acta de Asamblea.

Se deja constancia de que:

1. El capital integrado de la Sociedad al comienzo de esta Asamblea asciende a \$41.333,80 (pesos uruguayos cuarenta y un mil trescientos treinta y tres con 80/100).
2. La Sociedad no posee síndico ni comisión fiscal.
3. El representante de los accionistas no es director, síndico o empleado de la Sociedad, ni ninguno de los extremos establecidos en el art. 351 de la Ley 16.060.
4. Masfounders LLC es una persona jurídica vigente, constituida de acuerdo con las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos, representada en este acto por Javier Napoleone, en virtud de carta poder.
5. Harriet y Donnelly S.A. es una persona jurídica vigente, constituida de acuerdo con las leyes de la República Argentina, representada en este acto por Javier Napoleone, en virtud de carta poder.
6. Sanborombón S.A. es una persona jurídica vigente, constituida de acuerdo con las leyes de la República Argentina, representada en este acto por Javier Napoleone, en virtud de carta poder.
7. Iluminé del Faro S.R.L. es una persona jurídica vigente, constituida de acuerdo con las leyes de la República Oriental del Uruguay, representada en este acto por Javier Napoleone, en virtud de carta poder.
8. Bright Coast Management Corp. es una persona jurídica vigente, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, representada en este acto por Javier Napoleone, en virtud de carta poder.
9. Wesdy Corporation S.A. es una persona jurídica vigente, constituida de acuerdo con las leyes de la República Oriental del Uruguay, representada en este acto por Javier Napoleone, en virtud de carta poder.
10. Fulham Enterprises Services Holdings Inc. es una persona jurídica vigente, constituida de acuerdo con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, representada en este acto por Javier Napoleone, en virtud de carta poder.
11. Javier Napoleone es oriental, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad 4.338.253-6 y con domicilio a estos efectos en Plaza Independencia 811, Planta Baja, Montevideo, Uruguay.
12. Se prescinde del requisito de publicaciones para la convocatoria de esta Asamblea por encontrarse representado el 100% del capital integrado.

No siendo para más, se levanta la sesión a las 13:00 horas, labrándose la presente acta la que una vez leída es aprobada y firmada.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes, con su original de su tenor que cotejé. EN FE DE ELLA, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, el treinta de octubre del año dos mil veinticinco, en tres papeles notariales de actuación de Serie Hv numerado 828241 al 828243.



Camila Arias Raimondi
Escríbana Pública



ARANCEL OFICIAL	ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Artículo	
Honorarios \$ 1097	
Mont. Notarial \$ 208	
Fdo. Gremial \$	



NR/4/2026/88

40



Anexo 2

Testimonio notarial del Acta de Directorio del Emisor de fecha 8 de octubre de 2025, que dispuso la Emisión, sus términos y condiciones y la cotización de los valores.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

41



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

HV N° 828298



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

ACTA DE DIRECTORIO

A los 8 días del mes de octubre de 2025, siendo las 10.00 horas, se reúne el Directorio de ALA ESTE S.A.S. (la "Sociedad") con la presencia de su Presidente Eduardo Bastiita Harriet, su Vicepresidente Geraldine Assmus y sus directores Francisco Tezanos Pinto, Miguel Iglesias y Juan Alberto Bastiita Harriet.

1. Emisión de Obligaciones Negociables.

Con fecha 24 de setiembre de 2025, la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad resolvió aprobar un programa de emisión de obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones mediante oferta y suscripción pública a ser emitidas por la Sociedad por un valor nominal de hasta el equivalente a UI 100.000.000 (unidades indexadas cien millones) (el "Programa de Emisión"), delegándose en el Directorio oportunidad, plazo, monto y demás condiciones del Programa de Emisión, así como las Series a ser emitidas bajo el Programa de Emisión.

En atención a haberse acordado los términos y condiciones finales del Programa de Emisión, así como los términos y condiciones finales de la Serie 1 a ser emitida bajo el Programa de Emisión, el Directorio resuelve por unanimidad aprobar los mismos, conforme a lo que se establece a continuación.

Términos y Condiciones del Programa

Instrumento	Obligaciones negociables bajo el Programa de Emisión.
Tipo	Escripturales de oferta pública no convertibles en acciones
Moneda	Será determinada para cada una de las Series bajo el Programa de Emisión (según se define a continuación).
Monto máximo del Programa de Emisión	Hasta UI. 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones).
Destino de los Fondos	La Sociedad destinará los fondos proveuientes del programa a la ejecución de obras de infraestructura, así como a las necesidades generales de capital de trabajo y gestión, en el marco del giro principal en la urbanización y desarrollo inmobiliario. Asimismo, los fondos podrán aplicarse a otras inversiones complementarias necesarias para el desarrollo integral.
Vigencia del Programa de Emisión	El plazo entre la inscripción del Programa de Emisión en el Registro de Mercado de Valores y la inscripción de la última Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo dicho Programa de Emisión no podrá ser superior a los cinco años.
Régimen de amortización del capital	Será determinado para cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión.
Rescate anticipado	Las series que se emitan bajo el Programa de Emisión podrán incluir el derecho de la Sociedad de rescatar anticipadamente las Obligaciones Negociables emitidas.
Garantía	Será determinada para cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión.
Aprobación de Emisiones bajo el Programa	Cada una de las Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa de Emisión será previamente aprobada por el Directorio de la Sociedad, junto con sus condiciones específicas.
Pari Passu	Las Obligaciones asumidas por la Sociedad a través del presente Programa de Emisión calificarán <i>pari passu</i> sin preferencia entre sí y en todo momento tendrán al menos en un mismo grado de preferencia que las demás deudas financieras no garantizadas y no subordinadas que contraiga en el futuro la

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

42



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Nº 828299



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Sociedad (salvo por las obligaciones que gocen de preferencia por ley o de pleno derecho).

Rango de las ON

Obligaciones directas, ordinarias y no subordinadas de la Sociedad.

Información proporcionar por Sociedad

a De conformidad con los términos previstos en los documentos de la emisión, la Sociedad debe, sin limitación:

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

Obligaciones asumidas por la Sociedad bajo el Programa

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

2. Asociación con Accionistas directos e indirectos: La Sociedad no podrá asociarse ni generar vínculos contractuales o de cualquier otra especie para realizar cualquier tipo de actividad establecida en su plan de negocios con accionistas que, directa o indirectamente, sean titulares de más del 10% del capital integrado y con derecho a voto de la Sociedad.

Se exceptúa expresamente de lo anterior:

- a) Financiamiento a ser contraído con los accionistas de la Sociedad;
- b) Fuera del caso del literal a) anterior, contratos cuyo monto individual sea inferior a USD 250.000 (doscientos cincuenta mil dólares estadounidenses), siempre que el monto agregado de dichos contratos en cada

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

43



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

HV N° 828300



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

ejercicio no supere los USD 1.000.000 (un millón de dólares estadounidenses) con la misma contraparte; y

c) Contratos celebrados con MasAvatar S.A., en tanto proveedor habitual de la Sociedad, siempre que:

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

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

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

3. **Gravámenes:** La constitución por parte de la Sociedad de cualquier garantía real o personal que, en forma individual o conjunta, supere el monto de USD 3.000.000 (tres millones de dólares estadounidenses), deberá ser informada al Entidad Representante dentro de los 90 (noventa) días corridos siguientes a su constitución.

4. **Ratios Financieros:**

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

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

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

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

ii. **Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda:** La Sociedad deberá mantener un Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mayor o igual a 1.30x.

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

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

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

iii. **Ratio de Prueba Ácida.** La Sociedad deberá mantener un Ratio de Prueba Ácida mayor o igual a 1.0x.

El Ratio de Prueba Ácida se calcula como el cociente resultante de dividir el Activo Corriente, menos los Bienes de Cambio Corrientes, entre el Pasivo Corriente.

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

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

44



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hv N° 828301



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

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

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

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

5. Titularidad de Acciones: Los accionistas actuales de la Sociedad no podrán enajenar sus acciones durante la vigencia de la emisión en ningún caso en virtud de las que las transferencias signifiquen un cambio de control de la Sociedad. A estos efectos se considera cambio de control cuando alguien que no era accionista pasa a detentar más del 50% (cincuenta por ciento) de las acciones con derecho a voto de la Sociedad.

Actuación Obligacionistas

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

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

Sin perjuicio de lo antedicho, si la decisión a adoptarse afecta o modifica los términos y condiciones de una o varias Series de Obligaciones Negociables en particular, será necesario, además, contar con la conformidad de Obligacionistas de dicha o dichas Series que representen a su vez más del 50% (cincuenta por ciento) del total del capital adeudado bajo dicha o dichas Series al momento de la decisión.

En todo caso, se deducirán las Obligaciones Negociables propiedad de la Sociedad, sus accionistas, empresas o personas vinculadas, controlantes o controladas (según lo definen los artículos 48 y 49 de la Ley de Sociedades Comerciales y la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del BCU). Se deja expresa constancia que los accionistas de la Sociedad, empresas vinculadas, controlantes o controladas pueden tener participación en las asambleas por las Obligaciones Negociables que sean sus titulares, pero sus decisiones no serán computadas a los efectos del voto.

No obstante, para la sustitución de la Entidad Representante será necesario contar con el consentimiento del 75% del total del capital adeudado bajo todas las Series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa de Emisión al momento de la decisión.

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

H N° 828302



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

45

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Derecho a voto: Tendrán derecho a voto aquellos Titulares presentes en la asamblea que estén debidamente registrados como titulares de Obligaciones Negociables según el registro llevado por la Entidad Registrante. Cada ON dará derecho a un voto. A fin de determinar los quórum para sesiones y las mayorías correspondientes para resolver, no se tendrán en cuenta ni tendrán derecho a voto aquellas Obligaciones Negociables que hubieran sido adquiridas por la Sociedad, sus accionistas o las sociedades controladas por la Sociedad de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley N° 16.060. La Entidad Representante podrá exigirle al Emisor que declare por escrito y bajo su responsabilidad si ha adquirido, directa o indirectamente, Obligaciones Negociables o si está en conocimiento de que lo hayan hecho sus accionistas, vinculadas, controlantes o controladas (según lo definen los artículos 48 y 49 de la ley 16.060) y que indique su monto. También podrá exigirles a los Obligacionistas que declaren bajo su responsabilidad si están incluidos en la situación prevista en las normas antes citadas.

Las resoluciones de dicha mayoría especial serán oponibles a la totalidad de tenedores de valores.

Las Asambleas serán convocadas por el representante de los tenedores de valores a efectos de transmitir una información relevante a sus representados, o a solicitud de los siguientes interesados:

- La Sociedad de los valores; o
- titulares de valores que representen como mínimo un 20% (veinte por ciento) del total de la emisión en circulación.

La convocatoria se formalizará mediante avisos publicados en el Diario Oficial, y –como mínimo– en otros 2 (dos) diarios de mayor circulación nacional, con una antelación de 10 (diez) días hábiles a la fecha prevista de la asamblea, e informará sobre los aspectos relevantes a ser tratados en la misma.

Caducidad de los plazos exigibilidad anticipada

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

- Falta de pago:** no se pague (ya sea a su vencimiento o anticipadamente en caso de corresponder) por la Sociedad cualquier importe correspondiente al pago de capital o intereses bajo las Obligaciones Negociables, siempre que dicho incumplimiento no hubiera sido remediado dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que el pago de que se trate debiera haberse efectuado.
- Procedimientos de ejecución contra la Sociedad:** se trabe sobre cualquier parte de los bienes, activos o ingresos de la Sociedad un embargo genérico, específico y/o secuestro, como consecuencia de uno o más reclamos contra la Sociedad que superen individual o conjuntamente la suma de USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) y tal medida no se levantare dentro de los 90 (noventa) días hábiles "judiciales" (artículo 96 del Código General del Proceso) de haber sido legalmente notificada al Emisor.
- Concurso de la Sociedad:** en caso de que la ley vigente lo admitiere, en caso de que se presente una solicitud (ya sea por parte de la Sociedad o de cualquier tercero) de concurso, concordato, moratoria, convenio o acuerdo privado de reorganización de la Sociedad, así como también la concesión de una moratoria provisional o un acuerdo privado de reorganización respecto de la Sociedad.

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

46



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Nº 828303



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

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

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

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

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

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

47



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

HV N° 828304



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

Gastos y Tributos.

Serán de cargo exclusivo de cada Titular (sin derecho a reembolso) el pago de todo tributo existente o que se cree en el futuro, incluyendo sin que signifique limitación, cualquier tributo que grave la emisión de las Obligaciones Negociables y/o los pagos a efectuarse como consecuencia de las mismas, incluyendo el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto a la Renta de los No Residentes que corresponda retener en ocasión del pago o crédito de intereses o capital, la Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero y cualquier otro tributo, carga o gravamen que fenga como causa, la emisión, venta, transferencia, cesión, circulación o tenencia de las Obligaciones Negociables. Cuando la Sociedad deba actuar como agente de retención, pagará los intereses vencidos e impagos y el capital correspondiente luego de haber retenido y deducido a los Titulares el importe originado en cualquier tributo que debiera ser liquidado.

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

Oferta y Cotización

Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas mediante oferta pública y tendrán mercado secundario, en la Bolsa de Valores de Montevideo.

Entidad Registrante

Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Entidad Representante

Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Agente de Pago

Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Asesor Financiero de la Emisión

Balanz Uruguay S.A.

Emisión**Asesor Legal de la Emisión**

Guyer & Regules

Ley y Jurisdicción aplicable

República Oriental del Uruguay

Términos y Condiciones de la Serie 1**Denominación**

Obligaciones Negociables Serie N° 1

Monto de la Emisión de la Serie N° 1

Hasta el equivalente a USD 3.000.000 (dólares estadounidenses tres millones), tomado para la determinación del monto en UI de la emisión en el marco del Programa, el valor de las Unidades Indexadas a la fecha de emisión y considerando el dólar fondo BCU de cierre del día anterior a la fecha de suscripción.

Moneda de la Emisión

Dólares estadounidenses

Valor Nominal de las ON

USS 1 (dólares estadounidenses uno)

Moneda de Repago

Dólares estadounidenses.

Plazo de la serie

4 (cuatro) años a partir de la fecha de la emisión.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

48



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hv N° 828305



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Amortización	Al vencimiento del instrumento ("Bullet").
Fecha de Pago	Los intereses se pagarán de forma semestral, a partir de la Fecha de Emisión de la Serie 1. Si el día de pago de intereses no fuese un día hábil bancario, el día de pago de intereses será el primer día hábil bancario siguiente. Se entenderá por día inhábil bancario los días sábado y domingo, así como todos aquellos en los que los bancos no funcionen, cualquiera sea el motivo.
Interés Compensatorio	La Tasa Nominal Anual se definirá en oportunidad de la Suscripción y Emisión. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.
Interés Moratorio	La Tasa Nominal Anual será se definirá en oportunidad de la Suscripción y Emisión. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.
Destino de los Fondos	La Sociedad destinará los fondos provenientes de la emisión de la Serie 1 en: <ul style="list-style-type: none"> • Ejecución de obras de infraestructura del desarrollo en +Colonia. • Capital de trabajo y gestión operativa, en el marco del giro principal de la compañía, a efectos de asegurar la continuidad y desarrollo de las actividades de la Sociedad.
Rescate Anticipado	La Sociedad podrá optar por rescatar anticipadamente, total o parcialmente, las Obligaciones Negociables Serie 1 (capital e intereses devengados hasta la fecha del efectivo rescate) luego de transcurrido 9 (nueve) meses de la fecha de emisión, debiendo comunicar a la Entidad Registrante, Entidad Representante, y al Banco Central del Uruguay con una anticipación mínima a 30 (treinta) días corridos a la fecha de rescate anticipado. El precio de rescate será de 102% del Capital adcuñado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate.
Garantía	En garantía del pago de los importes que la Sociedad adeude bajo la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 1, la Sociedad se obliga a hipotecar en primer grado en favor de la Entidad Representante, como representante de los futuros titulares de las Obligaciones Negociables Serie 1, el padrón número 14.581, localidad catastral Colonia, departamento de Colonia (y junto con aquellos inmuebles que los sustituyan en el futuro, los "Inmuebles Hipotecados") hasta la suma de USD 3.000.000 (tres millones de dólares estadounidenses) más un 50% (cincuenta por ciento) de dicha suma, o su equivalente en otras monedas, por concepto de intereses, comisiones, gastos, impuestos u honorarios razonables que la cobranza judicial o extrajudicial pudiere demandar. La Sociedad deberá mantener un Ratio de Cobertura superior o igual a 3.0x. El Ratio de Cobertura se calcula como el cociente resultante de dividir el Valor de Mercado de los Inmuebles Hipotecados entre el Capital adeudado por la Sociedad bajo las Obligaciones Negociables Serie 1. Se entiende por "Valor de Mercado de los Inmuebles Hipotecados" al valor de mercado de los Inmuebles Hipotecados que surja de una tasación independiente realizada por un Tasador Autorizado.

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

H N° 828306



ESC, CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/8

49

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

El Ratio de Cobertura se medirá anualmente.

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

Procedimiento de Sustitución/Liberación.

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

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

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

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

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

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

Fecha de Emisión A ser definida.

Valor Mínimo de US\$ 1.000 (dólares estadounidenses mil)

Suscripción por Oferta

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

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hv N° 828307



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/6

10

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Período de Suscripción

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

Las fechas y horas de apertura y cierre del Período de Suscripción serán definidos oportunamente.

- Primer día: se recibirán órdenes de suscripción por inversor, por un monto máximo de UI 500.000.
- Segundo día: por el remanente, se recibirán órdenes de suscripción por inversor sin un tope máximo.

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

Aceptación y Adjudicación

La fecha de la adjudicación será definida oportunamente y se realizará en BVM.

Las Obligaciones Negociables se adjudicarán a los oferentes al cierre del período de suscripción, en primer lugar, a las ofertas del primer día.

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

En caso de que exista un remanente, se adjudicará a los oferentes del segundo día.

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

Integración y Emisión

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

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

Actuación de los Obligacionistas

Ver términos generales del Programa.

Comisión de Colocación o Distribución

La comisión de colocación será de 0,5%.

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

Inscripción

Las Obligaciones Negociables de la Serie 1, serán inscriptas en el Registro del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay.

Gastos y Tributos

Ver términos generales del Programa.

Ley y jurisdicción aplicable

República Oriental del Uruguay.

Se encomienda a la Gerencia General la determinación del momento de la emisión y cualquier y demás términos y condiciones definitivos no detallados en la presente.

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

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hv N° 828308



ESC. CAMILA ARIAS RAIMONDI - 20080/8

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

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

- a) el Prospecto de Emisión;
- b) el Documento de Emisión;
- c) el Contrato de Entidad Representante;
- d) el Contrato de Entidad Registrante;
- e) el Contrato de Agente de Pago; y
- f) el Código de Ética.

Asimismo, en garantía del pago puntual de todos los importes que la Sociedad adeude bajo la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 1, el Directorio resuelve aprobar la constitución de hipoteca en primer grado en favor de la Entidad Representante, como representante de los futuros titulares de las Obligaciones Negociables Serie 1, sobre el padrón identificado con el número 14.581, localidad catastral Colonia, departamento de Colonia, República Oriental del Uruguay, hasta la suma de USD 3.000.000 (tres millones de dólares estadounidenses) más un 50% (cincuenta por ciento) de dicha suma, o su equivalente en otras monedas, por concepto de intereses, comisiones, gastos, impuestos u honorarios razonables que la cobranza judicial o extrajudicial pudiere demandar, en los términos y demás condiciones previstas en los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Serie 1 aprobados en el punto anterior.

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

Sin otros asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 11.00 horas.

Eduardo Bastista Harriet

Geraldine Xenia Assmus

Francisco Tezanos Pinto

Juan Alberto Bastista Harriet

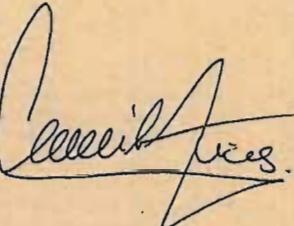
Miguel Iglesias

NR/4/2026/88

CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes, con su original de su tenor que cotejé. EN FE DE ELLA, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, el treinta de octubre del año dos mil veinticinco, en once papeles notariales de actuación de Serie Hv numerado 828298 al 828308.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

OS 

Camila Arias Raimondi
Escríbana Pública



NR/4/2026/88

52

colonia

Anexo 3

Testimonio notarial del Contrato de Entidad Representante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

H N° 742600



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE

En Montevideo, el 22 de diciembre de 2025, comparecen, por una parte: ALA ESTE S.A.S., inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el N° 218858810013, con domicilio en Rincón 487, piso 11, Montevideo, representada Santino Bastita Harriet en su calidad de apoderado (en adelante el "Emisor"), y por otra parte, BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A., inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el N° 211322440015, con domicilio en Misiones 1400, representada por Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L., en calidad de presidente, quien es representada por Angel Urraburu Loduca y por Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L., en calidad de secretario, quien es representada por Mauricio Bonnet Jung (en adelante la "Entidad Representante" y junto con el Emisor, las "Partes"), y acuerdan celebrar el siguiente contrato de entidad representante, (en adelante el "Contrato de Entidad Representante" o el "Contrato"):

1. Antecedentes:

1.1. Por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor, de fecha 24 de setiembre de 2025, el Emisor resolvió recurrir al financiamiento mediante un programa de emisión (el "Programa") de obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones (las "Obligaciones Negociables"), mediante oferta y suscripción pública bajo el régimen simplificado a ser emitidas dentro de los cinco años siguientes de inscripto el Programa en el Banco Central del Uruguay, por un valor nominal total de hasta U.I. 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones).

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

1.3. El Emisor ha redactado un prospecto contenido información sobre el Programa, la situación y derechos de los titulares de las Obligaciones Negociables (en adelante los "Obligacionistas" o "Titulares de los Valores" indistintamente) con respecto a ellas y sobre el propio Emisor (en adelante el "Prospecto") para entregar a los posibles interesados en adquirir las Obligaciones Negociables. Asimismo, el Emisor ha redactado un modelo de documento de emisión de las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa, el cual reglamentará los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, así como demás aspectos relevantes ("Documento de Emisión"). El Documento de Emisión se encuentra adjunto al Prospecto como anexo. Cada serie tendrá su propio Documento de Emisión basado en el modelo adjunto al Prospecto.

1.4. El Emisor desea designar a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como entidad representante de las Obligaciones Negociables que se emitan en cada Serie de Obligaciones Negociables bajo el Programa, en mérito de lo cual suscriben el presente Contrato.

1.5. La Entidad Representante no asume ninguna responsabilidad por la información contenida en el Prospecto, la cual no ha sido analizada ni confirmada por la Entidad Representante de los Obligacionistas, lo cual se destaca claramente en el mismo.

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

1.6. Las Obligaciones Negociables están alcanzadas también por un Contrato de Entidad Registrante, de fecha de hoy otorgado por el Emisor con la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (en adelante, la "Entidad Registrante") y por Contrato de Agente de Pagos, de fecha de hoy otorgado por el Emisor con la misma empresa (en adelante, la "Agente de Pagos").

1.7. En caso de contradicción y/o incompatibilidad entre lo previsto en el Contrato de Representante de los Titulares de los Valores, el Contrato de Agente de Pagos y el Contrato de Entidad Registrante, primará lo establecido en el Contrato de Representante de los Titulares de los Valores.

2. Objeto.

El Emisor designa en este acto a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. como Entidad Representante de los Titulares de los Valores a emitirse por el Emisor al amparo de lo dispuesto en la Ley 18.627, y los artículos 456, 457 y 464 de la Ley 16.060, el Decreto Reglamentario 322/011 y la Recopilación de Normas de Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay (en adelante, el "BCU"), así como demás normas modificativas, reglamentarias y concordantes aplicables (en adelante, la "Normativa Aplicable"). La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. acepta dicha designación y asume la representación de los titulares de las Obligaciones Negociables registradas ante la Entidad Registrante de acuerdo al Contrato de Entidad Registrante, en los términos explicitados en el presente Contrato.

El documento de cada Serie de las Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa (en adelante, el "Documento de Emisión") regulará los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables respectivas, así como otras obligaciones contradas por el Emisor, adiciones e independientes de las resultantes de este Contrato.

3. Obligaciones del Emisor.

Sin perjuicio de lo expresado en la cláusula 2 precedente, el Emisor asume las siguientes obligaciones:

- A) Garantizar a la Entidad Representante, y a través de ésta a los Obligacionistas, la veracidad de los datos contenidos en el Prospecto.
- B) Abonar a la Entidad Representante de los Titulares de los Valores la remuneración pactada en este Contrato.
- C) Suministrar a la Entidad Representante de los Titulares de los Valores:
 - 1) cualquier información que razonablemente le sea requerida por escrito y con un plazo de anticipación razonable, a efectos de presentarla a los Obligacionistas y para el debido cumplimiento de este Contrato, en particular acerca de las cuestiones relativas al cumplimiento de las obligaciones asumidas bajo el Programa y cada Serie así como sobre cualquier otra situación que a juicio razonable de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. pueda considerarse un hecho relevante que esté el Emisor obligado a comunicar al BCU; y
 - 2) toda otra información que el Emisor deba entregar a la Entidad Representante conforme las normas vigentes;

NR/4/2026/88

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



Nº 742601



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

Se deja expresa constancia que la entrega de cualquier información o documentación por parte del Emisor a la Entidad Representante implicará el cumplimiento respecto de los Obligacionistas, siendo la Entidad Representante el responsable de remitir la misma a los Titulares según la información proporcionada a la Entidad Registrante, el Obligacionista es el único responsable de actualizar dicha información.

D) Causar que la Bolsa de Valores de Montevideo autorice la inscripción de las Obligaciones Negociables para su cotización y que tales autorizaciones se mantengan durante todo el plazo para el pago de las Obligaciones Negociables.

4. Entrega de documentación a Obligacionistas.

La Entidad Representante de los Titulares de los Valores podrá entregar a los posibles Obligacionistas copia del Prospecto de Emisión y toda otra documentación requerida por el reglamento de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. o por las normas del BCU.

5. Obligaciones del Representante de los Titulares de los Valores.

5.1. Durante la vigencia del presente Contrato, la Entidad Representante de los Titulares de los Valores se obliga a:

A) Controlar las suscripciones e integraciones efectuadas de las Obligaciones Negociables a emitirse.

B) Asumir la representación legal de los Obligacionistas ante el Emisor hasta la cancelación total de las Obligaciones Negociables, con el alcance previsto en el presente Contrato, en el Documento de Emisión y en el Prospecto de la Emisión.

C) Brindar a los Obligacionistas la información que éstos le soliciten respecto a las Obligaciones Negociables y sus garantías.

D) Controlar e informar a los Obligacionistas respecto del cumplimiento de las obligaciones adicionales del Emisor y del Fiduciario en la forma y plazos previstos en el Prospecto, Documento de Emisión y la hipoteca.

E) Defender los derechos e intereses colectivos de los Obligacionistas durante la vigencia de las Obligaciones Negociables emitidas y hasta su cancelación total de acuerdo con la Normativa Aplicable, y el presente Contrato.

F) Controlar el cumplimiento de los Ratios Financieros establecidos en Prospecto, debiendo analizar las notas que debe incorporar el Emisor en el Balance (según este término se define en el Documento de Emisión) según el artículo 261 de la RNMV.

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

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

6. Representación y defensa de los derechos de los Obligacionistas.

6.1. La Entidad Representante de los Titulares de los Valores podrá realizar en nombre y representación de los Obligacionistas los siguientes actos respecto al Emisor:

A) Requerir al Emisor la información o documentación referida en la cláusula 3, literal C) de este Contrato.

B) Realizar todos aquellos actos que sean necesarios para conservar los derechos de los Obligacionistas, inclusive las gestiones judiciales o administrativas que se requieran para la defensa de los intereses de los Obligacionistas, siempre que dichos actos hayan sido autorizados por una resolución asamblearia adoptada por Obligacionistas que representen el porcentaje mínimo establecido en el Documento de Emisión a dichos efectos.

Toda suma que se pudiera cobrar como consecuencia de las gestiones antes mencionadas iniciadas por la Entidad Representante respecto a las Obligaciones Negociables se distribuirá en forma proporcional entre todos los Obligacionistas a través del Agente de Pago, si correspondiera y conforme a lo dispuesto en el Contrato de Agente De Pago.

C) Citar y presidir la Asamblea de Obligacionistas en los casos que lo considere oportuno o conveniente para la defensa de los intereses de éstos o cuando corresponda de acuerdo con el presente Contrato o a lo dispuesto en el Documento de Emisión.

D) Ejecutar, en nombre de los Titulares de las Obligaciones Negociables, los actos jurídicos que disponga la Asamblea de Obligacionistas o las mayorías de Obligacionistas que correspondan.

E) Solicitar cualquier tipo de información al Agente de Pago y a la Entidad Registrante relacionada con la presente Emisión.

F) Informar a la Superintendencia de Servicios Financieros, al Emisor y a los Titulares de las Obligaciones Negociables, a la mayor brevedad posible, sobre cualquier situación o evento que pudiera significar un conflicto de interés en sus actuaciones frente a los Titulares de las Obligaciones Negociables.

G) Informar a los Titulares de las Obligaciones Negociables, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento por parte del Emisor.

6.2. Las facultades de la Entidad Representante establecidas en esta cláusula son sin perjuicio de todas las otras que se establezcan en este Contrato, en el Documento de Emisión, en el Prospecto de la Emisión o en cualquier otra documentación relacionada con esta Emisión.

7. Actuación de los Obligacionistas.

A) Forma de Actuación: Cualquier solicitud, requerimiento, autorización, instrucción, noticia, consentimiento, decisión u otra acción establecida en los correspondientes Documentos de Emisión de las Obligaciones Negociables, o en

NR/4/2026/88

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



Nº 742602



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

cualquier otro contrato relacionado con la Emisión como correspondiendo a los Obligacionistas o a determinadas mayorías de Obligacionistas, deberá ser adoptada en Asamblea de Obligacionistas.

B) Las Asambleas de Obligacionistas se regirán en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías para adoptar resoluciones por lo estipulado en el Documento de Emisión y, en caso de inexistencia de previsiones, por las disposiciones que rigen las Asambleas Extraordinarias de Accionistas de acuerdo con lo estipulado por la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060.

C) Por resolución adoptada por una mayoría de Obligacionistas que representen como mínimo el 75% (setenta y cinco por ciento) del total del monto del capital adeudado y en circulación bajo todas las series que se hubieran emitido, deducidos los montos en poder del emisor, se podrá acordar con el Emisor, entre otras resoluciones según se detallan en el Documento de Emisión, la sustitución del Representante de los Obligacionistas y la modificación de los términos y condiciones de la Emisión que impliquen el otorgamiento de quitas, esperas, modificaciones en las fechas de pago de capital o intereses, modificación de la moneda de pago, u otras modificaciones.

8. Plazo del Contrato, Condición suspensiva.

El presente Contrato comenzará el día de la fecha y tendrá la misma duración y finalizará en igual forma y por iguales causales que las previstas para las Obligaciones Negociables. Todas las obligaciones de la Entidad Representante emergentes del presente Contrato están sujetas a la condición suspensiva de la efectiva emisión de las Obligaciones Negociables. Se excluye de la presente condición suspensiva la firma por parte de la Entidad Representante en representación de los futuros Obligacionistas de cualquier documento o garantía que según los términos y condiciones de las ONs deba otorgarse previo a la emisión de las ONs.

9. Exoneración de responsabilidad de la Entidad Representante.

A) Desde ya los Obligacionistas exoneran de responsabilidad y mantendrán indemne a la Entidad Representante por los resultados de su gestión de conformidad con las obligaciones asumidas bajo el presente Contrato, salvo los casos de acción u omisión por dolo o culpa grave de la Entidad Representante en dicho actuar (artículo 464, Ley 16.060).

B) La Entidad Representante no es responsable por el cumplimiento de las obligaciones que el y el Documento de Emisión de las Obligaciones Negociables imponen al Emisor.

C) La Entidad Representante no estará obligada a cumplir ninguna instrucción, orden o resolución de los Obligacionistas conforme a lo dispuesto en este Contrato, si no se le adelantan los fondos o se le proporcionan por parte de éstos las garantías suficientes para cubrir todos los gastos, tributos y responsabilidades que deba asumir.

D) La Entidad Representante actuando a nombre propio y en representación de los Obligacionistas, y sin requerir permiso ni autorización de los Titulares, podrá en cualquier momento acordar y otorgar con el Emisor las modificaciones al presente

NR/4/2026/88

Contrato de Entidad Representante que estime pertinente, con alguno o algunos de los siguientes propósitos: a) agregar obligaciones o restricciones o declaraciones del Emisor que sirvan de protección adicional a los Obligacionistas; b) aclarar cualquier ambigüedad o disposición dudosa contenida en este Contrato o sus modificaciones; c) modificar cualquier disposición del presente Contrato de carácter formal o técnico que, a su juicio, no resulte perjudicial para los intereses de los Obligacionistas o para corregir un error manifiesto. Toda modificación deberá ser inmediatamente comunicada al BCU de acuerdo con la normativa correspondiente y a los Obligacionistas (a éstos mediante comunicación en sus domicilios especiales constituidos al efecto, los cuales tendrán un plazo de 10 días hábiles para formular observaciones a dichas modificaciones).

10. Renuncia de la Entidad Representante.

A) La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. podrá renunciar, en cualquier momento, a su calidad de Entidad Representante y rescindir el presente Contrato, por su sola voluntad y cuando exista una causa razonablemente justificada a tales efectos, debiendo comunicar tal decisión y su causa al Emisor y a los Obligacionistas en forma personal, a estos últimos mediante comunicación al domicilio específicamente constituido al efecto (pudiendo ser correo electrónico) proporcionado a la Entidad Registrante por los titulares con al menos 90 días corridos de anticipación. En la misma oportunidad de ser comunicada la renuncia, y en forma previa a hacer efectiva la misma, la Entidad Representante deberá convocar a una Asamblea de Obligacionistas para designar una nueva entidad representante. La Entidad Representante deberá renunciar si en el transcurso de vigencia de la Emisión surgiere una de las incompatibilidades mencionadas en el artículo 13.5 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores.

B) La Asamblea de Obligacionistas designará una nueva entidad representante de los titulares de las Obligaciones Negociables presentes que representen como mínimo el 75% del total del capital adeudado y en circulación bajo las Obligaciones Negociables que se hubieran emitido al día de la Asamblea, deducidos los montos en poder del Emisor. Si el representante de los Titulares de los Valores designado no acepta el cargo dentro de los quince (15) días corridos siguientes a la resolución de la respectiva Asamblea o la Asamblea no designara un nuevo representante de los Titulares de los Valores, el Emisor podrá efectuar tal designación dentro de los treinta (30) días corridos siguientes, recabando directamente la aceptación del nuevo representante de los Titulares de los Valores y comunicándolo a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. en forma fechaciente y al BCU, debiendo la entidad representante que la sustituya, comunicar la situación a los Obligacionistas.

C) En todo caso la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. deberá continuar en el cumplimiento de sus obligaciones de la misma manera que lo venía haciendo con anterioridad hasta la designación de una nueva entidad representante y su aceptación.

D) Designada y, habiendo aceptado la nueva entidad representante, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. quedará liberada de toda responsabilidad, previa conformidad del Emisor respecto de lo actuado hasta ese momento. Sin perjuicio de ello, la Entidad Representante será siempre responsable por todos los perjuicios que occasionare su omisión o accionar doloso o con culpa grave y su renuncia no lo libera de responsabilidades de causa anterior a la fecha de dicha su efectiva renuncia, ni tampoco por daños que sean consecuencia directa del incumplimiento de obligaciones bajo el presente.

NR/4/2026/88

86

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



HU N° 742603



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

E) La Entidad Representante estará obligada a explicitar los motivos de su renuncia, debiendo quedar en el acta de asamblea correspondiente claramente establecidos los motivos de la misma.

11. Retribución de la Entidad Representante.

11.1. Los honorarios de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. por el servicio de Entidad Registrante, Agente de Pagos y Entidad Representante de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa, serán del 0,10% anual más IVA, calculados sobre el monto circulante del Programa, con un mínimo anual de USD 4,000 más IVA. El pago de los mismos se realizará en forma adelantada por año.

11.2. El pago de la retribución a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. por parte del Emisor antes mencionada incluye los servicios de inscripción de los Valores en la Bolsa de Valores de Montevideo S.A., derechos de cotización y cualquier otro servicio derivado de dicha inscripción.

11.3. El honorario es fijo y no variable en función de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa.

11.4. La facturación será anual y pagadera en forma adelantada dentro de los primeros (20) días hábiles bancarios de cada año, en la cuenta bancaria a nombre de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. que esta le indique.

11.5. En caso de renuncia o rescisión del presente contrato por causas imputables a la Entidad Representante, ésta quedará obligada a restituir al Emisor la remuneración anual percibida, a prorrata del tiempo transcurrido, dentro de los dos días hábiles siguientes a la terminación respectiva. Asimismo, serán de su cargo todos los costos y gastos que se deriven de la situación respectiva, los que deberán ser asumidos en forma directa por la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.; el Emisor podrá – aunque no estará obligado – a asumirlos en cuyo caso la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. deberá reembolsarlos dentro del segundo día hábil siguiente a su requerimiento.

12. Gastos y tributos.

Será de cargo exclusivo de la Entidad Representante todo tributo que tenga como sujeto pasivo a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. generado por el cumplimiento de las obligaciones que corresponda en su carácter de Entidad Representante. Serán de cargo exclusivo del Emisor los gastos y costos que deba incurrir la Entidad Representante para el cumplimiento de las obligaciones que corresponda en su carácter de tal, como podría ser el pago de facturas correspondientes a asesores legales y/o contables que deba contratar para el desempeño de su función, estando obligado el Emisor a realizar los adelantos o reembolsos que sean necesarios a favor de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

Lo antedicho es sin perjuicio de lo previsto en la cláusula Décimo, literal C) respecto de los Obligacionistas.

13. Mora.

En caso de falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, la parte cumplidora deberá requerir por cualquier medio fehaciente a

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

la parte incumplidora que subsane dicho incumplimiento en un plazo máximo de (10) días corridos, excepto que se establezca otro plazo en la respectiva comunicación, en cuyo caso se aplicará dicho plazo. De no remediarse dicho incumplimiento en el plazo señalado, la parte incumplidora sacrá en mora de pleno derecho, sin necesidad de interlocución judicial o extrajudicial de clase alguna.

14. Ley y jurisdicción aplicable.

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

15. Domicilios y Notificaciones.

A todos los efectos que pudiere corresponder, las Partes constituyen domicilios en los declarados como suyos en la comparecencia. Todas las notificaciones u otras comunicaciones a las respectivas Partes se considerarán debidamente efectuadas cuando las mismas sean enviadas por medio de telegrama colacionado con acuse de recibo u otro medio fehaciente a cada parte en su domicilio expresamente constituido.

16. Modificaciones.

Cualquier modificación al presente Contrato no será válida a menos que sea realizada mediante acuerdo escrito por las partes.

17. Contrato único.

El presente Contrato, constituye la totalidad de lo acordado entre las Partes con respecto a su objeto y sustituye todos los contratos, compromisos, acuerdos, negociaciones anteriores, ya sean verbales o escritos, entre las Partes sobre el mismo objeto. El presente deja sin efecto, sustituye y reemplaza en su totalidad el contrato celebrado entre las mismas partes con fecha 27 de octubre de 2025, el cual queda rescindido y sin valor ni efecto alguno a partir de la fecha de firma del presente instrumento.

18. Separabilidad.

Si cualquier disposición del presente Contrato se considerare nula o inaplicable conforme a cualquier ley: (i) dicha disposición será completamente divisible; (ii) el presente Contrato se interpretará y se hará cumplir como si dicha disposición nula o inaplicable nunca hubiera sido parte del presente; y (iii) las disposiciones restantes del presente Contrato permanecerán en plena vigencia y no se verán afectadas por la disposición nula o inaplicable.

19. Renuncia a derechos.

Solamente se podrá renunciar por escrito a cualquier derecho emergente del presente Contrato por la parte titular de dicho derecho. El no ejercicio o el retraso en el ejercicio de cualquier derecho o acción no deberá interpretarse como una renuncia a dicho derecho o acción. Ningún ejercicio parcial o único de cualquier derecho según el presente Contrato impedirá el ejercicio completo o adicional del derecho. Ninguna renuncia de cualquier incumplimiento en cualquier ocasión será interpretada como una renuncia a cualquier otro incumplimiento o incumplimiento posterior.

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Nº 742604



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

20. Cesión.

Las Partes no podrán realizar ningún tipo de cesión sobre los derechos, créditos y/u obligaciones emergentes del presente Contrato sin la conformidad previa, expresa y por escrito de la otra Parte.

21. Incorporación por referencia.

Todas las referencias al Documento de Emisión realizadas en el presente Contrato se entenderán hechas al documento de emisión suscrito por el Emisor para la emisión de las Obligaciones Negociables, los que se entenderán incorporados al presente por referencia y se considerará parte integrante del presente Contrato. Los términos que comiencen en mayúscula y que no se encuentren definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les asigna en el Documento de Emisión, o en el Prospecto o suplementos de la Emisión según corresponda.

[Sigue hoja de firmas]

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

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

P. BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.

Firma

Aclaración: Ángel Urraburu Loduba, en calidad de representante de Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L.

Cargo

Presidente

Firma:

Aclaración: Mauricio Bonnet Jung, en calidad de representante de Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L.

Cargo: Secretario

P. ALA ESTE S.A.S.,

Firma

Aclaración: Santino Bastitta Harriet

Cargo

Apoderado

NR/4/2026/88

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



Hu. N° 742605



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes, con su original de su tenor que cotejé. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, el veintidós de diciembre del año dos mil veinticinco, en seis papeles notariales de actuación de la Serie Hu numerados del 742600 al 742605.

Pilar Etchecopar
Escríbana Pública

ARANCEL OFICIAL
Artículo: 8
Honorario:\$ 1.646
Monl.Not.: \$ 312 .



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



Anexo 4
Testimonio notarial del Contrato de Entidad Registrante.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

60

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



NU N° 742582



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

CONTRATO DE ENTIDAD REGISTRANTE

En Montevideo, el 22 de diciembre de 2025, comparecen, por una parte: ALA ESTE S.A.S., inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el N° 218858810013, con domicilio en Rincón 487, piso 11, Montevideo, representada por Santino Bastitta Harriet (en adelante el "Emisor"), y, por otra parte, BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A., inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el N° 211322440015, con domicilio en Misiones 1400, representada en este acto por Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L., en calidad de presidente, quien es representada por Angel Urraburu Loduca y por Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L., en calidad de secretario, quien es representada por Mauricio Bonnet Jung (en adelante la "Entidad Registrante" y junto con el Emisor, las "Partes"), y acuerdan celebrar el siguiente contrato de entidad registrante, (en adelante el "Contrato de Entidad Registrante" o el "Contrato"):

1. Antecedentes:

1.1. Por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor, de fecha 24 de setiembre de 2025, el Emisor resolvió recurrir al financiamiento mediante un programa de emisión (el "Programa") de obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones (las "Obligaciones Negociables"), mediante oferta y suscripción pública bajo el régimen simplificado a ser emitidas dentro de los cinco años siguientes de inscripto el Programa en el Banco Central del Uruguay, por un valor nominal total de hasta U.I. 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones).

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

1.3. El Emisor ha redactado un prospecto contenido información sobre la Emisión, la situación y derechos de los titulares de las Obligaciones Negociables (en adelante los "Obligacionistas" o "Titulares de los Valores" indistintamente) con respecto a ellas y sobre el propio Emisor (en adelante el "Prospecto") para entregar a los posibles interesados en adquirir las Obligaciones Negociables. Asimismo, el Emisor ha redactado un modelo de documento de emisión de las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa, el cual reglamentará los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, así como demás aspectos relevantes ("Documento de Emisión"). El Documento de Emisión se encuentra adjunto al Prospecto como anexo. Cada serie tendrá su propio Documento de Emisión basado en el modelo adjunto al Prospecto.

1.4. El Emisor desea designar a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como entidad registrante de las obligaciones negociables que se emitan bajo la Emisión (en adelante los "Valores" o las "Obligaciones Negociables"), en mérito de lo cual suscriben el presente Contrato.

1.5. Las Obligaciones Negociables están alcanzadas también por un Contrato de Representante de los Obligacionistas, de fecha de hoy otorgado por el Emisor con la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (en adelante, la "Entidad Representante") y por

NR/4/2026/88

Contrato de Agente de Pagos, de fecha de hoy otorgado por el Emisor con la misma empresa (en adelante, la "Agente de Pagos").

1.6. En caso de contradicción y/o incompatibilidad entre lo previsto en el Contrato de Representante de los Titulares de los Valores, el Contrato de Agente de Pagos y el Contrato de Entidad Registrante, primará lo establecido en el Contrato de Representante de los Titulares de los Valores.

2. Objeto.

Por el presente Contrato, el Emisor confiere a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A., quien los acepta, los cometidos, obligaciones y facultades suficientes para que actúe como Entidad Registrante de los Valores a emitirse por el Emisor bajo la Emisión, en los términos y condiciones que a continuación se establecen y de acuerdo con los artículos 14, 23 y siguientes de la Ley 18.627, el Decreto Reglamentario 322/011 y la Recopilación de Normas de Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay, así como demás normas modificativas, reglamentarias y concordantes aplicables (en adelante, la "Normativa Aplicable").

El Documento de Emisión de cada serie de Obligaciones Negociables regulará los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables respectivas, así como otras obligaciones contraídas por el Emisor, adiciones e independientes de las resultantes de este Contrato.

3. Obligaciones de la Entidad Registrante.

En el cumplimiento del cometido indicado en la cláusula anterior, la Entidad Registrante se ajustará a las previsiones legales para actuar en tal calidad y, además deberá:

A) Llevar un registro de las Obligaciones Negociables emitidas en cada una de las Series bajo el Programa, bajo el formato de anotación en cuenta en forma electrónica, así como las cuentas de cada uno de los titulares de las Obligaciones Negociables, (en adelante, el "Registro").

Dicho Registro contendrá al menos los siguientes datos de los titulares de Obligaciones Negociables (en adelante, los "Obligacionistas" o "Titulares de los Valores"), entre otros que pueda requerir la Normativa aplicable: a) nombre y/o denominación social; b) número de documento de identidad / pasaporte / Registro Único Tributario (o equivalente en caso de inversiones extranjeros) según corresponda; c) dirección y teléfono; d) registro de firmas actualizado; e) codificación de acuerdo al artículo 18 del Decreto 322/011; f) monto de la participación del titular en la participación de la emisión; entre otros.

También se inscribirán en el Registro todos los negocios jurídicos que se realicen con las Obligaciones Negociables y sean informados fehacientemente a la Entidad Registrante, y cualquier otra mención que derive de sus respectivas situaciones jurídicas, así como sus modificaciones.

El Registro se regirá por los siguientes principios, entre otros que pudiera requerir la Normativa Aplicable: protección del interés de los inversores, confidencialidad de las inversiones, rogación, prioridad de la inscripción, trámite sucesivo y buena fe registral.

NR/4/2026/88

61

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



Nº 742592



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 18449/1

La registración de las operaciones en las respectivas cuentas deberá practicarse según el orden de presentación ante la Entidad Registrante.

El registro, en tanto medio de almacenamiento, deberá cumplir con los elementos mínimos de seguridad, disponibilidad, auditabilidad, integridad, confidencialidad, autenticidad y confidencialidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 23 del Decreto N° 322/011, entre otros que pudiera requerir la Normativa Aplicable.

B) Tener en todo momento a disposición de los titulares de las Obligaciones Negociables y del público interesado en general copia certificada de los Documentos de la Emisión correspondientes a cada serie emitida bajo el Programa de Emisión, y expedir a costo de quien la solicite copia de éste.

4. Apertura de cuenta de Registro, certificados de representación y constancias.

A) Todos los suscriptores de las Obligaciones Negociables a ser emitidas, que resulten adjudicatarios, deberán presentarse ante la Entidad Registrante y suscribir la documentación de estilo que la Entidad Registrante le requiera a tales efectos, bajo apercibimiento de que, si no lo hicieren, no quedaran incluidos en el Registro como titulares de las Obligaciones Negociables a emitirse, ni podrán transferir ni gravar en modo alguno las Obligaciones Negociables.

En caso de que las Obligaciones Negociables se encuentren en el régimen de copropiedad, los cotitulares de derechos sobre las Obligaciones Negociables deberán designar un representante común para ejercer los derechos inherentes a los mismos. Se deja expresa constancia que en caso de no haberse designado la Entidad Registrante se reserva la facultad de aplicar los procedimientos legales correspondientes.

B) La Entidad Registrante deberá otorgar a los suscriptores de las Obligaciones Negociables, en cualquier momento que éstos se lo requieran, comprobantes de apertura de su cuenta o de todo movimiento que se inscriba en ella y constancias de la Emisión, de saldos y estados de cuenta donde se incluyan, además del nombre del suscriptor o de los cotitulares, la denominación del título como obligación negociable, lugar y fecha de la Emisión y la de su vencimiento, nombre y domicilio del Emisor, lugar de pago, número de cada título así como su valor nominal, monto y moneda de la Emisión, plazo, y las condiciones de pago, entre otros que pudiera requerir la Normativa Aplicable.

C) Las personas (físicas o jurídicas) que resulten de las anotaciones en cuenta a ser llevadas por la Entidad Registrante como titulares de derechos respecto de las Obligaciones Negociables, tendrán derecho a solicitar a la Entidad Registrante la emisión de un certificado de legitimación acreditante de tal calidad. Si un titular de una Obligación Negociable, a favor de quien ya se hubiera emitido un certificado, solicitare la emisión de un nuevo certificado de legitimación por parte de la Entidad Registrante, deberá presentarse el certificado anterior. En caso de pérdida, destrucción o sustracción del certificado, el titular deberá cumplir con la normativa vigente a dicho momento y ser comunicada fehacientemente por el titular a la Entidad Registrante, tras lo cual dicho certificado caducará de pleno derecho y podrá emitirse un nuevo certificado. Recibida dicha comunicación, la Entidad Registrante deberá consignar la fecha y hora exactas de la recepción de la comunicación.

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

D) Cualquier modificación en la titularidad de las Obligaciones Negociables a ser emitidas, así como cualquier constitución o transmisión de derechos reales y/o personales sobre las mismas, deberá ser notificada a la Entidad Registrante por su titular registrado, a los efectos de que ésta registre contablemente la transferencia o afectación correspondiente y emita las constancias respectivas. Dicha notificación deberá incluir, además de la indicación precisa de los titulares de los derechos, los mismos datos exigidos de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 3, literal A) del presente. Todos los adquirentes o titulares de derechos reales o personales sobre las Obligaciones Negociables deberán presentarse ante la Entidad Registrante y suscribir la documentación de estilo que la Entidad Registrante le requiera a tales efectos bajo apercibimiento de que, si no lo hicieren, no serán incorporados al Registro.

E) La transmisión de las Obligaciones Negociables, así como la constitución de derechos reales y/o personales, serán oponibles frente a terceros recién desde el momento en que se haya practicado por parte de la Entidad Registrante la inscripción de dicha transferencia o constitución de derechos reales o personales en el Registro.

5. Otras obligaciones.

La Entidad Registrante deberá informar por escrito al Agente de Pago cómo máximo el tercer día corrido anterior a cada fecha de vencimiento de los pagos bajo las Obligaciones Negociables las cuentas bancarias en dónde deberán efectuarse los pagos.

6. Retribución de la Entidad Registrante.

6.1. Los honorarios de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. por el servicio de Entidad Registrante de cada una de las Series de Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa se incluyen en la remuneración que surge del Contrato de Entidad Representante.

6.2. En caso de renuncia o rescisión del presente contrato por causas imputables a la Entidad Registrante, ésta quedará obligada a restituir al Emisor la remuneración anual percibida, a prorrata del tiempo transcurrido, dentro de los dos días hábiles siguientes a la terminación respectiva.

6.3. Será de cargo exclusivo de la Entidad Registrante todo tributo cuyo sujeto obligado sea la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. generado por el cumplimiento de las obligaciones que corresponda en su carácter de tal, no estando obligado el Emisor a ningún adelanto o reembolso. Serán del Emisor los gastos y costos que deba incurrir la Entidad Registrante para el cumplimiento de las obligaciones que corresponda en su carácter de tal, estando obligado el Emisor a realizar los adelantos o reembolsos que sean necesarios a favor de la Entidad Registrante.

7. Plazo del Contrato.

El presente Contrato comenzará el día de la fecha y tendrá la misma duración y finalizará en igual forma y por iguales causales que las previstas para las Obligaciones Negociables.

NR/4/2026/88

62

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



Nº 742593



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

8. Cancelación de la Emisión.

Extinguidas la totalidad de las obligaciones bajo los Documentos de Emisión, la Entidad Registrante procederá a dar de baja del Registro a las cuentas de sus titulares respectivos. Mientras ello no suceda, la Entidad Registrante mantendrá las anotaciones en cuenta.

9. Depósito.

El Emisor depositará, el día de la fecha de cada Emisión, en manos de la Entidad Registrante, un ejemplar original del Documento de Emisión.

10. Identificación de los Obligacionistas para el cumplimiento de obligaciones tributarias.

En virtud de que la información respecto de la titularidad de las Obligaciones Negociables es confidencial en los términos del artículo 25 del Decreto Ley 15.322, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. no proporcionará dicha información al Emisor, salvo relevamiento expreso de los Titulares, el que podrá ser recabado por la Entidad Registrante por su cuenta y cargo, y bajo su responsabilidad.

En consecuencia, de no mediar dicho relevamiento previo, la Entidad Registrante asume la obligación de efectuar por su cuenta y cargo, y bajo su responsabilidad, el cálculo de las retenciones tributarias que corresponda realizar por parte del Emisor en relación a los Obligacionistas e informarlas con una anticipación de al menos tres (3) días hábiles previos para el cumplimiento por parte del Emisor de las normas tributarias que resulten aplicables; las retenciones referidas se realizarán y resguardarán a nombre de la Entidad Registrante, bajo su exclusiva responsabilidad.

En virtud de lo antedicho, la Entidad Registrante se obliga a indemnizar y mantener indemne al Emisor, sus directores y/o representantes, (en adelante genérica o individualmente, la o una "Parte Indemnizable") a su simple requerimiento, por los daños y perjuicios que directa o indirectamente resulten a la Parte Indemnizable, incluyendo, pero no limitado a gastos, multas, recargos, intereses, costos y costas, honorarios razonables de abogados en los que la Parte Indemnizable incurra (en adelante, genérica o individualmente, los "Pasivos Indemnizables"), derivados de cualquier reclamo, procedimiento, juicio, reliquidación, pasivo, multa u obligación que resulte para el Emisor, con relación a las obligaciones tributarias referidas, por cualquier concepto, incluyendo, pero sin que implique limitación, incumplimiento formal o material, así como las que tengan lugar por diferencias o cambios de criterios interpretativos o contables aplicables. En caso que la responsabilidad se origine por los aportes de información errónea por parte de los Obligacionistas la Entidad Registrante no será responsable.

11. Exoneración de responsabilidad de la Entidad Registrante.

La Entidad Registrante será responsable frente a quienes resulten perjudicados por la omisión de realizar las correspondientes inscripciones, las inexactitudes, errores y retrasos, salvo que la omisión o la inscripción inexacta o errónea hubiere sido causada por una conducta dolosa o culposa del perjudicado.

La inobservancia de las normas de organización y funcionamiento de los registros y de los sistemas de identificación y control de los valores dará lugar a la responsabilidad civil de la Entidad Registrante frente a quienes resulten perjudicados.

NR/4/2026/88

Todo ello sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que también fueren aplicables.

12. Renuncia de la Entidad Registrante.

A) La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. podrá renunciar, en cualquier momento, a su calidad de Entidad Registrante y rescindir el presente Contrato, por su sola voluntad y cuando exista una causa razonablemente justificada a tales efectos, debiendo comunicar tal decisión y su causa al Emisor y a la Entidad Representante la que deberá comunicar a los Obligacionistas sin perjuicio que la Entidad Registrante deberá dar a conocer la renuncia a estos últimos mediante publicaciones en dos diarios de amplia circulación en la capital por tres días corridos, con al menos noventa (90) días corridos de anticipación. En el caso de las comunicaciones a los Obligacionistas debidamente registrados se realicen de manera personal, éstas deberán ser realizadas al domicilio constituido especialmente proporcionado a la Entidad Registrante por los Obligacionistas, admitiéndose el correo electrónico. En la misma oportunidad de ser comunicada la renuncia, y en forma previa a hacer efectiva la misma, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A; en su calidad de Representante de los Obligacionistas deberá convocar a una Asamblea de Obligacionistas para designar una nueva entidad registrante.

B) La Asamblea de Obligacionistas designará una nueva entidad registrante por Obligacionistas presentes que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del capital adeudado y en circulación bajo las Obligaciones Negociables que se hubieran emitido al día de la Asamblea. Si la entidad registrante no aceptara el cargo dentro de los quince (15) días corridos siguientes a la resolución de la respectiva Asamblea o la Asamblea no designara una nueva entidad registrante, el Emisor podrá efectuar tal designación dentro de los treinta (30) días corridos siguientes, recabando directamente la aceptación de la nueva entidad registrante y comunicándolo a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. en su calidad de entidad registrante renunciante en forma fehaciente, a la Entidad Representante, para que ésta lo comunique a los Obligacionistas y al Banco Central del Uruguay. En ningún caso la nueva entidad registrante podrá ser accionista, vinculada, contratante o controlada del Emisor (según la definición de los artículos 48 y 49 de la Ley N° 16.060 y el artículo 28 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay).

C) En todo caso la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. deberá continuar en el cumplimiento de sus obligaciones de la misma manera que lo venía haciendo con anterioridad hasta la designación de una nueva entidad registrante y su aceptación.

D) Designada y, habiendo aceptado la nueva entidad registrante, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. quedará liberada de toda responsabilidad, previa conformidad del Emisor respecto de lo actuado hasta ese momento. Sin perjuicio de ello, la Entidad Registrante será siempre responsable por todos los perjuicios que occasionare su omisión o accionar doloso o con culpa grave y su renuncia no lo libera de responsabilidades de causa anterior a la fecha de dicha su efectiva renuncia, ni tampoco por daños que sean consecuencia directa del incumplimiento de obligaciones bajo el presente.

13. Declaración.

NR/4/2026/88

63

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



Nº 742594



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

El Emisor suscribirá y entregará a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A., a su costo, todos aquellos documentos y/o contratos relacionados a la Emisión, y realizará todos aquellos actos que sean razonablemente requeridos a criterio de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para permitirle a ésta ejercer y ejecutar sus derechos y obligaciones según el presente Contrato.

14. Mora.

En caso de falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, la parte cumplidora deberá requerir por cualquier medio fehaciente a la parte incumplidora que subsane dicho incumplimiento en un plazo máximo de (10) días corridos, excepto que se establezca otro plazo en la respectiva comunicación, en cuyo caso se aplicará dicho plazo. De no remediararse dicho incumplimiento en el plazo señalado, la parte incumplidora caerá en mora de pleno derecho, sin necesidad de interposición judicial o extrajudicial de clase alguna.

15. Resolución del Contrato.

Cualquiera de las Partes podrá considerar este Contrato resuelto de pleno derecho en caso de incumplimiento de cualquiera de las Partes de las obligaciones que asumen en cuyo caso la parte que decide resolver el presente deberá notificar a la otra parte en forma inmediata de ocurrido el incumplimiento y a partir de dicha notificación el Emisor podrá optar por designar un sustituto. Sin perjuicio de lo antedicho, la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. continuará siendo responsable en su calidad de Entidad Registrante, hasta la aceptación de la entidad registrante que la sustituya.

16. Domicilios y Notificaciones.

A todos los efectos que pudiere corresponder, las Partes constituyen domicilios en los declarados como suyos en la comparecencia. Todas las notificaciones u otras comunicaciones a las respectivas Partes se considerarán debidamente efectuadas cuando las mismas sean enviadas por medio de telegrama colacionado con acuse de recibo u otro medio fehaciente a cada parte en su domicilio expresamente constituido.

17. Ley y jurisdicción aplicable.

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

18. Modificaciones.

Cualquier modificación al presente Contrato no será válida a menos que sea realizada mediante acuerdo escrito por las partes.

19. Contrato único.

El presente Contrato, constituye la totalidad de lo acordado entre las Partes con respecto a su objeto y sustituye todos los contratos, compromisos, acuerdos, negociaciones anteriores, ya sean verbales o escritos, entre las Partes sobre el mismo objeto. El presente deja sin efecto, sustituye y reemplaza en su totalidad el contrato celebrado entre las

NR/4/2026/88

mismas partes con fecha 27 de octubre de 2025, el cual queda rescindido y sin valor ni efecto alguno a partir de la fecha de firma del presente instrumento.

20. Separabilidad.

Si cualquier disposición del presente Contrato se considerare nula o inaplicable conforme a cualquier ley; (i) dicha disposición será completamente divisible; (ii) el presente Contrato se interpretará y se hará cumplir como si dicha disposición nula o inaplicable nunca hubiera sido parte del presente; y (iii) las disposiciones restantes del presente Contrato permanecerán en plena vigencia y no se verán afectadas por la disposición nula o inaplicable.

21. Renuncia a derechos.

Solamente se podrá renunciar por escrito a cualquier derecho emergente del presente Contrato por la parte titular de dicho derecho. El no ejercicio o el retraso en el ejercicio de cualquier derecho o acción no deberá interpretarse como una renuncia a dicho derecho o acción. Ningún ejercicio parcial o único de cualquier derecho según el presente Contrato impedirá el ejercicio completo o adicional del derecho. Ninguna renuncia de cualquier incumplimiento en cualquier ocasión será interpretada como una renuncia a cualquier otro incumplimiento o incumplimiento posterior.

22. Cesión.

Las Partes no podrán realizar ningún tipo de cesión sobre los derechos, créditos y/u obligaciones emergentes del presente Contrato sin la conformidad previa, expresa y por escrito de la otra Parte.

23. Inexistencia de conflicto de intereses con la Entidad Registrante.

La Entidad Registrante podrá adquirir Obligaciones Negociables para sí o para clientes de éste. También podrá recibirlas en prenda con todos los derechos que le correspondan y realizar todo tipo de operaciones financieras o comerciales con el Emisor, sin restricción alguna.

24. Incorporación por referencia.

Todas las referencias al Documento de Emisión realizadas en el presente Contrato se entenderán hechas al documento de emisión suscrito por el Emisor para la emisión de las Obligaciones Negociables, los que se entenderán incorporados al presente por referencia y se considerará parte integrante del presente Contrato. Los términos que comienzan en mayúscula y que no se encuentren definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se les asigna en el Documento de Emisión, o en el Prospecto o suplementos de la Emisión según corresponda.

[Sigue hoja de firmas]

NR/4/2026/88

64

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



HU N° 742595



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

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

P. BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.

Firma

Firma:

Aclaración

Angel Urraburu Loduca, en calidad de representante de Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L.

Aclaración:

Mauricio Bonnet Jung, en calidad de representante de Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L.

Cargo

Presidente

Cargo:

Secretario

P. ALA ESTE S.A.S.,

Firma

Aclaración

Santino Bastitta Harriet

Cargo

Apoderado

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes, con su original de su tenor que cotejé. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, el veintidós de diciembre del año dos mil veinticinco, en cinco papeles notariales de actuación de la Serie Hu numerados 742582 y del 742592 al 742595.

D. *Fidel Etchecopar*

Fidel Etchecopar
Escríbana Pública



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ARANCEL OFICIAL
Artículo: 8
Honorario: \$ 1.463
Mont. Not.: \$ 277



NR/4/2026/88

65



Anexo 5
Testimonio notarial del Contrato de Agente de Pago.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

60

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



Nº 742596



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

CONTRATO DE AGENTE DE PAGO

En la ciudad de Montevideo, el día 22 de diciembre de 2025, entre:

POR UNA PARTE: Ala Este S.A.S inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el N° 218858810013, con domicilio en Rincón 487, piso 11, Montevideo, representada por Santino Bastitta Harriet en su calidad de apoderado (en adelante, el "Emisor"); y

POR OTRA PARTE: BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A., inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el N° 211322440015, representada en este acto por Utraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L., en calidad de presidente, quien es representada por Angel Urraburu Loduca y por Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L., en calidad de secretario, quien es representada por Mauricio Bonnet Jung, con domicilio en Misiones 1400 (en adelante el "Agente de Pago" y junto al Emisor, las "Partes"), convienen en celebrar el siguiente contrato:

PRIMERO: ANTECEDENTES.

1.1. Por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor, de fecha 24 de setiembre de 2025, el Emisor resolvió recurrir al financiamiento mediante un programa de emisión (el "Programa") de obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones (las "Obligaciones Negociables"), mediante oferta y suscripción pública bajo el régimen simplificado a ser emitidas dentro de los cinco años siguientes de inscripto el Programa en el Banco Central del Uruguay, por un valor nominal total de hasta U.I. 100.000.000 (Unidades Indexadas cien millones).

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

1.3. El Emisor ha redactado un prospecto contenido información sobre el Programa, la situación y derechos de los titulares de las Obligaciones Negociables (en adelante los "Obligacionistas" o "Titulares de los Valores" indistintamente) con respecto a ellas y sobre el propio Emisor (en adelante el "Prospecto") para entregar a los posibles interesados en adquirir las Obligaciones Negociables. Asimismo, el Emisor ha redactado un modelo de documento de emisión de las Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa, el cual reglamentará los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, así como demás aspectos relevantes ("Documento de Emisión"). El Documento de Emisión se encuentra adjunto al Prospecto como anexo. Cada serie tendrá su propio Documento de Emisión basado en el modelo adjunto al Prospecto.

1.4. El Emisor desea designar a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como agente de pago de las Obligaciones Negociables que se emitan en cada Serie de Obligaciones Negociables bajo el Programa, en mérito de lo cual suscriben el presente Contrato.

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

1.5. Las Obligaciones Negociables están alcanzadas también por el "Contrato de Entidad Representante", de fecha de hoy otorgado por el Emisor con la BVM (el "Representante de los Obligacionistas") y por el "Contrato de Entidad Registrante", de fecha de hoy otorgado por el Emisor con la BVM (la "Entidad Registrante").

SEGUNDO: AGENTE DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIALES

A) Designación. El Emisor encomienda a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Agente de Pago de las Obligaciones Negociables y éste acepta, sujeto a las condiciones expresadas en el presente contrato, con el fin de abonar por cuenta y orden del Emisor las sumas adeudadas bajo las Obligaciones Negociables, siempre que medie suficiente provisión de fondos previa.

B) Funciones del Agente de Pago:

B.1. El Agente de Pago abonará por cuenta y orden del Emisor, en las respectivas fechas de vencimiento, los importes adeudados por concepto de capital e intereses bajo las Obligaciones Negociables a los respectivos titulares registrados (según el registro que llevará el propio Agente de Pago en su doble calidad de Agente de Pago y Entidad Registrante) en la forma indicada por el Emisor.

B.2. Todos los pagos a los titulares de las Obligaciones Negociables, se realizarán dentro del horario bancario de la ciudad de Montevideo, mediante pago al Titular según lo establecido en el Registro.

B.3. En caso de que el Agente de Pago no abone las cuotas de capital e intereses en su vencimiento, habiendo recibido los fondos del Emisor, dentro de un plazo de diez días corridos a partir del requerimiento del Emisor, se generará una pena en su contra equivalente a la tasa de interés compensatoria establecida para las Obligaciones Negociables del Emisor más un 50 % (cincuenta por ciento) de la misma.

C) Provisión de Fondos. El Emisor entregará al Agente de Pago las sumas necesarias para cancelar los montos adeudados bajo las Obligaciones Negociables a ser emitidas, el día hábil anterior al vencimiento o anterior a cada fecha de vencimiento de cada uno de los pagos de intereses y/o de amortizaciones de Capital previstos bajo las mismas (en adelante, los "Vencimientos"). La entrega de dichas sumas se realizará girando al Agente de Pago los importes correspondientes a la cuenta que a estos efectos indique el Agente de Pago por escrito al Emisor.

D) No responsabilidad del Agente de Pago

El Agente de Pago no asume ningún tipo de responsabilidad para el caso de ausencia de la provisión de fondos por parte del Emisor.

Sin perjuicio de ello, en caso de que la provisión de fondos fuere insuficiente para hacer frente al pago de la totalidad de las obligaciones del Emisor bajo las Obligaciones Negociables, el Agente de Pago queda irrevocablemente autorizado por el Emisor, a prorratear los fondos entregados entre todos los titulares de las Obligaciones Negociables.

NR/4/2026/88

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



H N° 742597



ESC. PILAR ETCHEGOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

67

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

El Agente de Pago no asume ningún tipo de responsabilidad por los eventuales perjuicios que el pago a prorrata pudiera ocasionar a los titulares de las Obligaciones Negociables.

E) Remuneración del Agente de Pago. Los honorarios de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. por el servicio de Agente de Pago de cada una de las Series de Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa se incluyen en la remuneración que surge de la Cláusula 11.1 del Contrato de Entidad Representante.

TERCERO: FINALIZACIÓN.

Sin perjuicio de otras causales de caducidad de la función de agente de pago establecidas en este contrato, todas las obligaciones que asume el Agente de Pago como tal cesarán indefectiblemente treinta (30) días después del vencimiento de la última amortización de capital prevista en las Obligaciones.

CUARTO: NO RESPONSABILIDAD POR NO RECIBIR FONDOS DEL EMISOR.

El Agente de Pago no asume responsabilidad alguna por el pago de las sumas adeudadas en virtud de las Obligaciones Negociables a sus titulares, en caso de no recibir los fondos del Emisor.

QUINTO: RESPONSABILIDADES.

El Emisor se obliga a indemnizar al Agente de Pago de todo daño o perjuicio que pudiera ocasionársele con motivo de la celebración, ejecución o cumplimiento del presente contrato, ya sea por vía de demanda, reclamos de terceros, costos, gastos, tributos y/o bajo cualquier otro concepto. De la misma forma, el Agente de Pago responderá frente al Emisor por todos aquellos daños y perjuicios que el incumplimiento por su parte del presente contrato pudiera ocasionarle.

SEXTO: RESCISIÓN UNILATERAL. RENUNCIA DEL AGENTE DE PAGO.

- A) El Agente de Pago podrá renunciar y rescindir unilateralmente este contrato en cuanto a su función como tal, en cualquier momento y con un preaviso de 45 días corridos dado al Emisor, a la Entidad Registrante y a los Obligacionistas a los domicilios que tuviesen registrados ante la entidad registrante.
- B) La renuncia la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. a su rol de Agente de Pago no implica su renuncia a sus cargos de Entidad Representante o Entidad Registrante ni viceversa.
- C) Transcurridos 20 días sin que el Emisor hubiese designado un nuevo Agente de Pago (que deberá ser aceptable para la Entidad Representante en representación de los Obligacionistas), el sustituto podrá ser designado por la Asamblea de Obligacionistas o por la Entidad Representante, designación que obligará al Emisor. Si no se designara un nuevo Agente de Pago en tiempo (esto es, dentro de los 45 días siguientes al aviso dado por el Agente de Pago) y forma, el Agente de Pago cesará en el cumplimiento de sus obligaciones luego de vencido los 45 días.
- D) La rescisión no dará derecho al Emisor para reclamar la devolución de suma alguna que hubiera abonado al Agente de Pago como retribución por sus servicios de acuerdo a lo pactado en este contrato.

SÉPTIMO: INFORMACIÓN A LA ENTIDAD REPRESENTANTE.

NR/4/2026/88

El Agente de Pago estará en todo momento autorizado en forma irrevocable a brindarle a la Entidad Representante toda la información que esta le requiera respecto de los pagos, la identidad, domicilio y tenencia de los titulares a los cuales se les ha pagado, relevándose expresamente a tales efectos por parte de los Obligacionistas, del secreto bancario (art. 25, Decreto-Ley 15.322) o profesional que fuese aplicable.

OCTAVO: GASTOS Y TRIBUTOS.

- A) Serán de cargo del Emisor todos los gastos que se generen por la celebración y cumplimiento del presente contrato, así como los tributos presentes o futuros que graven el mismo o su ejecución, los cuales el Emisor se obliga a pagar a solo requerimiento del Agente de Pago, aceptando como líquida y exigible la liquidación que a tales efectos se le formule.

Sin perjuicio de ello, el Emisor faculta al Agente de Pago que debite de las cantidades que perciba, los importes que pueda adeudar por los conceptos antes referidos, así como las comisiones pactadas.

- B) El Emisor garantiza y se obliga ante el Agente de Pago a reembolsarlo y mantenerlo indemne por todo gasto, costo, honorarios profesionales, tributo o indemnización que deba incurrir en cumplimiento de lo pactado.

NOVENO: LEY APPLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

Este contrato se regirá en su totalidad y exclusivamente por las leyes de la República Oriental del Uruguay, siendo competentes para entender en el asunto los tribunales ordinarios de la ciudad de Montevideo.

DÉCIMO: MORA AUTOMÁTICA, NOTIFICACIONES, DOMICILIOS ESPECIALES.

La mora en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato se producirá de pleno derecho sin necesidad de interposición judicial o extrajudicial de clase alguna. Las Partes acuerdan otorgar validez a todas las comunicaciones que se realicen por medio de telegrama colacionado u otro medio auténtico a los domicilios indicados en la comparecencia; los que se tendrán por especiales a todos los efectos del presente contrato.

DECIMO PRIMERO: NO CONFLICTO DE INTERÉS. AGENTE DE PAGO PUEDE OPERAR EN OBLIGACIONES O CON EMISOR.

El Agente de Pago podrá adquirir Obligaciones para sí o para clientes o recibirlas en prenda con todos los derechos que le correspondan y podrá realizar todo tipo de operaciones financieras o comerciales con el Emisor, sin restricción alguna.

DECIMO SEGUNDO: CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE LA ENTIDAD REPRESENTANTE.

La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. en su calidad de Entidad Representante de las Obligaciones, suscribe el presente en señal de conocimiento y aceptación.

DÉCIMO TERCERO: ÚNICO ACUERDO.

Las Partes acuerdan expresamente que el presente contrato constituye el único y total acuerdo entre ellas respecto de su objeto y deja sin efecto, sustituye y reemplaza en su totalidad el

NR/4/2026/88

68



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Nº 742598



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

contrato celebrado entre las mismas partes con fecha 27 de octubre de 2025, el cual queda rescindido y sin valor ni efecto alguno a partir de la fecha de firma del presente instrumento.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pilar Etchecopar".

[Sigue hoja de firmas]

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

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

P. BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A.

Firma



Firma:

Aclaración Angel Urraburu Loduca, en calidad de representante de Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L.

Cargo Presidente

P. ALA ESTE S.A.S.,



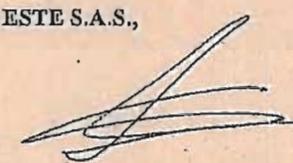
Firma:

Aclaración Mauricio Bonnet Jung, en calidad de representante de Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L.

Cargo Secretario

P. ALA ESTE S.A.S.,

Firma



Aclaración Santino Bastitta Harriet

Cargo Apoderado

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 742599



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1

CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes,
con su original de su tenor que cotejé. EN FE DE ELLO,
a solicitud de parte interesada y para su presentación
ante quien corresponda, expido el presente que sello,
signo y firmo en Montevideo, el veintidós de diciembre
del año dos mil veinticinco, en cuatro papeles notariales
de actuación de la Serie Hu numerados del 742596 al
742599.



ARANCEL OFICIAL
Artículo: 8
Honorario:\$ 1280
Mont.Not.:\$ 243

80 Pilar Etchecopar

Pilar Etchecopar
Escritana Pública

ESCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

70



Anexo 6
Testimonio notarial de la Hipoteca.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 742534



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 842166



ESC. FEDERICO SUSENA BERTULLO - 12283/2

Nº 48. GARANTÍA HIPOTECARIA. POR BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. CON ALA ESTE S.A.S. En la ciudad de Montevideo, el veintisiete de octubre de dos mil veinticinco, ante mí, Federico Susena, Escribano Público, comparecen: Por una parte: (i) Ángel Vicente URRABURU LODUCA, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 1.323.120-2, en su calidad de representante (artículo 82 de la ley 16.060) y en nombre y representación de URRABURU E HIJOS CORREDOR DE BOLSA S.R.L., persona jurídica inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 216537540015, con igual domicilio a estos efectos se su representada; y (ii) Mauricio Agustín BONNET JUNG, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 3.144.264-9, en su calidad de representante (artículo 82 de la ley 16.060) y en nombre y representación de CARLOS A. BONNET BUELA CORREDOR DE BOLSA S.R.L., persona jurídica inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 216541520015, con igual domicilio a estos efectos se su representada; y ambas sociedades comparecen en sus calidades de Presidente y Secretario del Directorio respectivamente, en nombre y representación de BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A., persona jurídica inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 742535



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 842167



ESC. FEDERICO SUSENA BERTULLO - 12283/2

100.000.000) (el "Programa de Emisión"). **II)** Según documento suscrito el día de hoy entre Ala Este y la Entidad Representante, Ala Este designó a la BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. como la entidad representante de los titulares de las obligaciones negociables de conformidad a lo previsto en al artículo 73 de la ley 18.627. **III)** En Reunión de Directorio de la Emisora de fecha 8 de octubre de 2025, se resolvió la emisión por parte de Ala Este de la serie número 1 de obligaciones negociables de oferta pública, por un monto de dólares estadounidenses tres millones (US\$ 3.000.000), por el plazo de cuatro (4) años a partir de la fecha de emisión (la "Primera Serie de Obligaciones Negociables") y el otorgamiento de la presente hipoteca en garantía de la Primera Serie de Obligaciones Negociables. **SEGUNDO:** En garantía del pago puntual de todos los importes que la Emisora adeude bajo la emisión de la Primera Serie de Obligaciones Negociables, la Emisora constituye hipoteca en primer grado en favor de la BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A., que acepta, en su calidad de Entidad Representante de la emisión de las obligaciones negociables de Ala Este SAS, hasta la suma de dólares estadounidenses tres millones (US\$ 3.000.000) más un cincuenta por ciento (50%) de dicha suma o su equivalente en otras monedas, por concepto de intereses, comisiones,

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

gastos, impuestos u honorarios razonables que la cobranza judicial o extrajudicial pudiere demandar (en adelante, la "Hipoteca"), sobre siguiente bien inmueble: terreno baldío sito en el departamento de Colonia, localidad catastral Colonia, zona suburbana, empadronado con el número catorce mil quinientos ochenta y uno (14.581) (antes padrón 14.538, aún antes padrón 14.137, con anterioridad padrón 13.945 y aún antes padrón 2.598 en mayor área), el que según plano de mensura y fraccionamiento del Ingeniero Agrimensor Alejandro Bonjour Etcheverry de junio de 2025, aprobado por la Comisión de Fraccionamiento en el Expediente 01-2020-3812 e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Colonia el 23 de julio de 2025 con el número 17.302, se señala como fracción 3, consta de una superficie de ciento cuarenta y cinco mil doscientos treinta y dos metros treinta y nueve decímetros (145.232 metros 39 decímetros) y se deslinda así: al Noroeste, línea quebrada compuesta de veintisiete tramos: recto de 34,53 metros, recto de 22,83 metros, curvo 62,76 metros de desarrollo, recto de 161,74 metros, curvo de 46,19 metros de desarrollo, recto de 46,70 metros, recto de 15,97 metros, curvo de 13,84 metros de desarrollo, recto de 30,47 metros, curvo de 35,55 metros de desarrollo, recto de 54,18 metros, recto de 49,44 metros, curvo de

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 742536



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 842168



ESC. FEDERICO SUSENA BERTULLO - 12283/2

21,66 metros de desarrollo, recto de 14,06 metros, curvo de 16,15 metros de desarrollo, recto de 18,80 metros, curvo de 13,35 metros de desarrollo, recto 69,92 metros, recto de 47,44 metros, curvo de 9,65 metros de desarrollo, recto de 64,78 metros, curvo de 21,01 metros de desarrollo, recto de 22,02 metros, curvo de 21,79 metros de desarrollo, recto de 43,07 metros, recto de 3,89 metros y recto de 17,41 metros; el primer tramo de frente a Calle Pública (ancho 30 metros, pavi. balasto), el segundo, tercero y parte del cuarto lindando con el padrón 14.541, parte del cuarto lindando con los padrones 14.520 y 14.521, el quinto y sexto tramo lindando con el padrón 14.521, el séptimo de frente a Calle Pública (ancho 30 metros, pavi. balasto), del octavo al decimotercer tramo lindando con el padrón 14.528, del decimocuarto al decimosexto de frente a Calle Pública (ancho 30 metros, pavi. Balasto), del decimoséptimo al vigesimosexto lindando con el padrón 14.529, y el vigésimoséptimo de frente a Calle Pública (ancho 30 metros, pavi. Balasto); al Noreste, línea quebrada compuesta de tres tramos: recto de 80,19 metros, curvo de 113,70 metros de desarrollo y recto de 27,03 metros todos de frente a Camino al Calabres; al Sureste, línea quebrada compuesta de nueve tramos, el primero lindando con Dominio Público, faja 150 metros a partir de la

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

ribera sobre el Río de la Plata, los restantes tramos: recto de 12,56 metros, recto de 51,30 metros, curvo de 11,14 metros de desarrollo, recto de 29,59 metros, curvo de 37,69 metros de desarrollo, recto de 28,38 metros, curvo de 15,67 metros de desarrollo y recto 25,52 metros, lindando con fracción 2 del mismo plano; al Oeste; línea quebrada compuesta de cinco tramos: curvo de 21,13 metros de desarrollo, recto de 65,66 metros, curvo de 37,03 metros de desarrollo, recto de 239,81 metros, y recto de 71,30 metros, lindando el primer tramo con parte del padrón 12.123, el segundo parte lindando con parte del padrón 14.123, parte de frente a calle Pública y parte lindando con el padrón 14.124, el tercero lindando con el padrón 14.124, el cuarto lindando con parte del padrón 14.124, parte de frente a calle pública (ancho 25 metros, pav. Balasto), parte con padrones 14.126, 14.128 y parte del padrón 14.129; y el quinto linda con parte del padrón 14.129 y padrón 14.130 (en adelante, el "Inmueble").

TERCERO: Durante la vigencia de la Hipoteca, la Hipotecante se obliga respecto del Inmueble especialmente a: (i) pagar puntualmente la contribución inmobiliaria y demás tributos nacionales y municipales que afecten al mismo; (ii) dejar depositados con la Acreedora los títulos de propiedad del Inmueble o sus correspondientes testimonios notariales por exhibición;

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

74



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

HU N° 742537


ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

HU N° 842169


ESC. FEDERICO SUSENA BERTULLO - 12283/2

facultándola a que los entregue al Juzgado competente en caso de ejecución, quien deberá restituirlos a la Hipotecante en el acto de la cancelación de la presente hipoteca; (iii) no desmembrar el dominio del Inmueble, arrendarlo, enajenarlo, gravarlo, ni darlo en anticresis, sin intervención y acuerdo previo por escrito de la Acreedora; y (iv) mantenerlo en buen estado de conservación, facultando desde ya a la Acreedora a inspeccionarlo a efectos de constatar su estado. CUARTO: Para el caso de ejecución de la Hipoteca, la Hipotecante renuncia a todos los trámites, términos, beneficios, excepciones y defensas del juicio ejecutivo que pudiere corresponder para el caso de ejecución, incluso las facultades conferidas por el artículo 380.4 del Código General del Proceso, consintiendo que el Inmueble sea vendido en remate público, sin base y al mejor postor, sin previa tasación, por el martillero que designe la Acreedora. Todo ello sin perjuicio del derecho que tendrá la Acreedora de iniciar acción embargando el Inmueble y sus frutos por la vía ejecutiva o separarse de ella en todo o en parte cuando así lo dispusiere. QUINTO: Se harán exigibles todos los plazos estipulados y referidos en esta escritura en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones garantizadas por la Hipoteca. SEXTO: La Hipotecante caerá en mora de pleno derecho y sin

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

necesidad de interpelación, intimación o notificación de especie alguna, por el solo incumplimiento de cualquiera de las obligaciones garantizadas. SEPTIMO: Cualquier acto judicial a que diera lugar el incumplimiento de la Emisora determinará a cargo de la misma el pago de los intereses correspondientes, más los gastos, tributos, costos y costas que se causaren. OCTAVO: Queda especialmente estipulado que ningún acto, omisión, retardo o el simple transcurso del tiempo habrá de interpretarse o valdrá como renuncia o desistimiento de los derechos y acciones que confiere este contrato a la Acreedora. NOVENO: Las partes acuerdan expresamente: A) La indivisibilidad del objeto de las obligaciones asumidas. B) Establecer el telegrama colacionado con acuse de recibo, acta notarial y cualquier otro medio fehaciente para todas las comunicaciones, avisos, notificaciones e intimaciones que deban realizarse las partes, salvo las que la ley disponga otro medio al efecto. C) A todos los efectos judiciales o extrajudiciales que se deriven de este contrato constituyen domicilios especiales en los respectivamente indicados como suyos en este documento. DÉCIMO: Son de cargo de la Emisora los gastos y honorarios de esta escritura y su cancelación. DÉCIMO PRIMERO: I) La Hipotecante declara bajo juramento: (i) ser

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 742538



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 842170



ESC. FEDERICO SUSENA BERTULLO - 12283/2

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

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

me acreditan su identidad con los documentos de identidad relacionados como suyos en la comparecencia, los que me exhiben. Conozco al compareciente por la Hipotecante.

ii) Santino Bastitta no votó en las Elecciones Departamentales y Municipales de 11 de mayo de 2025 por ser extranjero y no estar inscripto en el padrón electoral. Ángel Vicente Urraburu y Mauricio Agustín Bonnet votaron en las Elecciones Departamentales y Municipal del 11 de mayo de 2025, según constancias emitidas por la Corte Electoral, que tengo a la vista.

B) Controles personales. I) a) BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO SOCIEDAD ANÓNIMA es persona jurídica vigente, constituida originalmente como Bolsa de Valores de Montevideo Asociación Civil y transformada a sociedad anónima bajo la denominación, Bolsa de Valores de Montevideo Sociedad Anónima, según Acta de Asamblea General Extraordinaria de Bolsa de Valores de Montevideo que dio comienzo el día 11 de diciembre de 2013 y luego de un cuarto intermedio, continuó sesionando y finalizó el día 31 de marzo de 2014. Sus estatutos, con la redacción dada por notas de fechas 6 de octubre y 20 de noviembre de 2015, fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación con fecha 17 de diciembre de 2015, inscriptos en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de Comercio con el número 116.012 el

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 742539



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 842171



ESC. FEDERICO SUSENA BERTULLO - 12283/2

día 23 de diciembre de 2015, y publicado en el "Diario Oficial" y "El Edicto" el día 29 de diciembre de 2015.

b) La representación de la sociedad está a cargo de Presidente y Secretario del Directorio actuando conjuntamente. c) Según surge de actas de Asamblea General Ordinaria de Accionistas y de Directorio de la sociedad de fecha 5 de mayo de 2025, el Directorio de la sociedad se integra de la siguiente manera: Presidente: "Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L.>"; Vicepresidente: "Gastón Bengochea & Cía. Corredor de Bolsa S.A.>"; Secretario: "Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L.>"; Director: IGNACIO EDUARDO MUNYO ESTEFAN, y Director: GUSTAVO MANUEL VIÑALES GUILLAMA; encontrándose dichos cargos vigentes al dia de hoy. d) De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 de la ley 17.904, dicha designación fue comunicada al Registro de Personas Jurídicas, sección Comercio por documento inscripto el dia 6 de junio de 2025 con el Número 9.040. e) No corresponde el control de la Ley 18.930 por tener Bolsa de Valores de Montevideo Sociedad Anónima, acciones nominativas desde su constitución. La sociedad dio cumplimiento a la comunicación prevista en la ley 19.484 según certificado de recepción emitido por el Banco Central del Uruguay el dia 3 de enero de 2025, individualizado con el número ordinal 9337358,

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

habiéndome declarado que con posterioridad dicha comunicación, no ha recibido comunicación de modificaciones en participaciones patrimoniales por parte de sus accionistas. f) Segundo documento suscrito el día de hoy entre Ala Este y la Entidad Representante, Ala Este designó a la BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. como la entidad representante de los titulares de las obligaciones negociables de conformidad a lo previsto en el artículo 73 de la ley 18.627. II) a) "Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L." es persona jurídica vigente, constituida según documento privado el día 24 de junio de 2010 cuyas firmas certificó y protocolizó la Escribana Ana Mutarelli, inscripto en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio el día primero de julio de 2010 con el número 8.660 y publicado en el diario "Periódico Profesional" el día 14 de julio de 2010 y en "Diario Oficial" el día 15 de julio de 2010. b) De conformidad a lo previsto por el artículo 82 de la Ley 16.060 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada en Montevideo el día 5 de mayo de 2025, de designó al señor Ángel Urraburu Loduca para representarla en el Directorio de Bolsa de Valores de Montevideo S.A. c) La sociedad está exceptuada de presentar la declaración jurada prevista en la ley 19.484, ya que según lo declarado por la misma la

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 742540



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 842172



ESC. FEDERICO SUSENA BERTULLO - 12283/2

totalidad de sus cuotas sociales pertenecen a personas físicas que son los beneficiarios finales de la misma.

III) a) "Carlos A. Bonnet Buela Corredor de Bolsa S.R.L." es persona jurídica vigente, constituida según documento privado de fecha 28 de junio de 2010 cuyas firmas certificó y protocolizó la Escribana Marta Beatriz Vera, inscripto en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio el día 2 de julio de 2010 con el número 8.787 y publicado en el diario "Periódico Profesional" el día 8 de julio de 2010 y en "Diario Oficial" el día 9 de julio de 2010. b) De conformidad a lo previsto por el artículo 82 de la Ley 16.060 en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada en Montevideo el día 5 de mayo de 2025, de designó al señor Mauricio Bonnet Jung para representarla en el Directorio de Bolsa de Valores de Montevideo S.A. c) La sociedad está exceptuada de presentar la declaración jurada prevista en la ley 19.484, ya que según lo declarado por la misma la totalidad de sus cuotas sociales pertenecen a personas físicas que son los beneficiarios finales de la misma. IV) a) ALA ESTE S.A.S. es persona jurídica hábil y vigente, constituida de conformidad con la Ley 19.820 por documento de fecha 29 de enero 2021, cuyas firmas certificó y protocolizó la Escribana Romina Biasco, habiéndose inscripto el primer

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

testimonio de la protocolización en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio con el número 1.334 el 2 de febrero de 2021. b) En Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de la sociedad de fecha 16 de febrero de 2022 y 25 de julio de 2023, se resolvió modificar los artículos Quinto (Capital y Acciones) y Sexto (Administración y Representación) de sus estatutos. Dicha reforma fue inscripta en el Registro de Personas Jurídicas, sección Comercio con el número 6.091 el 27 de abril de 2023. c) De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 17.904, el actual Directorio de la sociedad fue comunicado al Registro de Personas Jurídicas, sección Comercio, por documento inscripto el 5 de setiembre de 2023 con el número 14.095. d) La sociedad dio cumplimiento a la comunicación prevista en la ley 19.484 según certificado de recepción emitido por el Banco Central del Uruguay el día 15 de mayo de 2025, individualizado con el número ordinal 9843708, habiéndome declarado que con posterioridad dicha comunicación, no ha recibido comunicación de modificaciones en participaciones patrimoniales por parte de sus accionistas. e) Santino Bastitta representa válidamente a la sociedad en virtud de Mandato General de Disposición otorgado en documento privado el 22 de febrero de 2024, en la ciudad de Colonia del Sacramento,

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 742541



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 842173



ESC. FEDERICO SUSENA BÉRTULLO - 12283/2

departamento de Colonia, cuyas firmas certificó la Escribana Sara García Bagnasco en igual fecha y lugar, y fue protocolizado por la Escribana Pilar Etchecopar el 22 de febrero de 2024 en Montevideo, el cual contiene facultades suficientes para el presente otorgamiento y se encuentra vigente a la fecha. f) Tengo a la vista las actas de las Asamblea de Accionistas y Reunión de Directorio relacionadas en la cláusula Primero de la presente. C) Procedencia. ALA ESTE S.A.S., hubo el padrón 2.598 en mayor área (hoy parte del padrón 14.581) por título compraventa y modo tradición de Carlos Francisco BASTITTA HEGUY, divorciado de sus únicas nupcias con Teresa Josefina Harriet, según escritura autorizada por el Escribano Federico Susena el 21 de marzo de 2022, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad sección Inmobiliaria de Colonia el día 31 de marzo de 2022 con el número 1.396. D) Contribución Inmobiliaria. Por el Inmueble se está al día en el pago del Impuesto de Contribución Inmobiliaria. E) Banco de Previsión Social. Tengo a la vista el certificado especial expedido el 18 de agosto de 2025 por el Banco de Previsión Social con el número 3654299, que acredita que la Hipotecante se encuentra al día en el pago de sus obligaciones con el referido organismo y habilita a hipotecar el Inmueble, el que según lo declarado por la

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

ESCOPIA FIEL DEL ORIGINAL

Hipotecante se encuentra vigente a la fecha. F) Impuesto al Patrimonio. Tengo a la vista declaración jurada de Impuesto al Patrimonio a nombre de Hipotecante número 1667527, correspondiente al ejercicio 1-2024 12-2024, presentada ante la Dirección General Impositiva el 29 de abril de 2025 y recibo de pago concordante de fecha 23 de abril de 2025. G) Certificado único Departamental. Tengo a la vista el certificado único departamental expedido por la Intendencia de Colonia respecto de la Hipotecante el 29 de setiembre de 2025, el cual se encuentra vigente a la fecha. H) Valor Real. Por el Inmueble corresponde el siguiente valor real pesos uruguayos 6.608.637. I) Cotización del dólar. La cotización del dólar tipo comprador al día de hoy asciende a pesos uruguayos 38,65. J) Reserva de prioridad. Para el presente otorgamiento se solicitó reserva de prioridad la cual fue admitida por el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Colonia el 16 de octubre de 2025, con el número 4:947. K) Lectura, otorgamiento y suscripción. Esta escritura es leída por mí y los comparecientes así la otorgan y suscriben. L) Referencia. Sigue inmediatamente a la número 47 de compraventa, extendida el veintitrés de octubre, del folio 398 al folio 402 vuelto. Ángel Vicente Urraburu Loduca. Mauricio Agustín Bonnet Jung. Santino Bastitta

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 742542



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 842174



ESC. FEDERICO SUSENA BERTULLO - 12283/2

Harriet. Hay un signo. Federico Susena.-----

ES PRIMERA COPIA que he compulsado de la escritura matriz que autoricé en nueve hojas de papel notarial de actuación serie Ht numeradas del 242263 al 242271, de la cual expido esta única primera copia. EN FE DE ELLO y para la parte Acreedora, extiendo la presente en nueve hojas de papel notarial de actuación, serie Hu numeradas del 842166 al 842174 y la sello, signo y firmo en Montevideo, el veintisiete de octubre de dos mil veinticinco.

FEDERICO SUSENA BERTULLO
ESCRIBANO PÚBLICO
12283-2

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hu N° 742543



ESC. PILAR ETCHECOPAR GURRUCHAGA - 19449/1



PIN: 9590

1387791

Oficina Registral: REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SECCION INMOBILIARIA

Sede: COLONIA

Fecha y Hora: 30/10/2025 10:46:36

Nro: 5336

Escríbano | Ente Emisor: SUSEÑA BERTULLO FEDERICO

HIPOTECA COMUN

1

Calificación: DEFINITIVO

Bien/es de :

COLONIA / COLONIA / 14581

Control fiscal:

I.T.P. declaración jurada Nro.

0 de fecha

/ /

\$ 0,00

Monto: \$ 2530



Documento firmado digitalmente.

Código de validación

c86fb6b0-68c8-49d7-8cfe-c758fdf54cf0

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

CONCUERDAN bien y fielmente las fotocopias precedentes, con su original de su tenor que cotejé. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, el dieciséis de diciembre del año dos mil veinticinco, en diez papeles notariales de actuación de la Serie Hu numerados del 742534 al 742543.

Pilar Etchecopar
Escríbana Pública



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ARANCEL OFICIAL
Artículo: 8
Honorario: \$ 2.378
Mont.Not.: \$ 451



NR/4/2026/88

61

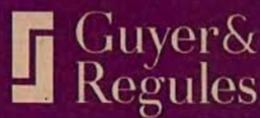
colonia

Anexo 7
Informe de Juicios

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

82



Montevideo, 30 de octubre de 2025

Sres. Ala Este S.A.S.
Presente

De nuestra mayor consideración:

Ustedes nos han solicitado que informemos sobre la existencia de trámites, procedimientos judiciales o extrajudiciales iniciados por o contra Ala Este S.A.S. así como cualquier otro asunto de los que pudieran resultar pasivos u obligaciones en contra de la empresa a la fecha del presente informe.

En respuesta a lo requerido, informamos que, a la fecha del presente informe, el Estudio tiene a cargo el siguiente procedimiento:

- Cloudgaia Uruguay S.A. c/ Ala Este S.A.S - Conciliación Previa. Juzgado de Conciliación de 2º Turno. IUE 2- 47595/2025

Cloudgaia Uruguay S.A. (en adelante, "Cloudgaia") citó a audiencia de conciliación a Ala Este S.A.S. (en adelante, "Ala Este"), previo al inicio de proceso judicial por ejecución forzada del contrato y por reclamo de daños y perjuicios. El diferendo surge a raíz de la adquisición por parte de Ala Este de licencias de Sales y Marketing a Cloudgaia, respecto de las cuales se habrían configurado supuestos incumplimientos contractuales que la Cloudgaia atribuye a Ala Este.

Estiman los daños padecidos en la suma de USD 54.925,92 más IVA, solamente por los servicios impagos. Debiéndose adicionar los correspondientes reajustes e intereses moratorios pactados en los contratos hasta el efectivo pago.

Con fecha 24 de julio de 2025, se celebró la audiencia fijada en autos, compareciendo todas las partes. Ala Este rechazó el reclamo en todos sus términos, por lo cual se tuvo por inútilmente tentada la conciliación.

Actualmente, las partes se encuentran negociando un acuerdo transaccional tendiente a poner fin al asunto.

Quedamos a su disposición por cualquier aclaración o ampliación que considere necesaria.

Esteban Cabrera



Pza. Independencia 811
Montevideo CP 11100
Tel: +598 2902 1515

www.guyer.com.uy



Dr. Alejandro Schroeder 6528
Montevideo CP 11500
Tel: +598 2902 1515 int. 542

Dr. Luis Bonavita 1294
Of. 807, WTC Free Zone
Montevideo CP 11300
Tel: +598 2626 1515

Punta del Este Calle 25 y 20
Maldonado CP 20100
Tel: +598 4224 1515

Ana Paula González



Anexo 8
Código de Ética

CÓDIGO DE ÉTICA
ALA ESTE S.A.S.

El presente Código de Ética es una referencia formal e institucional de la conducta personal y profesional que deben cumplir todos los trabajadores, miembros del Directorio, accionistas, proveedores y contratistas de Ala Este S.A.S. (en adelante +Colonia), independientemente del cargo o función que ocupen.

Por medio del presente Código se regula el manejo de las relaciones internas con los grupos de interés como empleados, contratistas, socios, directores, clientes, Estado y sociedad.

Este Código debe ser aplicable y cumplirse sin excepciones con respecto a todos los trabajadores, miembros del Directorio, proveedores y contratistas de +Colonia, incluyendo el personal superior y cualquier persona que se vincule a +Colonia. Todos deben conocerlo, comprenderlo y aplicarlo, velando por las conductas y objetivos establecidos en el presente Código.

Nuestros valores y principios

Los valores y principios institucionales claves para el cumplimiento de los fines de +Colonia son los siguientes:

- Mentalidad emprendedora

Tenemos sueños ambiciosos, pensamos en grande y trabajamos para hacer que las ideas ocurran. Concretamos los sueños a través de la acción, transformando la visión en logros reales. Tomamos la iniciativa, lideramos con determinación y asumimos la responsabilidad de los resultados. Actuamos con un espíritu emprendedor que nos motiva a creer que todo es posible, abordando cada desafío con excelencia, eficiencia y un enfoque orientado a alcanzar nuestros objetivos.

- Trabajo en equipo

Creemos en el poder de la colaboración y en la diversidad. Promovemos un entorno de respeto, donde las habilidades individuales se complementan y las ideas comparten, para lograr resultados extraordinarios.

- Valoramos la naturaleza

Entendemos la importancia de cuidar y respetar la naturaleza como un pilar fundamental de nuestra visión. Asumimos la responsabilidad real de proteger y preservar nuestro entorno, integrando prácticas sostenibles en cada aspecto de lo que hacemos. Buscando siempre generar un impacto positivo y minimizar los efectos negativos de nuestras acciones. Nos

NR/4/2026/88



comprometemos a construir un equilibrio duradero entre el desarrollo y la preservación del medio ambiente.

- Ética e integridad

Actuamos con transparencia, honestidad y respeto en cada decisión y acción. Nos guiamos por principios sólidos que refuerzan la confianza y el compromiso con quienes trabajamos y a quienes servimos. Cumplimos con los estándares legales y regulatorios y fomentamos un ambiente donde todos los empleados se sientan responsables de actuar con integridad.

- Talento y profesionalismo

Somos la cantera del talento que construye el futuro hoy. Somos dueños de nuestra carrera y de nuestro desarrollo. El aprendizaje continuo es nuestro ADN y nos alimentamos con desafíos. Y por ello atraemos al mejor talento de la región para venir a construir el mañana, hoy.

Conflictos de interés

Todos los empleados, accionistas o directores de +Colonia deben comunicar a sus superiores o al órgano al que pertenecen sobre compromisos o relacionamientos que puedan significar cualquier conflicto de interés con +Colonia.

A estos efectos, sin que signifique una lista taxativa, se nombran situaciones que generan conflictos de interés con +Colonia:

- Cualquier selección de empresas o proveedores para +Colonia que sean de su propiedad, donde sean asociados o estén administradas por familiares, amigos o personas vinculadas a estos, como también el empleo directo o indirecto de familiares o amigos en cargos de supervisión directa o indirecta, salvo autorización previa de +Colonia.
- Ser director, socio, consultor o tener cualquier otro rol con proveedores o competidores, personas físicas o jurídicas de +Colonia.
- En general, cualquier interés personal que compita con el de +Colonia o que pueda afectar la capacidad de sus trabajadores o directores en la toma de decisiones comerciales y/o laborales y objetivas para +Colonia.

Los empleados y directores de +Colonia deberán informar y solicitar autorización previa al órgano competente para desempeñar cualquier actividad externa, remunerada o no, que pueda generar un conflicto de interés real o potencial con las funciones en la empresa.

Confidencialidad



Es política de +Colonia asegurar la confidencialidad de toda la información comercial, económica, societaria y de mercado de la empresa, sus servicios, sus productos, sus clientes y sus nuevos proyectos. Todas las personas alcanzadas por este Código deben asegurar y cumplir la confidencialidad de toda la información vinculada con +Colonia que no sea de público conocimiento y, en especial, no deben divulgar ninguna información que pueda ser beneficiosa o utilizada por los competidores de +Colonia.

Principios aplicables a Accionistas

En el ejercicio de sus derechos de propiedad, deben:

- Ejercitar, de modo informado y responsable, sus derechos de voto en las Asambleas de Accionistas y, al hacerlo, exigir siempre la actuación ética de +Colonia.
- Nombrar como administradores y directivos a personas que reúnan las condiciones de preparación y experiencia adecuadas y que realicen un ejercicio profesional, ético y responsable de su gestión.
- Definir y defender la misión y los valores de la empresa en línea con el presente Código.

Principios aplicables a Directores

En el ejercicio de sus funciones de administración y gestión, deben:

A) En relación con sus funciones de Dirección:

- Realizar un ejercicio profesional, ético y responsable de su actividad.
- Informar puntualmente y con exactitud a los accionistas de la situación y perspectivas de la empresa.
- Promover la participación efectiva de los accionistas en las Asambleas Generales, de modo especial mediante la facilitación del ejercicio de sus derechos de información y voto.
- Cumplir y hacer cumplir las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y establecer los sistemas internos y externos de control y gestión de los riesgos adecuados a las características de la empresa.
- Mantener los libros y registros de la empresa con exactitud y honestidad, de modo que permitan la obtención de información y la toma de decisiones de forma consciente y responsable.

NR/4/2026/88



- Comunicar inmediatamente al órgano de administración cualquier hecho o situación que pudiera suponer o llegar a ocasionar un conflicto entre el interés de la empresa y el particular del administrador o directivo, y abstenerse de intervenir en su resolución.
 - Facilitar la transparencia y el control de sus retribuciones de modo que se garantice su adecuación a su nivel de responsabilidad y desempeño y a las características de la empresa.
 - Mantener la confidencialidad de los antecedentes, datos y documentos a los que tengan acceso por razón de sus funciones en la empresa, incluso después de haber cesado en ellas.
 - Hacer frente al pago y cumplimiento de las deudas y obligaciones de la empresa sin dilaciones ni incumplimientos injustificados y proceder al cobro de sus créditos con la diligencia que el caso requiera.
- B) En relación con los proveedores y clientes de +Colonia, relacionarse con los proveedores de bienes y servicios de forma ética y lícita y seleccionar a los proveedores en base a la idoneidad de sus productos o servicios, así como de su precio, condiciones de entrega y calidad.
- C) En relación con los competidores de +Colonia, competir en el mercado basados en precio, calidad y servicio, en un marco de integridad y respeto.
- D) En relación con los empleados de la Empresa:
- No permitir ninguna forma de violencia, acoso o abuso en el trabajo.
 - Reconocer los derechos de asociación, sindicación y negociación colectiva.
 - Vincular la retribución y promoción de los empleados a sus condiciones de mérito y capacidad.
 - Garantizar el respeto a su dignidad, a su individualidad y facilitar un ambiente seguro para su bienestar y desarrollo.
 - Garantizar la seguridad e higiene en el trabajo, adoptando cuantas medidas sean razonables para maximizar la prevención de riesgos laborales.
- E) En relación con la sociedad civil:
- Respetar los derechos humanos y las instituciones democráticas.



- Relacionarse con las autoridades e instituciones públicas de manera lícita y respetuosa, no aceptando ni ofreciendo regalos o comisiones, en metálico o en especie.
- Realizar aportaciones a partidos políticos e instituciones públicas sólo de conformidad con la legislación vigente y, en todo caso, garantizando su transparencia.
- Colaborar con las Administraciones Públicas, nacionales y departamentales, y con las entidades y organizaciones no gubernamentales dedicadas a mejorar los niveles de atención social de los más desfavorecidos.

F) En la conducción de sus negocios, las instituciones y su personal deberán:

- Adecuar sus actos a principios de lealtad y ética comercial.
- Llevar a cabo sus actividades con probidad e imparcialidad.
- Observar las leyes y los decretos que rigen la actividad, así como las normas generales e instrucciones particulares dictadas por la Superintendencia de Servicios Financieros.
- Asumir el compromiso de informar al Banco Central del Uruguay acerca de las infracciones a las referidas regulaciones de las que tengan conocimiento.

Uso de la Información Privilegiada

Se considera información privilegiada la información de Ala Este S.A.S. o de los valores que se emitan, que se obtengan en razón del cargo o posición, inclusive la transmitida por un cliente en relación a sus propias órdenes pendientes, que no se ha hecho pública y que, de hacerse pública, podría influir sensiblemente sobre la cotización de los valores emitidos o sus derivados.

Asimismo, se considera información privilegiada la que se tiene de las operaciones de transmisión de la titularidad a realizar por un inversionista en el mercado de valores a fin de obtener ventajas en la negociación de valores.

Las acciones que se definen a continuación constituyen uso indebido de información privilegiada y están completamente prohibidas para el personal superior, accionistas, profesionales asesores y personal de Ala Este S.A.S.:

- Revelar o confiar información privilegiada antes que se divulgue al mercado.
- Recomendar la realización de operaciones con valores emitidos por la empresa.

NR/4/2026/88



- En general, valerse de información privilegiada directa o indirectamente, en beneficio propio o de terceros.

El personal superior de Ala Este S.A.S. estará a cargo de:

- La identificación de la información privilegiada que genere la empresa o a la que pueda tener acceso en relación al negocio.
- El control de la custodia, archivo, acceso, reproducción y distribución de la información privilegiada.
- Que la información privilegiada sea de acceso únicamente para aquellas personas (internas y externas) que sea imprescindible que la conozcan, previa advertencia de que se trata de información de esta naturaleza, sujeta a las prohibiciones referidas en el presente Código.
- La detección de operaciones que den lugar a sospecha de estar basadas en el uso indebido de información privilegiada.

Queda prohibido que los empleados, directores y accionistas realicen operaciones con valores emitidos por +Colonia o empresas vinculadas utilizando información privilegiada. Toda inversión personal relevante deberá ser informada.

Denuncias sobre uso indebido de información privilegiada

El personal superior, accionistas, profesionales asesores y personal de Ala Este S.A.S. se encuentra obligado a la formulación de denuncias sobre uso indebido de información privilegiada y manipulación de mercado. La denuncia debe realizarse comunicando al Directorio de la sociedad mediante nota con los fundamentos de la denuncia. El Directorio deberá dar tratamiento a la denuncia de manera confidencial y con independencia de la cadena jerárquica, brindando la mayor protección a los denunciantes que realicen los reportes, evitando cualquier consecuencia negativa, directa o indirecta, fruto de su recto accionar y debiendo llegar al fondo de la cuestión, debiendo adoptar las medidas disciplinarias que correspondan, pertinentes según la gravedad de los hechos.

Incumplimiento del presente Código

Todo integrante de +Colonia tiene el deber de reportar, a través de los canales habilitados, cualquier incumplimiento o sospecha de incumplimiento del presente Código. Se garantizará la confidencialidad y la protección contra represalias para los denunciantes de buena fe.

El incumplimiento de las disposiciones del presente Código podrá dar lugar a la aplicación de sanciones disciplinarias, que podrán ir desde la amonestación hasta el despido, según la gravedad de la falta y conforme al procedimiento establecido, garantizando el derecho de defensa.

NR/4/2026/88



Notificación del Código de Ética

Ala Este S.A.S. notificará en forma expresa a todo su personal, accionistas y asesores sobre este Código de Ética, debiéndose conservar el registro de dichas notificaciones.

El presente Código de Ética será publicado en la página web institucional y estará disponible para todo el personal y para cualquier interesado que lo solicite.



Anexo 9
Modelo de Documento de Emisión.

**DOCUMENTO DE EMISIÓN DE LA SERIE N° 1 DE OBLIGACIONES
NEGOCIALES ESCRITURALES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES DE
OFERTA PÚBLICA DENOMINADAS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES
EMITIDAS POR ALA ESTE S.A.S. EN RÉGIMEN SIMPLIFICADO EL [] Y
CON VENCIMIENTO EL [] BAJO EL PROGRAMA DE EMISIÓN INSCRIPTO
EN EL REGISTRO DE MERCADO DE VALORES EL []**

En la ciudad de Montevideo, el día [] de [], Ala Este S.A.S., con domicilio legal en [], representada en este acto por [], en su calidad de [] (en adelante, el "Emisor"), emite bajo el Programa (según se define a continuación) obligaciones negociables de la serie N° 1, en régimen de oferta pública, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen a continuación.

Este documento constituye el Documento de Emisión (art. 21 de la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009), de la serie N° 1 de las Obligaciones Negociables, escriturales, no convertibles en acciones, de oferta pública, por un valor nominal de USD [] (dólares estadounidenses tres millones), regida por la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009 y demás normas reglamentarias complementarias vigentes o que se dicten en el futuro (las "Obligaciones Negociables Serie 1").

1. ANTECEDENTES

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

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

NR/4/2026/88



1.3 Con fecha 8 de octubre de 2025, el Directorio del Emisor resolvió proceder a emitir las Obligaciones Negociables Serie 1 bajo el Programa, según los términos y condiciones que en el Acta de Directorio de dicha fecha se describen.

1.4 Las Obligaciones Negociables Serie N° 1 han sido inscriptas en el Registro del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay para ser ofrecidas públicamente en Uruguay, según Resolución de fecha [] y han sido autorizadas para cotizar en la Bolsa de Valores de Montevideo.

2. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIALES SERIE N° 1

Las Obligaciones Negociables Serie 1 reguladas por este Documento de Emisión están alcanzadas también por lo dispuesto en el Prospecto, el Contrato de Entidad Representante, el Contrato de Agente de Pago y el Contrato de Entidad Registrante.

Por el hecho de adquirir las Obligaciones Negociables Serie 1, los Titulares reconocen conocer el Prospecto, los Contratos de Entidad Registrante, Agente de Pago y Entidad Representante y el presente Documento de Emisión y declaran aceptar todos los términos de los mismos.

3. NATURALEZA JURÍDICA

3.1. Las Obligaciones Negociables Serie 1 reguladas por este Documento de Emisión constituyen obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones regidas por la Ley N° 18.627 de 2 de diciembre de 2009 y normas reglamentarias complementarias.

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

3.3. Las Obligaciones Negociables Serie 1 reguladas por este documento de emisión (el "Documento" o "Documento de Emisión") están alcanzadas por: (i) el prospecto de emisión otorgado el [] de [] de 2025 (el "Prospecto"); (ii) el contrato de entidad representante de fecha 22 de diciembre de 2025 (el "Contrato de Entidad de Representante") otorgado por el Emisor y Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (la "Entidad Representante"); (iii) el contrato de entidad registrante (el "Contrato de Entidad Registrante") de fecha 22 de diciembre de 2025 otorgado por el Emisor con Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (la "Entidad Registrante"); (iv) por el contrato de agente de pago de fecha 22 de diciembre de 2025 ("Contrato de Agente de Pago") otorgado por el Emisor con Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (el "Agente de Pago"); y (v) la hipoteca otorgada con fecha con la Entidad Representante en representación de los futuros Titulares de las Obligaciones Negociables a emitirse, en garantía del repago de las Obligaciones Negociables, e inscripta en el Registro de la



Propiedad Inmobiliaria de Colonia el [] con el número [] (la "Hipoteca" y junto con los documentos antes indicados, los "Documentos de la Emisión").

3.4. Se deja expresa constancia que se encuentra a disposición de los titulares de las Obligaciones Negociables Serie 1 (los "Titulares") en el domicilio de la Entidad Representante en Misiones 1400, Montevideo, Uruguay los siguientes documentos: (i) el presente Documento de Emisión de las Obligaciones Negociables Serie 1, (ii) testimonio notarial de la resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor que resuelve la Emisión, (iii) constancia de la autorización para cotizar en [] y de la inscripción en el Registro de Valores del Banco Central del Uruguay que habilita su oferta pública bajo la Ley N° 18.627, (iv) testimonio notarial del Acta de Directorio del Emisor que resolvió las condiciones de las Obligaciones Negociables Serie 1; (v) el testimonio notarial de los estatutos sociales actualizados y de certificados notariales acreditando la válida constitución y vigencia del Emisor; y (vi) testimonio notarial de la declaratoria realizada por el Emisor bajo la Ley N° 17.904 debidamente inscripta ante el Registro Nacional de Comercio. Se deja constancia que, en caso de que se emitan otras Series de Obligaciones Negociables bajo el Programa, testimonios notariales de los respectivos documentos de emisión de las referidas Series de Obligaciones Negociables estarán a disposición de los respectivos titulares de las Obligaciones Negociables en el domicilio de la Entidad Representante antes indicado.

4. MONTO DE LA SERIE N° 1

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

5. PLAZO Y FORMA DE PAGO DEL CAPITAL E INTERESES

5.1 Capital.

5.1.1 El Emisor se obliga a pagar la totalidad del capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables Serie 1 en un único pago el [] (la "Fecha de Amortización"), sin perjuicio (i) del eventual rescate anticipado (de conformidad con lo previsto en la cláusula 6), y (iii) la eventual caducidad anticipada, si fuere el caso.

5.1.2 El capital se cancelará en dólares estadounidenses.

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

NR/4/2026/88



5.2 Intereses.

5.2.1 Las Obligaciones Negociables Serie 1 devengarán interés compensatorio sobre el capital no amortizado, a una tasa de interés nominal anual de [] % sobre una base de un año de 360 días, compuesto por doce meses de 30 días cada uno.

5.2.2 Los intereses serán pagaderos en forma semestral desde la fecha de la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 1 y hasta la Fecha de Amortización final, venciendo el primer pago de intereses el [] (cada fecha de vencimiento del pago de intereses es una "Fecha de Pago de Intereses").

5.2.3 Los intereses se cancelarán en dólares estadounidenses.

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

5.3 Pagos.

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

6. RESCATE ANTICIPADO

6.1 Luego de transcurridos nueve (9) meses de la Emisión, el Emisor podrá en cada Fecha de Pago de Intereses, el Emisor podrá optar por rescatar anticipadamente total o parcialmente las Obligaciones Negociables Serie N° 1 (capital e intereses devengados hasta la fecha del efectivo rescate) con una notificación previa a la Entidad Registrante, a la Entidad Representante, al Agente de Pago, y al Banco Central del Uruguay no menor a 30 (treinta) días corridos al próximo Fecha de Pago de Intereses en que se hará efectivo el rescate anticipado.

6.2 El precio del rescate anticipado de las Obligaciones Negociables Serie 1 será de 102% del saldo de Capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate.

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

7. CADUCIDAD DE LOS PLAZOS. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA.

7.1 Se producirá la caducidad anticipada de todos los plazos bajo las Obligaciones Negociables Serie 1, volviéndose exigibles todos los importes vencidos y no vencidos, ya sea por concepto de capital y/o intereses, en los siguientes casos:

a) Falta de pago: no se pague (ya sea a su vencimiento o anticipadamente en caso de corresponder) por el Emisor cualquier importe



correspondiente al pago de capital o intereses bajo las Obligaciones Negociables Serie 1, siempre que dicho incumplimiento no hubiera sido remediado dentro de los 5 (cinco) días corridos siguientes a la fecha en que el pago de que se trate debiera haberse efectuado.

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

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

d) Declaraciones falsas: que cualquiera declaración efectuada o documento presentado por el Emisor a la Entidad Representante de los Titulares, a las Bolsas de Valores o al Banco Central del Uruguay hayan sido denunciados por cualquiera de éstos a la justicia por contener falsedades relevantes, información relevante distorsionada o manipulada u ocultaciones que hubieren sido determinantes en la decisión de un inversor diligente para adquirir las Obligaciones Negociables Serie 1, y que la justicia hubiere dado razón a dicha denuncia en todos sus términos por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.

e) Incumplimientos o Incumplimiento cruzado: que el Emisor (i) haya incumplido cualquier obligación contenida en este Documento de Emisión y los demás Documentos de la Emisión, o (ii) el Emisor: (1) hubiera incumplido con el pago, ya sea como obligado principal o como garante (excepto un incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables Serie 1 o de cualquier otra Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa), de cualquier suma de dinero (incluyendo capital, intereses, comisiones, premios) cuyo monto sea superior (en conjunto) a USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) (o su equivalente en la moneda en que se hubiera pactado la obligación en cuestión) más allá de cualquier período de gracia que resulte aplicable; o (2) estuviera en incumplimiento con cualquier término y condición que evidencie algún tipo de endeudamiento (diferente al contraído por la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 1 o de cualquier otra Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa) por una suma superior a USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón) siempre que dicho incumplimiento haya determinado la exigibilidad de dicho endeudamiento; o (3) fuera obligado

NR/4/2026/88



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

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

g) Cambio Material Adverso: que tuviera lugar un cambio adverso y sustancial en el negocio o actividades del Emisor, o en su condición financiera, o propiedades tomadas en su conjunto y siempre que se acremente indubitablemente que dicho cambio determinará la imposibilidad del Emisor para cumplir puntualmente con el pago de capital o intereses adeudados bajo las Obligaciones Negociables Serie 1 en sus respectivos vencimientos.

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

7.2 En cada uno de estos casos, se considerará que ha existido un incumplimiento y se producirá la caducidad de los plazos y la exigibilidad de todo lo adeudado a todos los Titulares de las Obligaciones Negociables Serie 1, siempre que ello sea resuelto por los Titulares que representen el 50% o más del capital adeudado de las Obligaciones Negociables Serie 1. Lo que antecede es sin perjuicio de la caída en mora automática del Emisor y el devengamiento de intereses moratorios desde que se considere que ocurrió un incumplimiento.

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

8. MORA AUTOMÁTICA. INTERESES MORATORIOS.

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

NR/4/2026/88



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

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

9. ACTUACIÓN DE LOS TITULARES

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

10. MODIFICACIÓN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIAZBLES SERIE 1

10.1 Cualquier modificación de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Serie 1 deberán ser aprobadas por Titulares que representen más del 75% (setenta y cinco) del total de las Obligaciones Negociables Serie 1 en circulación, deducidos los montos en poder del Emisor.

10.2 Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 10.1 precedente, la sustitución de la Entidad Representante de los Titulares deberá ser aprobada por Titulares que (i) representen más del 75% (setenta y cinco) del total de las Obligaciones Negociables Serie 1 en circulación, y (ii) a su vez, representen más del 75% (setenta y cinco) del total de las distintas Series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa y que se encuentren en circulación (y, tanto con respecto a lo previsto en el numeral (i) precedente como lo previsto en el numeral (ii) precedente, deducidos los montos en poder del Emisor).

10.3 Las resoluciones adoptadas de conformidad con las mayorías especiales previstas en (i) la cláusula 10.1 precedente, serán oponibles a la totalidad de los Titulares de las Obligaciones Negociables Serie 1, y (ii) la cláusula 10.2 precedente, serán oponibles a la totalidad de los Titulares de las distintas Series de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa.

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

11. GARANTÍAS

En garantía del pago de todas las series de las Obligaciones Negociables Serie 1, sin ninguna preferencia entre ellas, con fecha [] de octubre de 2025, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Colonia el [],

NR/4/2026/88



con el número [], se constituyó la Hipoteca, entre el Emisor, por una parte, y la Entidad Representante en representación de los futuros Titulares de las Obligaciones Negociables Serie 1, por otra parte, por el que se hipotecó el inmueble padrón 14.518, localidad catastral Colonia, departamento de Colonia, en garantía de las Obligaciones Negociables, por hasta la suma de USD 3.000.000(tres millones de dólares estadounidenses), más un 50%.

12. OBLIGACIONES ADICIONALES DEL EMISOR

El Emisor deberá:

- a) Proporcionar a la Entidad Representante copia de toda la documentación que se presente ante el Banco Central del Uruguay en su calidad de emisor de las Obligaciones Negociables Serie 1.
- b) Proporcionar a la Entidad Representante copia de los balances anuales con informe de revisión limitada o informe de auditoría externa, según corresponda, dentro de los 10 días hábiles bancarios siguientes a la fecha en que los mismos estuvieran disponibles.
- c) Proporcionar a la Entidad Representante, en el plazo de 30 días corridos siguientes a la fecha en que el Emisor hubiera tomado conocimiento, copia de cualquier notificación o intimación que hubiera cursado cualquier autoridad gubernamental con competencia sobre el Emisor y que pudiera tener un efecto material adverso sobre el Emisor que determinara la imposibilidad del Emisor de cumplir con los pagos de capital o de intereses bajo las Obligaciones Negociables Serie 1.
- d) Proporcionar a la Entidad Representante, cualquier otra información sobre el negocio y las operaciones del Emisor, así como sobre el cumplimiento de las obligaciones bajo este Documento de Emisión que la Entidad Representante pudiera requerirle.
- e) Permitir que la Entidad Representante, a su costo y con razonable anticipación al Emisor, visite e inspeccione las oficinas ejecutivas del Emisor, así como sus instalaciones, para discutir los negocios, finanzas y situación financiera del Emisor junto con los gerentes del Emisor y sus contadores independientes, pudiendo asimismo examinar sus libros, registros, reportes y otros documentos y solicitar copia de dichos documentos.

13. PROCEDIMIENTO DE PAGO

- 13.1 El Emisor ha designado a Bolsa de Valores de Montevideo S.A. para que actúe como Agente de Pago de los pagos a realizarse bajo las Obligaciones Negociables Serie 1, de acuerdo con los términos incluidos en el presente Documento de Emisión y en el Contrato de Agente de Pago correspondiente.



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

14. ENTIDAD REGISTRANTE

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

15. ENTIDAD REPRESENTANTE

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

16. LIMITACION DE RESPONSABILIDAD

La Entidad Representante, la Entidad Registrante, el Agente de Pago y las Bolsas de Valores en donde coticen las Obligaciones Negociables Serie 1, no asumen responsabilidad patrimonial alguna frente a los Titulares, por falta de pago de las mismas.

17. RATIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN

La adquisición de las Obligaciones Negociables Serie 1 por parte de los titulares, supone la ratificación y aceptación del presente Documento de Emisión, de los Documentos de la Emisión, así como de todos los demás contratos, estipulaciones, términos y condiciones relacionados con la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 1.

En particular se deja constancia que la adquisición de las Obligaciones Negociables Serie 1 supone una aceptación de que la Entidad Registrante puede suministrar la información e identificación de los Titulares, en los términos definidos en el Contrato de Entidad Registrante.

18. TRIBUTOS Y GASTOS

18.1 Serán de cargo exclusivo de cada Titular (sin derecho a reembolso) el pago de todo tributo existente o que se cree en el futuro, incluyendo sin que signifique limitación, cualquier tributo que grave la emisión de las Obligaciones Negociables Serie 1 y/o los pagos a efectuarse como consecuencia de las mismas, incluyendo el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto a la Renta de los No Residentes que corresponda retener en ocasión del pago o crédito de intereses o capital, la Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero y cualquier otro tributo,

NR/4/2026/88



carga o gravamen que tenga como causa, la emisión, venta, transferencia, cesión, circulación o tenencia de las Obligaciones Negociables Serie 1. Cuando el Emisor deba actuar como agente de retención, pagará los intereses vencidos e impagos y el capital correspondiente luego de haber retenido y deducido a los Titulares el importe originado en cualquier tributo que debiera ser liquidado.

18.2 No obstante, serán de cargo del Emisor todos los gastos, tributos, honorarios razonables y costos que se generen en la ejecución judicial o extrajudicial de las Obligaciones Negociables Serie 1 debido al incumplimiento del Emisor.

19. ORDEN DE IMPUTACIÓN DE LA PAGA

El orden de imputación de la paga respecto de cualquier importe que se reciba para el pago de las Obligaciones Negociables Serie 1 será el siguiente (en el orden indicado): tributos, comisiones, intereses y finalmente capital.

20. PROSPECTO

El Prospecto ha sido elaborado por el Emisor en base a la información económica, financiera y comercial del Emisor. Se aclara especialmente que ni las bolsas en donde las Obligaciones Negociables Serie 1 cotizan, ni la Entidad Registrante, ni la Entidad Representante, ni el Agente de Pago han llevado a cabo procedimientos de auditoría financiera, contable, fiscal o legal alguno tendientes a verificar la veracidad o corrección de la información proporcionada por el Emisor. Por ello, ninguna de las entidades antes mencionadas será responsables en caso de que cualquier información contenida en el Prospecto y previamente proporcionada por el Emisor sea errónea, falsa o engañosa, o se haya omitido en el Prospecto cualquier información material acerca del Emisor que hubiera sido necesario o conveniente incluir en el Prospecto.

21. NO RESPONSABILIDAD

La Entidad Representante, la Entidad Registrante y el Agente de Pago no asumen ninguna responsabilidad frente a los Titulares por el pago puntual de las Obligaciones Negociables Serie 1 o por el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Emisor, salvo por lo previsto en los contratos en los que los mismos sean parte.

22. NOTIFICACIONES

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

NR/4/2026/88

92



23. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

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

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

Se solicita certificación notarial de firmas.

por el Emisor:

Firma:

Aclaración:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

93



Anexo 10

Estados contables del Emisor al 31 de diciembre de 2023 con informe de
compilación

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

94

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

ALA ESTE S.A.S.
Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2023

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

CONTENIDO

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023:

- Informe Compilación.
- Estado de Situación Financiera.
- Estado de Resultados.
- Estado de Resultados Integrales.
- Estado de Flujo de Efectivo.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.
- Anexo Cuadro de Propiedades, Planta y Equipo y Activos Intangibles.
- Notas a los Estados Financieros.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

NR/4/2026/88



Tel: +598 2915 1220
Fax: +598 2916 2229
estudio@bdo.com.uy
www.bdo.com.uy

Rincón 487 piso 11
Montevideo
Uruguay
11.000

95

INFORME DE COMPILACION

A los Señores Directores de
Ala Este SAS

Hemos compilado los estados financieros adjuntos de Ala Este SAS, los que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los correspondientes estados de resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el ejercicio anual finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas.

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay. Dicha responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos debido a fraude o a error, la selección y aplicación de las políticas contables apropiadas y la realización de estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Nuestra compilación fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados No 4410, considerando lo establecido en el Pronunciamiento No 18 y en la Guía de Trabajo No 4 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. No hemos efectuado un examen de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o una revisión limitada de dichos estados financieros, por lo cual no expresamos opinión alguna u otro tipo de conclusión sobre los mismos.

Declaramos que nuestra relación con Ala Este SAS es la de contadores públicos independientes.

Montevideo, 13 de mayo de 2024.

Ariel Mari
Contador Público
C.J. & P.P.U. N° 55091



BDO Auditores y Consultores S.R.L.

BDO Auditores y Consultores S.R.L., BDO Consulting Ltda., empresas uruguayanas, son miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO Consulting Ltda.

BDO Auditores y Consultores S.R.L., BDO Consulting Ltda., Uruguayan companies, are members of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and form part of the International BDO network of independent member firms.

2

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

**ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

3

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

96

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Notas	(en dólares americanos)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVO		2 y 3			
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	219.934	480.028	8.582.279	19.235.219
Cuentas comerciales por cobrar	4.2	677.100		26.421.796	
Otros activos no financieros	4.3	740.862	712.697	28.909.965	28.558.498
Activos financieros	4.4	136.620	125.574	5.331.174	5.031.869
Total del activo corriente		1.774.517	1.318.300	69.245.214	52.825.586
Activo no corriente					
Inventario no corriente	4.5	4.742.961	4.229.876	185.079.809	169.495.349
Otros activos no financieros	4.6	-	2.400	-	96.170
Propiedad, planta y equipo	Anexo	97.927	61.932	3.821.290	2.481.670
Intangibles	Anexo	5.996	6.746	233.967	270.310
Total del activo no corriente		4.846.883	4.300.953	189.135.066	172.343.499
TOTAL DEL ACTIVO		6.621.399	5.619.253	258.380.280	225.169.085
PASIVO Y PATRIMONIO		2 y 3			
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.7	1.152.451	1.044.222	44.970.952	41.843.027
Otros pasivos no financieros	4.8	1.518.024	837.155	59.236.343	33.545.634
Pasivos financieros	4.9	1.035.222	146.943	40.396.415	5.888.149
Total del pasivo corriente		3.705.697	2.028.320	144.603.710	81.276.809
TOTAL DEL PASIVO		3.705.697	2.028.320	144.603.710	81.276.809
Patrimonio		7			
Capital					
Capital		473	473	20.000	20.000
Conversión de capital		473	473	(1.537)	(1.040)
		473	473	18.463	18.960
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar		350	350	14.541	14.541
Conversión de aportes a capitalizar		350	350	(892)	(525)
		350	350	13.649	14.016
Primas por emisión					
Primas por emisión		4.634.151	4.634.151	194.300.994	194.300.994
Conversión de primas por emisión		4.634.151	4.634.151	(13.467.142)	(8.605.917)
		4.634.151	4.634.151	180.833.853	185.695.078
Otras reservas					
Conversión del resultado del ejercicio		-	-	(224.250)	1.079.368
		-	-	(224.250)	1.079.368
Ganancias retenidas					
Resultados de ejercicios anteriores		(1.012.730)	(83.366)	(39.518.727)	(3.340.554)
Resultado del ejercicio		(706.542)	(960.675)	(27.346.418)	(39.574.592)
		(1.719.271)	(1.044.041)	(66.865.145)	(42.915.146)
TOTAL DEL PATRIMONIO		2.915.703	3.590.933	113.776.570	143.892.276
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		6.621.399	5.619.253	258.380.280	225.169.085

Las notas 1 a 12 y el anexo que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

4

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ESTADO DE RESULTADOS
EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Notas	(en dólares americanos)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos operativos	5.1	536.000	-	21.063.192	-
Costo de venta de los bienes	5.2	(299.930)	-	(11.786.367)	-
RESULTADO BRUTO		236.070	-	9.276.825	-
Gastos de administración	5.3	(733.271)	(845.261)	(28.498.501)	(34.835.923)
Gasto de distribución y ventas	5.3	(100.166)	(53.297)	(3.887.117)	(2.185.200)
Resultados financieros	5.4	(110.245)	(62.117)	(4.279.270)	(2.553.469)
Otros ingresos	5.5	1.337	-	51.984	-
Impuesto a la renta	6.	(265)	-	(10.340)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(706.542)	(960.675)	(27.346.418)	(39.574.592)

Las notas 1 a 12 y el anexo que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

97

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
FINALIZADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	(en dólares americanos)		(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
RESULTADO NETO	(706.542)	(960.675)	(27.346.418)	(39.574.592)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-	-	(2.892.063)	(7.481.812)
RESULTADO INTEGRAL	(706.542)	(960.675)	(30.238.481)	(47.056.404)

Las notas 1 a 12 y el anexo que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023
(en dólares americanos)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Otras reservas	Resultados acumulados	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2021						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	473					473
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar		1.487.664				1.487.664
Primas por emisión						
Primas por emisión						
Ajustes al patrimonio						
Reservas varias						
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados					(83.366)	(83.366)
Saldos al 31/12/2021	473	1.487.664			(83.366)	1.404.771
Movimientos del ejercicio						
Aportes a capitalizar		(1.487.314)				(1.487.314)
Primas por emisión			4.634.151			4.634.151
Resultado del ejercicio					(960.675)	(960.675)
Total movimientos del ejercicio		(1.487.314)	4.634.151		(960.675)	2.186.162
Saldos al 31/12/2022						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	473					473
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar		350				350
Primas por emisión						
Primas por emisión			4.634.151			4.634.151
Otras reservas						
Reservas varias						
Conversión de reservas varias						
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados					(1.044.041)	(1.044.041)
Saldos al 31/12/2022	473	350	4.634.151		(1.044.041)	3.590.933
Movimientos del ejercicio						
Ajustes resultado del ejercicio anterior					31.312	31.312
Resultado del ejercicio					(706.542)	(706.542)
Total movimientos del ejercicio					(675.230)	(675.230)
Saldos al 31/12/2023						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	473					473
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar		350				350
Primas por emisión						
Primas por emisión			4.634.151			4.634.151
Otras reservas						
Reservas varias						
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados						
Saldos al 31/12/2023	473	350	4.634.151		(1.719.271)	(1.719.271)



Inicializado para identificación
 BDO Consulting Ltda.

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

98

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023
(en pesos uruguayos)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Otras reservas	Resultados acumulados	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2021						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	20.000				20.000	
Conversión de acciones en circulación	1.147				1.147	
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar		66.153.443				66.153.443
Conversión de aportes a capitalizar		337.700				337.700
Primas por emisión						
Primas por emisión						
Conversión de primas por emisión						
Ajustes al patrimonio						
Otros resultados integrales - ajuste por conversión				(38.515)		(38.515)
Reservas varias						
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados					(3.687.187)	(3.687.187)
Saldos al 31/12/2021	21.147	66.491.143		(38.515)	(3.687.187)	62.786.588
Movimientos del ejercicio						
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	(2.187)	(338.225)	(8.605.916)	1.079.368	385.148	(7.481.812)
Aportes a capitalizar		(66.138.902)				(66.138.902)
Primas por emisión			194.300.994			194.300.994
Transferencia a resultados acumulados				38.515	(38.515)	
Resultado del ejercicio					(39.574.592)	(39.574.592)
Total movimientos del ejercicio	(2.187)	(66.477.127)	185.695.078	1.117.883	(39.227.959)	81.105.688
Saldos al 31/12/2022						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	20.000				20.000	
Conversión de acciones en circulación	(1.040)				(1.040)	
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar		14.541				14.541
Conversión de aportes a capitalizar		(525)				(525)
Primas por emisión						
Primas por emisión			194.300.994		194.300.994	
Conversión de primas por emisión			(8.605.916)			(8.605.916)
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio				1.079.368		1.079.368
Reservas varias						
Conversión de reservas varias						
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados					(43.261.779)	(43.261.779)
Conversión de resultados acumulados					346.633	346.633
Saldos al 31/12/2022	18.960	14.016	185.695.078	1.079.368	(42.915.146)	143.892.276
Movimientos del ejercicio						
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	(496)	(367)	(4.861.225)	(224.250)	2.194.275	(2.892.063)
Transferencia a resultados acumulados				(1.079.368)	1.079.368	
Ajustes resultado del ejercicio anterior					122.775	122.775
Resultado del ejercicio					(27.346.418)	(27.346.418)
Total movimientos del ejercicio	(496)	(367)	(4.861.225)	(1.303.618)	(23.950.000)	(30.115.706)
Saldos al 31/12/2023						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	20.000				20.000	
Conversión de acciones en circulación	(1.537)				(1.537)	
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar		14.541				14.541
Conversión de aportes a capitalizar		(892)				(892)
Primas por emisión						
Primas por emisión			194.300.994		194.300.994	
Conversión de primas por emisión			(13.467.142)			(13.467.142)
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio				(224.250)		(224.250)
Reservas varias						
Conversión de reservas varias						
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados					(70.485.422)	(70.485.422)
Conversión de resultados acumulados					3.620.276	3.620.276
Saldos al 31/12/2023	18.463	13.649	180.833.853	(224.250)	(66.865.146)	113.776.569



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023

(en dólares americanos)

(en pesos uruguayos)

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
1. Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación				
Resultado neto	(706.542)	(960.675)	(27.346.418)	(39.574.592)
Partidas que no representan movimiento de fondos	33.711		122.758	
Ajuste por conversión			649.833	1.072.357
Amortización	10.407	4.110	406.063	164.731
Otros ajustes			(3.441.512)	
(Aumento)/Disminución de créditos por ventas	(677.100)		(26.421.796)	
(Aumento)/Disminución de otros créditos	(28.165)	(517.453)	(255.298)	(20.734.877)
(Aumento)/Disminución de bienes de cambio	(513.085)	(3.960.916)	(15.584.460)	(158.717.876)
Aumento/(Disminución) de deudas comerciales	108.229	932.549	3.127.926	37.368.187
Aumento/(Disminución) de deudas diversas	680.869	694.036	25.690.710	27.810.715
Resultado por conversión				
Flujos netos de efectivo por actividades de operación	(1.091.676)	(3.808.349)	(43.052.194)	(152.611.355)
2. Flujo de efectivo proveniente de inversiones				
(Aumento)/Disminución de activos financieros	(11.046)	(125.574)	(299.305)	(5.031.869)
(Aumento)/Disminución de bienes de uso	(45.651)	(48.490)	(1.303.277)	(1.943.024)
Flujos netos de efectivo por actividades de inversión	(56.697)	(174.063)	(1.602.582)	(6.974.892)
3. Flujo de efectivo proveniente de financiamiento				
(Aumento)/Disminución de pasivos financieros	888.279	146.943	34.508.266	5.888.149
Capitalizaciones			3.146.837	
Aportes a capitalizar				126.096.909
Distribución de utilidades				
Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento	888.279	3.293.780	34.508.266	131.985.058
4. Incremento/(Disminución) del flujo neto de efectivo	(260.094)	(688.633)	(10.146.510)	(27.601.189)
5. Efectivo al Inicio del ejercicio	480.028	1.168.661	19.235.220	52.233.283
6. Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo			(506.430)	(5.396.874)
6. Efectivo al final del ejercicio	219.934	480.028	8.582.279	19.235.220

Las notas 1 a 12 y el anexo que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Incialado para Identificación:
BDO Consulting Ltda.

9

NR/4/2026/88

99

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

**ANEXO A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

10

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - AMORTIZACIONES

Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(en dólares americanos)

RUBRO	VALORES DE ORIGEN Y REVALUACIONES					AMORTIZACIONES					VALORES NETOS	
	Valores al inicio	Revaluación del ejercicio	Aumentos	Disminu- ciones	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Revaluación del ejercicio	Bajas del ejercicio	Amortiza- ción del ejercicio	Ajuste por conversión	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO												
Vehículo	47.347					47.347	3.361			9.469		12.830
Máquinas y equipos	1.379					1.379	-			138		138
Muebles y útiles	492		(15)			477	-			49		49
Instalaciones (obras en curso)	16.075		45.666			61.741	-			-		61.741
Total propiedad, planta y equipo	65.293		45.651			110.943	3.361			9.656		13.017
2. INTANGIBLES												
Intangibles	7.496					7.496	750			751		1.500
Total Intangibles	7.496					7.496	750			751		1.500
TOTAL ACTIVO FIJO	72.789		45.651			118.439	4.110			10.407		14.517
												103.923

Alta Este S.A.S.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

BDO
 Inicializado para identificación
 BDO Consulting Ltda.

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - AMORTIZACIONES

Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(en dólares americanos)

RUBRO	VALORES DE ORIGEN Y REVALUACIONES						AMORTIZACIONES						VALORES NETOS
	Valores al inicio	Revaluación del ejercicio	Aumentos	Disminu- ciones	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Revaluación del ejercicio	Bajas del ejercicio	Amortiza- ción del ejercicio	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO													
Vehículo	16.803		30.544			47.347				3.361		3.361	43.986
Máquinas y equipos			1.379			1.379							1.379
Muebles y útiles			492			492							492
Instalaciones			16.075			16.075							16.075
Total propiedad, planta y equipo	16.803		48.490			65.293				3.361		3.361	61.932
2. INTANGIBLES													
Intangibles	7.496					7.496				750		750	6.746
Total intangibles	7.496					7.496				750		750	6.746
TOTAL ACTIVO FIJO	24.299		48.490			72.789				4.110		4.110	68.678

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Ala Este S.A.S.

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

BDO
 Inscrito para identificación
 BDO Consulting Ltda.

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - AMORTIZACIONES

Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

(en pesos uruguayos)

RUBRO	VALORES DE ORIGEN Y REVALUACIONES						AMORTIZACIONES						VALORES NETOS
	Valores al inicio	Revaluación del ejercicio	Aumentos	Disminu- ciones	Ajusto por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Revaluación del ejercicio	Bajas del ejercicio	Amortiza- ción del ejercicio	Ajusto por conversión	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO													
Vehículo	2.051.673			(199.339)	1.852.334	134.678		367.195		3.526	505.399	1.346.935	
Máquinas y equipos	58.766			(4.956)	53.800	-		5.385		5.385	48.415		
Muebles y útiles	20.992			(2.380)	18.611	-		1.912		1.912	16.700		
Instalaciones (obras en curso)	644.736	1.810.373		(45.869)	2.409.241	-		-		-	2.409.241		
Total propiedad, planta y equipo	2.776.157	1.810.373		(252.544)	4.333.986	134.678		374.492	3.526	512.696	3.821.290		
2. INTANGIBLES													
Intangibles	335.023			(38.645)	296.378	30.053		31.572	787	62.412	233.967		
Total Intangibles	335.023			(38.645)	296.378	30.053		31.572	787	62.412	233.967		
TOTAL ACTIVO FIJO	3.111.180		1.810.373		(291.189)	4.630.364	164.731		406.063	4.312	575.107	4.055.257	

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Alta Este S.A.S.

NR/4/2026/88

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - AMORTIZACIONES

Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(en pesos uruguayos)

RUBRO	VALORES DE ORIGEN Y REVALUACIONES						AMORTIZACIONES					VALORES NETOS
	Valores al inicio	Revaluación del ejercicio	Aumentos	Disminu- ciones	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Revaluación del ejercicio	Bajas del ejercicio	Amortiza- ción del ejercicio	Ajuste por conversión	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO												
Vehículo	751.023		1.300.650		(154.418)	1.897.254	-			134.678		1.762.576
Máquinas y equipos			58.756		(3.510)	55.246						55.246
Muebles y útiles			20.992		(1.880)	19.112						19.112
Instalaciones			644.736			644.736						644.736
Total propiedad, planta y equipo	751.023	2.025.134	-	(159.809)	2.616.348					134.678	134.678	2.481.670
2. INTANGIBLES												
Intangibles	335.023			(34.660)		300.363	-			30.053		30.053
Total intangibles	335.023	-	-	(34.660)		300.363				30.053	30.053	270.310
TOTAL ACTIVO FIJO	1.086.046	2.025.134	-	(194.469)	2.916.711					164.731	164.731	2.751.980

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023
Alta Este S.A.S.

Jef

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

15

NR/4/2026/88

102

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

NOTA 1: INFORMACION BASICA SOBRE LA EMPRESA

ALA ESTE S.A.S. es una sociedad por acciones simplificadas, constituida el 29 de enero de 2021.

Su objeto principal es la promoción, gerenciamiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios, actividades relacionadas con la construcción y comercialización de inmuebles.

Actualmente está llevando a cabo un proyecto tendiente a la construcción de una urbanización en la localidad de Colonia del Sacramento correspondiente a la etapa de loteo. El proyecto fue presentado a la COMAP para obtener la declaratoria promocional prevista en el Decreto N°138/2020.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

16

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**2.1 Bases de preparación de los estados financieros**

Los Estados Financieros se han preparado de acuerdo con Normas Contables Adecuadas en Uruguay, siguiendo lo establecido en el Decreto 291/014, el Decreto 372/015, el Decreto 408/16 y Decreto 108/22.

El Decreto 291/014 establece que los estados financieros correspondientes a períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015 deben ser obligatoriamente formulados cumpliendo la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB – International Accounting Standards Board) a la fecha de emisión del decreto y publicados en la página web de la Auditoría Interna de la Nación.

El Decreto 372/015 establece algunas modificaciones al Decreto 291/014 y al Decreto 538/009, así como los criterios para la aplicación por primera vez de la NIIF para PYMES.

A su vez, el Decreto 372/015 en su artículo 3º, el cual modifica el artículo 5º del Decreto 291/14; y en su artículo 2º, el cual modifica el artículo 3º del Decreto 538/09: extiende las siguientes excepciones para los estados financieros que han sido preparados de acuerdo con normas contables simplificadas:

- Se podrá utilizar como alternativa el método de revaluación previsto en las NIC 16 y 38 para la Propiedad, Planta y Equipos e Intangibles respectivamente.
- El Estado de Cambios en el Patrimonio será de presentación obligatoria.
- Podrán optar por seleccionar el peso uruguayo como moneda funcional independientemente de la que les correspondería aplicar según los criterios de la sección 30 Conversión de la Moneda Extranjera.
- En los estados financieros separados, las inversiones en subsidiarias deben ser presentadas al valor patrimonial proporcional.
- Para las inversiones en asociadas y negocios conjuntos, se puede optar entre lo previsto en la Sección 9 "Estados Financieros Consolidados y Separados" de la NIIF para PYMES (costo o valor razonable) o el valor patrimonial proporcional, debiéndose utilizar la misma política en los estados financieros separados y consolidados.

El Decreto N° 408/016 del 26 de diciembre de 2016 deroga el Decreto N° 103/991 y el Decreto N° 37/010; establece que los emisores de Estados Financieros comprendidos en el Decreto N° 291/014 y sus modificaciones posteriores deben aplicar las normas de presentación de los Estados Financieros definidas en los marcos normativos que les correspondan. Sin prejuicio de lo establecido precedentemente, se requiere la aplicación de los siguientes criterios de presentación:

- Los activos y pasivos, corrientes y no corrientes, deben presentarse como categorías separadas dentro del Estado de Situación Financiera. Los activos corrientes deben ordenarse por orden de liquidez.
- La presentación del resultado integral total debe realizarse en dos estados: un Estado de Resultados y un Estado de Resultados Integrales.
- Los gastos deben presentarse utilizando una clasificación basada en función de los mismos.
- Las partidas de otros resultados integrales se deberán presentar netas del impuesto a la renta.
- En el Estado de Flujos de Efectivo, se deberá utilizar el método indirecto.

El Decreto N° 108/22 del 4 de abril de 2022, establece nuevos requisitos de presentación para los estados financieros de las entidades que poseen una moneda funcional diferente a la moneda local. A partir de este Decreto, los estados financieros de las entidades que conforme a las NIIF para PYMEs posean una moneda funcional diferente a la moneda local, deberán ser presentados en ambas monedas. Asimismo, se establece que los resultados por conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (moneda local), deberán ser presentados en líneas



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

17

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

separadas dentro de los respectivos capítulos del patrimonio. Las disposiciones contenidas en este decreto tienen vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2022.

Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las normas anteriormente citadas.

En el Estado de Situación Financiera se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. Se los considera corrientes cuando su fecha de vencimiento es menor a un año o son mantenidos para la venta.

En el Estado de Resultados se aplican los criterios de clasificación y exposición de gastos según el método de la función de los mismos.

El Estado de Resultados Integrales incluye todas las variaciones patrimoniales, excluidos los resultados y los aumentos y disminuciones correspondientes a aumentos de capital y retiro de utilidades.

El Estado de Flujos de Efectivo muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo con vencimiento menor a tres meses, ocurridos en el período proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. El Estado de Flujos de Efectivo es preparado usando el método indirecto.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido elaborados atendiendo al concepto de moneda funcional definido en la Sección 30 "Conversión de la moneda extranjera" de la NIIF para PYMES. La Dirección de la Sociedad ha decidido adoptar como moneda funcional de los estados financieros el dólar estadounidense y no la moneda local de Uruguay, considerando que la primera refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para la misma.

La Sección 30 de la NIIF para PYMES establece que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida por la Compañía o tiene un impacto importante sobre la misma, puede ser la apropiada como moneda funcional. Una determinada moneda puede ser considerada como la moneda funcional según la norma cuando:

- influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios,
- es la moneda del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios,
- influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios.

Los siguientes factores también pueden suministrar evidencia acerca de la moneda funcional de una entidad:

- la moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación,
- la moneda en que se mantienen los importes cobrados por las actividades de explotación.

Los registros contables de la Sociedad son mantenidos simultáneamente en dólares estadounidenses y en pesos uruguayos, moneda de curso legal en el Uruguay.

A efectos de cumplir con las disposiciones legales vigentes, la Sociedad debe utilizar como moneda de presentación el peso uruguayo.

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Según la Sección 30 para convertir sus Estados Financieros desde la moneda funcional (el dólar estadounidense) a la moneda de presentación (el peso uruguayo) la Sociedad debe:

- Convertir sus activos y pasivos al tipo de cambio de cierre.
- Convertir sus ingresos y egresos al tipo de cambio vigente a la fecha de las respectivas transacciones.
- Reconocer los resultados por conversión directamente en el patrimonio sin afectar los resultados del ejercicio.

Los estados financieros en pesos uruguayos resultan de convertir todos los activos, pasivos y en consecuencia el patrimonio neto, con excepción del resultado del ejercicio, expresados en dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre (1 US\$ = \$ 39,022 al 31 de diciembre de 2023 y 1 US\$ = \$ 40,077 al 31 de diciembre de 2022).

Los rubros del Estado de Resultados, y en consecuencia el Resultado del ejercicio, expresados en dólares estadounidenses, se convirtieron a pesos uruguayos al tipo de cambio efectivo de la fecha de cada transacción.

Las diferencias por conversión de los rubros patrimoniales fueron reconocidas en Otros resultados integrales y se exponen, conforme con las disposiciones del Decreto 108/022, en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos patrimoniales bajo la denominación de Conversión.

2.3 Bases de medición

Los activos y pasivos se encuentran valuados a sus respectivos costos de adquisición o al valor neto de realización si éste es menor, con las excepciones que se señalan en la Nota 3.

2.4 Cuentas en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional a la cotización vigente a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda diferente a la moneda funcional son convertidos a dicha moneda a la cotización vigente a la fecha de cierre.

Las cotizaciones aplicadas para convertir los saldos de los Estados Financieros de la Sociedad en su moneda funcional son los siguientes:

	Cierre		Promedio	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pesos uruguayos	39,022	40,077	38,821	41,168

2.5 Concepto de capital

Para la determinación de los resultados del ejercicio se adoptó el concepto de capital financiero.

Se ha considerado resultado del ejercicio la diferencia que surge de comparar el patrimonio al inicio del ejercicio y al cierre del mismo, medida ambos en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

NR/4/2026/88

104

*Ala Este S.A.S.**Estados financieros al 31 de diciembre de 2023*

2.6 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en los estados financieros de la Sociedad al momento en que éste se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable más, en el caso de instrumentos que no estén al valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a las transacciones.

Posteriormente al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros no derivados son valuados como se describe a continuación:

- los instrumentos clasificados como préstamos y otras cuentas a cobrar y como activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son valuados al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro cuando corresponde (Notas 2.9).
- los instrumentos clasificados como pasivos financieros medidos al costo amortizado son valuados al costo amortizado usando el método del interés efectivo.

Los instrumentos financieros no derivados incluyen el efectivo y equivalente de efectivo, inversiones financieras negociables, créditos (comerciales y diversos), inversiones financieras no corrientes y cuentas a pagar (comerciales y diversas). Los mismos se clasifican de la siguiente manera:

- el efectivo y equivalente de efectivo, deudores por intermediación y otros créditos, son clasificados como préstamos y otras cuentas a cobrar;
- las inversiones financieras corrientes son clasificadas como inversiones negociables;
- las inversiones financieras no corrientes son clasificadas como inversiones permanentes mantenidas hasta su vencimiento;
- las deudas comerciales y diversas son clasificadas como pasivos financieros.

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, y es probable que se le requiera a la Sociedad que cancele dicha obligación. Son asimismo la mejor estimación hecha por la dirección de la Sociedad sobre el desembolso en que se incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de reporte, descontando el valor presente cuando el efecto es material.

Los instrumentos de pasivo financiero y patrimonio se clasifican de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales convenidos.

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable.

Posteriormente al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valuados al valor razonable, y sus cambios son registrados en resultados.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no mantiene saldos en cartera propia por concepto de operaciones con productos derivados.

Dado su corto plazo, los valores contables de las cuentas por cobrar y pagar comerciales y de las otras cuentas por cobrar y pagar se aproximan a sus valores razonables.

2.7 Uso de estimaciones contables y juicios críticos

La preparación de los Estados Financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio.

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Los supuestos y las incertidumbres de estimación, entre otros, que tienen un riesgo significativo de ocasionar ajustes en el período se refieren a la previsión de créditos incobrables, amortización de propiedad, planta y equipo, el valor recuperable de los activos no corrientes y las previsiones e impuestos a la renta diferidos. Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros.

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Sociedad requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible.

2.8 Deterioro

Activos financieros

Un activo financiero es revisado a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro de valor. Un activo financiero se considera deteriorado si existe evidencia indicativa de que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Las pérdidas por deterioro de valor en relación con los activos financieros registrados al costo amortizado son calculadas como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros individualmente significativos se evalúan de forma individual para analizar su deterioro. El resto de los activos financieros se evalúan en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en resultados.

Una pérdida por deterioro de valor se revierte si la reversión puede asignarse a un evento ocurrido con posterioridad al reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

Activos no financieros

Los valores contables de los activos no financieros, diferentes de impuesto diferido, son revisados a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe un indicativo de deterioro. En tal circunstancia el valor recuperable del activo es estimado como el mayor entre el valor razonable menos los costos para la venta y el valor de utilización económica, reconociéndose una pérdida por deterioro en el Estado de Resultados cuando el valor contable del activo excede su valor recuperable.

Se define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

El valor de utilización económica se estima como el valor actual de los flujos de efectivo proyectados que se espera surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil, así como de su enajenación o abandono al final de la misma.

Para la determinación del valor de utilización económica, los flujos de efectivo son descontados a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja la evolución actual del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que soporta el activo que se está valorando.



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

21

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Si se estima que el valor recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor registrado, el valor registrado del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, reconociéndose en forma inmediata una pérdida por deterioro. Si el activo se registra a su valor revaluado, la pérdida por deterioro es tratada como una disminución de la revaluación.

Durante el ejercicio informado no se han registrado pérdidas por deterioro.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

NOTA 3: PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES APLICADAS

A continuación, se detallan los criterios de valuación aplicados para los principales rubros de los estados financieros:

3.1 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se exponen por su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

3.2 Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar

Los importes de los créditos no devengan intereses y se vencen inicialmente en el corto plazo. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los créditos se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

3.3 Inventarios

Los Inventarios están valuados a su costo de adquisición o valor neto de realización si es menor. El valor neto de realización es el valor de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados de terminación y gastos de venta.

El costo de ventas de los inventarios es calculado utilizando el costo promedio ponderado e incluye los costos de compra de los inventarios, costos de transformación, otros costos incurridos y a incurrir para darles su ubicación y condiciones actuales.

A la fecha de cada Estado Financiero, la Sociedad evalúa si ha habido un deterioro del valor de los inventarios. Si una partida del inventario se ha deteriorado, la Sociedad reduce su importe en libros a su precio de venta menos los costos de terminación y venta, reconociendo dicha pérdida por deterioro inmediatamente en resultados.

3.4 Activos financieros

De existir inversiones, son clasificadas como inversiones financieras mantenidas hasta el vencimiento por lo cual se presentan a su costo amortizado.

3.5 Propiedad, planta y equipo

Valuación

Las propiedades, planta y equipo, cuyo detalle y evolución se muestran en el Anexo, están presentados a su costo de adquisición, menos la amortización acumulada y deterioro, cuando corresponde (Nota 2.9).

Gastos posteriores

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de propiedad, planta y equipo, son únicamente activados cuando estos incrementan los beneficios futuros de los mismos. El resto de los gastos son reconocidos en el Estado de Resultados como gastos en el momento en que se incurren.

Amortizaciones



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

23

NR/4/2026/88

100

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Las amortizaciones son cargadas a resultados utilizando porcentajes fijos sobre los valores antes referidos, calculados según la vida útil esperada para cada categoría, a partir del tercer mes siguiente de su incorporación.

Las vidas útiles estimadas para cada categoría son las siguientes:

	Vida útil
Vehículos	5 años
Máquinas y equipos	10 años
Muebles y útiles	10 años
Instalaciones	10 años
Intangibles	10 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la vida útil, valor residual y el método de depreciación de las propiedades, planta y equipo, se revisan de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación contable.

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor.

Si existen indicios de un posible deterioro de valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La Sociedad estima que los valores contables no superan el valor de utilización económica al cierre del ejercicio económico.

3.6 Pasivo y previsiones

Las obligaciones y previsiones de la sociedad se exponen por su valor nominal.

3.7 Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Las deudas comerciales y diversas se expresan inicialmente a su valor razonable y son subsecuentemente expresadas a su costo. Cuando el plazo de pago se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las deudas diversas se miden al costo amortizado, usando el método de la tasa efectiva de interés.

3.8 Provisiones

Las provisiones se reconocen contablemente cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado y es probable que se deban afectar recursos para cancelar tales obligaciones en el futuro y las mismas pueden estimarse en forma fiable.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres correspondientes a la obligación.

Las provisiones para juicios y contingencias son constituidas con base a la evaluación del riesgo y las probabilidades de ocurrencia de las pérdidas. La evaluación de las probabilidades de pérdidas está basada en la opinión de los asesores legales de la Sociedad.

3.9 Impuesto a la renta

La Sociedad contabiliza el Impuesto a la Renta aplicando el método de pasivo (criterio de registrar el efecto del impuesto), de acuerdo con lo establecido por la NIC 12.

Dicho criterio contable refleja las consecuencias fiscales en los ejercicios futuros provenientes de diferencias temporales entre los activos y pasivos valuadas según criterios fiscales, y los importes

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

incorporados en los Estados Financieros.

El impuesto a la renta sobre los resultados del período comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto que esté relacionado con partidas reconocidas en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce dentro del patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancias para el período, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el estado de situación patrimonial, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales.

El importe de impuesto diferido calculado es basado en la forma esperada de realización o liquidación de los importes contables de activos y pasivos, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros.

Durante el ejercicio no se han reconocidos diferencias entre importes contables y fiscales de activos y pasivos que generen resultados por impuestos diferidos.

3.10 Determinación del Resultado

La empresa aplicó el principio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de los gastos.

3.11 Patrimonio

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por los valores históricos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

El capital, las reservas y los resultados acumulados se exponen a su valor nominal.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

25

NR/4/2026/88

A02

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

NOTA 4: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	(en dólares americanos)	(en pesos uruguayos)		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo				
Caja	141.559	73.515	5.523.910	2.945.811
Banco	78.376	406.514	3.058.369	16.289.408
Inversiones temporarias	219.934	480.028	8.582.279	19.235.219
4.2 Cuentas comerciales por cobrar				
Cuentas a cobrara a terceros	677.100		26.421.796	
	677.100		26.421.796	
4.3 Otros activos no financieros				
Anticipos a proveedores	410.571	532.010	16.021.299	21.318.191
Créditos fiscales	325.662	180.687	12.707.998	7.240.306
Pago por cuenta de terceros	4.630		180.688	
	740.862	712.697	28.909.965	28.558.498
4.4 Activos financieros				
MasAvatar	127.435	119.254	4.972.749	4.778.619
Préstamos a accionistas	9.185	6.320	358.425	253.250
	136.620	125.574	5.331.174	5.031.869
4.5 Inventario no corriente				
Terreno	3.699.525	3.815.882	157.866.139	162.438.618
Obras en construcción	1.043.436	413.994	27.213.670	7.056.730
	4.742.961	4.229.876	185.079.809	169.495.349
4.6 Otros activos no financieros no corrientes				
Depósito en garantía	-	2.400	-	96.170
	-	2.400	-	96.170
4.7 Cuentas comerciales por pagar				
Proveedores de plaza	1.152.451	1.044.222	44.970.952	41.843.027
	1.152.451	1.044.222	44.970.952	41.843.027
4.8 Otros pasivos no financieros				
Cuenta directores				
Acreedores fiscales	13.834	1.451	539.817	58.143
Promitente compradores	525.000		20.486.550	
Provisiones costos por incurrir	150.748		5.882.475	
Provisiones salariales	26.400	30.000	1.030.181	1.202.130
Aportes futuros a capitalizar	50.000		1.951.100	
Otras cuentas por pagar	752.043	805.704	29.346.221	32.285.360
	1.518.024	837.155	59.236.343	33.545.634
4.9 Pasivos financieros				
Préstamos bancario	12.040	21.943	469.842	879.274
Préstamos a inversores	1.023.181	125.000	39.926.572	5.008.875
	1.035.222	146.943	40.396.415	5.888.149



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

26

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

NOTA 5: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	(en dólares americanos)	(en pesos uruguayos)	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
5.1 Ingresos de actividades ordinarias			
Ventas	536.000	21.063.192	
	536.000	21.063.192	
5.2 Costo de ventas			
Costo de Venta de los Bienes	(299.930)	(11.786.367)	
	(299.930)	(11.786.367)	
5.3 Gastos de administración			
Remuneraciones y cargas sociales	(181.946)	(147.935)	(7.044.284)
Honorarios profesionales	(337.466)	(561.486)	(13.126.956)
Servicios contratados	(820)	(2.043)	(32.224)
Impuestos, tasas y contribuciones	(25.900)	(1.578)	(1.002.521)
Gastos no deducibles	(16.426)	(53.381)	(644.342)
Gastos de viajes	(68.618)	(28.737)	(2.665.979)
Seguros	(631)	(3.004)	(24.769)
Arrendamiento	(15.509)	(16.297)	(599.988)
Amortizaciones	(10.406)	(4.111)	(406.063)
Otros gastos	(75.550)	(26.690)	(2.951.376)
	(733.271)	(845.261)	(28.498.501)
			(34.835.923)
5.4 Gastos de distribución y ventas			
Publicidad	(100.166)	(53.297)	(3.887.117)
	(100.166)	(53.297)	(3.887.117)
			(2.185.200)
5.5 Resultados financieros			
Gastos bancarios netos	(9.845)	(25.015)	(381.269)
Intereses perdidos	(7.771)	(843)	(301.947)
Comisiones tarjetas		(391)	(15.679)
Descuentos obtenidos	1.154	54	44.610
Diferencia de cambio	(93.661)	(35.923)	(3.636.037)
Otros resultados financieros	(123)		(4.627)
	(110.245)	(62.117)	(4.279.270)
			(2.553.469)
5.4 Otros ingresos			
Comisiones por ventas	1.337	-	51.984
	1.337	-	51.984

Incialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

NR/4/2026/88

108

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

NOTA 6: IMPUESTO A LA RENTA**6.1 Componente del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados integrales**

	(dólares americanos)		(pesos uruguayos)	
	Dic-23	Dic-22	Dic-23	Dic-22
Gasto por Impuesto Corriente	(265)	-	(10.340)	-
Gasto / (Ingreso) por Impuesto Corriente	(265)	-	(10.340)	-

6.2 Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

	(dólares americanos)		(pesos uruguayos)	
	Dic-23	Dic-22	Dic-23	Dic-22
Resultados después de impuestos	USD	USD	\$	\$
	(942.346)	(960.675)	(36.612.903)	(39.574.592)
Impuesto a la renta según tasa aplicable	(235.587)	(240.169)	(9.153.226)	(9.893.648)
Otros Ajustes	235.322	240.169	12.034.949	17.375.460
Tasa y gasto / (ingreso) por impuesto a la renta	(265)	0	(10.340)	0

6.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

En el ejercicio no se reconoció impuesto a la renta diferido directamente en el patrimonio.

6.4 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	USD	\$	31/12/2022
	31/12/2023		
Propiedad, planta y equipos	828	166	6.662
Intangibles	20	17	693
Inventarios	10.648	5.947	238.311
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	23.381	10.042	402.378
Previsión por Deterioro	(34.877)	(16.172)	(648.044)
Activo / (Pasivo) por impuesto diferido	-	-	-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Incialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

6.5 Movimientos durante el período de las diferencias temporarias

	USD		
	Saldos a 31/12/2022	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2023
Propiedad, planta y equipos	166	662	828
Intangibles	17	3	20
Inventarios	5.947	4.701	10.648
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	10.042	13.339	23.381
Previsión por Deterioro	(16.172)	(18.705)	(34.877)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	-	-

	USD		
	Saldos a 31/12/2021	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2022
Propiedad, planta y equipos	-	166	166
Intangibles	-	17	17
Inventarios	-	5.947	5.947
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	-	10.042	10.042
Previsión por Deterioro	-	(16.172)	(16.172)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	-	-

NR/4/2026/88

109

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

	\$	Saldos a 31/12/2022	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2023
Propiedad, planta y equipos		6.662	25.661	32.323
Intangibles		693	81	774
Inventarios		238.311	177.207	415.518
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores		402.378	509.992	912.370
Previsión por Deterioro		<u>(648.044)</u>	<u>(712.941)</u>	<u>(1.360.985)</u>
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido		-	-	-

	\$	Saldos a 31/12/2020	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2022
Propiedad, planta y equipos		-	6.662	6.662
Intangibles		-	693	693
Inventarios		-	238.311	238.311
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores		-	402.378	402.378
Previsión por Deterioro		<u>-</u>	<u>(648.044)</u>	<u>(648.044)</u>
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido		-	-	-

NOTA 7: PATRIMONIO**7.1 Capital**

El capital integrado al 31 de diciembre de 2023 es de cuatrocientos setenta y tres dólares.

Por Asamblea General Extraordinaria de accionistas de fecha 21 de marzo de 2022, resolvieron capitalizar la sociedad por USD 2:134.200 según el siguiente detalle: a aportes a capitalizar USD 49 y a primas de emisión USD 2:134.151.

Por Asamblea General Extraordinaria de accionistas de fecha 20 de mayo de 2022, se resolvió aumentar el capital contractual a \$ 40.000 formado por títulos de una o mas acciones nominativas endosables de pesos uruguayos 1 (uno) cada una y derecho a 1 (un) voto cada una. En la misma asamblea se resolvió capitalizar la sociedad por USD 2:500.301 según el siguiente detalle: a aportes a capitalizar USD 301 y a primas de emisión USD 2:500.000

El capital y los resultados acumulados se presentan por su valor nominal.

La evolución del patrimonio durante el periodo se presenta en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

Por Convenio de Accionistas en el que Ala Este SAS firmado el 21 de marzo de 2022, se acordó que los accionistas se identificarán como Serie A, Serie B y Serie C para distinguir los derechos de cada grupo de accionistas.

NR/4/2026/88

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

7.2 Otras reservas

Las otras reservas corresponden a la diferencia surgida por la utilización del tipo de cambio de cierre para la conversión del resultado del ejercicio y el tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción.

NOTA 8: APORTES ACCIONISTAS

Al cierre del Ejercicio Económico los aportes realizados por los accionistas por concepto de Capital integrado, a portes a capitalizar y primas de emisión asciende a \$ 194.335.535.

Estos aportes fueron realizados según el siguiente detalle:

Accionistas que se identifican con SERIE A:	\$ 5.740.270
Accionistas que se identifican con SERIE B:	\$ 87.757.403
Accionistas que se identifican con SERIE C:	\$ 100.837.862
TOTAL	\$ 194.335.535

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

31

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

NOTA 9: INSTRUMENTOS FINANCIEROSEn dólares americanos

	31 de diciembre de 2023				
	A costo amortizado	A valor razonable con cambio en resultados	Instrumentos de patrimonio	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros
Activos					Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	219.934	-	-	219.934	-
Cuentas comerciales por cobrar	677.100	-	-	677.100	-
Otros activos no financieros	740.862	-	-	740.862	740.862
Activos financieros	136.620	-	-	136.620	-
Bienes de cambio no corrientes	4.742.961	-	-	4.742.961	-
Propiedad, planta y equipo	97.927	-	-	97.927	97.927
Intangibles	5.996	-	-	5.996	5.996
Total	6.621.399	-	-	5.776.615	844.785
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	1.152.451	-	-	1.152.451	-
Otros pasivos no financieros	1.518.024	-	-	1.518.024	1.518.024
Pasivos financieros	1.035.222	-	-	1.035.222	-
Total	3.705.697	-	-	2.187.672	1.518.024
					3.705.697

	31 de diciembre de 2022				
	A costo amortizado	A valor razonable con cambio en resultados	Instrumentos de patrimonio	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros
Activos					Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	480.028	-	-	480.028	-
Otros activos no financieros	712.697	-	-	712.697	712.697
Activos financieros	125.574	-	-	125.574	-
Bienes de cambio no corrientes	4.229.876	-	-	4.229.876	-
Otros activos no financieros	2.400	-	-	2.400	2.400
Propiedad, planta y equipo	61.932	-	-	61.932	61.932
Intangibles	6.746	-	-	6.746	6.746
Total	5.619.253	-	-	4.837.878	781.375
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	1.044.222	-	-	1.044.222	-
Otros pasivos no financieros	837.155	-	-	837.155	837.155
Pasivos financieros	146.943	-	-	146.943	-
Total	2.028.320	-	-	1.191.165	837.155
					2.028.320

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

En pesos uruguayos

	31 de diciembre de 2023				
	A costo amortizado	A valor razonable con cambio en resultados	Instrumentos de patrimonio	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros
Activos					
Efectivo y equivalentes de efectivo	8.582.279	-	-	8.582.279	-
Cuentas comerciales por cobrar	26.421.796	-	-	26.421.796	-
Otros activos no financieros	28.909.965	-	-	28.909.965	28.909.965
Activos financieros	5.331.174	-	-	5.331.174	-
Bienes de cambio no corrientes	185.079.809	-	-	185.079.809	-
Propiedad, planta y equipo	3.821.290	-	-	3.821.290	3.821.290
Intangibles	233.967	-	-	233.967	233.967
Total	258.380.280	-	-	225.415.058	32.965.222
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	44.970.952	-	-	44.970.952	44.970.952
Otros pasivos no financieros	59.236.343	-	-	59.236.343	59.236.343
Pasivos financieros	40.396.415	-	-	40.396.415	40.396.415
Total	144.603.710	-	-	85.367.367	59.236.343
	144.603.710	-	-	85.367.367	144.603.710

	31 de diciembre de 2022				
	A costo amortizado	A valor razonable con cambio en resultados	Instrumentos de patrimonio	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros
Activos					
Efectivo y equivalentes de efectivo	19.235.219	-	-	19.235.219	-
Otros activos no financieros	28.558.498	-	-	28.558.498	28.558.498
Activos financieros	5.031.869	-	-	5.031.869	-
Bienes de cambio no corrientes	169.495.349	-	-	169.495.349	-
Otros activos no financieros	96.170	-	-	96.170	96.170
Propiedad, planta y equipo	2.481.670	-	-	2.481.670	2.481.670
Intangibles	270.310	-	-	270.310	270.310
Total	225.169.085	-	-	193.858.607	31.310.477
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	41.843.027	-	-	41.843.027	-
Otros pasivos no financieros	33.545.634	-	-	33.545.634	33.545.634
Pasivos financieros	5.888.149	-	-	5.888.149	-
Total	81.276.809	-	-	47.731.176	33.545.634
	81.276.809	-	-	47.731.176	81.276.809



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

NOTA 10: POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Como resultado del curso normal de los negocios surgen exposiciones a riesgos de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.

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

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

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

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

9.1 Riesgo de crédito

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

Créditos por ventas y otras cuentas por cobrar

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

9.2 Riesgo de liquidez

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

9.3 Riesgo de mercado

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

9.4 Riesgo de moneda

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

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

	al 31 de diciembre de 2023		al 31 de diciembre de 2022	
	<u>Pesos uruguayos</u>	<u>Equivalente en dólares</u>	<u>Pesos Uruguayos</u>	<u>Equivalente en Dólares</u>
ACTIVOS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	136.686	3.503	19.197.940	479.098
Otros activos no financieros	13.766.340	352.783	16.661.487	415.799
Activos financieros			5.031.869	125.574
Otros activos no financieros no corrientes			96.170	2.400
TOTAL ACTIVOS	13.903.026	356.286	40.987.466	1.022.871
PASIVOS				
Cuentas comerciales por pagar	494.756	12.679	41.719.694	1.041.144
Otros pasivos no financieros	1.659.279	42.522	32.191.358	803.358
Pasivos financieros			5.888.149	146.943
TOTAL PASIVO	2.154.035	55.201	79.799.201	1.991.445
POSICIÓN NETA ACTIVA	11.748.991	301.086	38.811.736	968.574

9.5 Riesgo de tasa de interés

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

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

Administración de capital

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

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



Inicialado para identificación
BDO Consulting Ltda.

Ala Este S.A.S.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023

NOTA 11: RETRIBUCIONES Y CARGAS SOCIALES

	(en dólares americanos)		(en pesos uruguayos)	
	Dic-23	Dic-22	Dic-23	Dic-22
	(167.227)	(137.711)	(6.476.653)	(5.623.376)
Retribuciones				
Cargas sociales	(14.718)	(10.224)	(567.631)	(418.735)
Total Retribuciones y cargas sociales	(181.946)	(147.935)	(7.044.284)	(6.042.110)

NOTA 12: CONTINGENCIAS

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

Al 31 de diciembre de 2023, en base a la información disponible por parte de la Sociedad, no se anticipa que existan situaciones que deriven en efectos patrimoniales significativos para la misma.

NOTA 13: HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2023 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.

:colonia

Anexo 11

Estados contables del Emisor al 31 de diciembre de 2024 con informe de revisión limitada.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

ALA ESTE S.A.S.

Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2024

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

CONTENIDO

Informe de Revisión

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024.

Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2024.

Estado de Resultados Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Estado de Resultados Integrales Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Anexo - Cuadro de Propiedad, Planta y Equipo, Intangibles y Amortizaciones Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Notas explicativas de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

Abreviaturas

\$ - Pesos uruguayos
USD - Dólares estadounidenses



Tel: +598 2915 1220
Fax: +598 2916 2229
estudio@bdo.com.uy
www.bdo.com.uy

Rincón 487 piso 11
Montevideo
Uruguay
11.000

INFORME DE REVISIÓN

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

Introducción

Hemos efectuado una revisión de los estados financieros consolidados adjuntos de Ala Este S.A.S. y su controlada (el "Grupo"), los que comprenden el Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2024, los correspondientes Estados de Resultados Consolidado, de Resultados Integrales Consolidado, de Flujos de Efectivo Consolidado y de Cambios en el Patrimonio Consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, y sus notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otra información complementaria.

Responsabilidad de la Dirección del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La Dirección del Grupo es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, y por el mantenimiento de un sistema de control interno que la misma determine necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del profesional en relación con la revisión de los estados financieros consolidados

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestra revisión. Hemos realizado nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión (ISRE) 2400 (Revisada) - Trabajos para revisar estados financieros históricos. Esta norma requiere que concluyamos si algo ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros consolidados, en su conjunto, no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con el marco normativo aplicable. Esta norma requiere asimismo que cumplamos con los requerimientos éticos establecidos para este tipo de trabajos.

Una revisión de estados financieros consolidados ejecutada de acuerdo con la ISRE 2400 (Revisada) es un trabajo que provee seguridad limitada. El profesional realiza procedimientos que consisten principalmente en realizar indagaciones con la Dirección y con el personal de la Sociedad, según corresponda, y en aplicar procedimientos analíticos y evaluar la evidencia obtenida.

Los procedimientos realizados en una revisión son sustancialmente menores, en su alcance, a aquellos realizados en una auditoría ejecutada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre estos estados financieros consolidados.

Conclusión

En base a nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados adjuntos no presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2024, los resultados integrales de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el ejercicio económico terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay.

2

BDO Auditores y Consultores S.R.L.

BDO Auditores y Consultores S.R.L., BDO Consulting Ltda., empresas uruguayanas, son miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forman parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO Consulting Ltda.

BDO Auditores y Consultores S.R.L., BDO Consulting Ltda., Uruguayan companies, are members of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and form part of the international BDO network of independent member firms.



Énfasis en asuntos que no afectan nuestra conclusión

Tal como se expone en la Nota 7 a los estados financieros consolidados, el Grupo efectúa transacciones significativas y mantiene actividades importantes con partes relacionadas. Debido a estas relaciones, los términos de estas transacciones podrían no ser los mismos que aquellos que resultarían de haberse realizado entre partes no relacionadas. Nuestra conclusión no se modifica con respecto a este asunto.

Otros asuntos

Con esta misma fecha emitimos nuestra conclusión sobre los estados financieros individuales de Ala Este S.A.S. al 31 de diciembre de 2024. De acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay, Ala Este S.A.S. debe presentar sus estados financieros consolidados con sus controladas y sus estados financieros individuales, los cuales, en su conjunto, constituyen los estados financieros cuya presentación es requerida para dar cumplimiento con las normas contables adecuadas en Uruguay.

Montevideo, 9 de setiembre de 2025

BDO Auditores y Consultores S.R.L

Ernesto Bartesaghi
Ernesto Bartesaghi
Contador Público
C.J. y P.P.U. N° 52.042



Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO
al 31 de diciembre de 2024**

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVO	2 y 3				
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	1.303.636	219.934	57.448.536	8.582.279
Activos financieros	4.2	501.436	136.620	22.096.294	5.331.174
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	1.010.900	677.100	44.546.319	26.421.796
Otros activos no financieros	4.4	507.961	645.863	22.383.825	25.202.914
Total activo corriente		3.323.933	1.679.517	146.474.974	65.538.163
Activo no corriente					
Otros activos no financieros	4.4	550.000	-	24.236.300	-
Inventarios	4.5	6.275.145	4.742.960	276.520.553	185.079.809
Propiedad, planta y equipo	Anexo	350.658	97.927	15.452.138	3.821.290
Intangibles	Anexo	5.246	5.996	231.217	233.967
Activo por impuesto diferido	6	89.090	-	3.925.832	-
Total activo no corriente		7.270.139	4.846.883	320.366.040	189.135.066
TOTAL ACTIVO		10.594.072	6.526.400	466.841.014	254.673.229

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO
al 31 de diciembre de 2024**

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PASIVO	2 y 3				
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.6	1.229.176	253.467	54.164.062	9.890.788
Pasivos financieros	4.7	51.751	743.390	2.280.457	29.008.543
Otros pasivos no financieros	4.8	1.122.184	1.137.003	49.450.189	44.368.294
Total pasivo corriente		2.403.111	2.133.860	105.894.708	83.267.625
Pasivo no corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.6	626.400	1.057.448	27.602.942	41.263.746
Pasivos financieros	4.7	3.031.864	291.832	133.602.111	11.387.872
Otros pasivos no financieros	4.8	2.441.259	354.616	107.576.535	13.837.868
Total pasivo no corriente		6.099.523	1.703.896	268.781.588	66.489.486
TOTAL PASIVO		8.502.634	3.837.756	374.676.296	149.757.111
PATRIMONIO	11				
Aportes de propietarios					
Capital integrado		828	473	34.540	20.000
Conversión de capital integrado		-	-	1.956	(1.537)
		828	473	36.496	18.463
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar		156	355	6.794	14.540
Conversión de aportes a capitalizar		-	-	63	(891)
		156	355	6.857	13.649
Primas por emisión					
Primas por emisión		6.634.043	4.634.151	281.618.250	194.300.994
Conversión de primas por emisión		-	-	10.717.474	(13.467.141)
		6.634.043	4.634.151	292.335.724	180.833.853
Otras reservas					
Conversión del resultado del ejercicio		-	-	(5.180.581)	(224.250)
		-	-	(5.180.581)	(224.250)
Ganancias retenidas					
Resultados acumulados		(1.946.335)	(1.012.730)	(85.767.198)	(39.518.727)
Resultado del ejercicio		(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)	(36.206.870)
		(4.543.589)	(1.946.335)	(195.033.778)	(75.725.597)
TOTAL PATRIMONIO		2.091.438	2.688.644	92.164.718	104.916.118
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		10.594.072	6.526.400	466.841.014	254.673.229

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Ingresos de actividades ordinarias	5.1	2.400.734	536.000	96.638.045	21.063.192
Costo de ventas	5.2	(2.526.335)	(299.930)	(105.509.053)	(11.786.367)
RESULTADO BRUTO		(125.601)	236.070	(8.871.008)	9.276.825
Gastos de distribución y ventas	5.3	(313.679)	(169.466)	(12.994.238)	(6.591.342)
Gastos de administración	5.4	(2.158.119)	(891.034)	(87.658.224)	(34.654.728)
Otros ingresos	5.5	41.180	1.337	1.704.817	51.984
Otros egresos	5.6	(10.259)	-	(416.020)	-
Ingresos financieros	5.7	557	1.154	22.773	44.610
Costos financieros	5.8	(118.729)	(111.401)	(4.905.872)	(4.323.879)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.684.650)	(933.340)	(113.117.772)	(36.196.530)
Impuesto a la renta	6	87.396	(265)	3.851.192	(10.340)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)	(36.206.870)

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADO

Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
RESULTADO DEL EJERCICIO	(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)	(36.206.870)
Otros resultados integrales - resultado por conversión	-	-	9.191.129	(2.892.063)
RESULTADO INTEGRAL	(2.597.254)	(933.605)	(100.075.451)	(39.098.933)

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

		(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)		
	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
1. Flujo de efectivo asociado a actividades de operación					
Resultado del ejercicio		(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)	(36.206.870)
Partidas que no representan movimiento de fondos					
Ajuste por conversión				(146.733)	(2.284.584)
Impuesto diferido	6	(89.090)	-	(3.925.832)	
Gastos de depreciación y amortización	Anexo	11.420	10.406	503.217	406.063
Otros ajustes			33.712		122.758
(Aumento) Disminución de cuentas comerciales por cobrar		(333.800)	(677.100)	(13.867.387)	(26.421.796)
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros		(412.098)	66.834	(17.120.199)	3.451.753
(Aumento) Disminución inventarios		(1.532.185)	(513.085)	(63.653.094)	(15.584.460)
Aumento (Disminución) de cuentas comerciales por pagar		544.661	236.693	22.627.397	8.109.378
Aumento (Disminución) en otros pasivos no financieros		2.071.824	684.469	86.071.856	25.862.659
Flujo de efectivo neto aplicado en actividades de operación		(2.336.522)	(1.091.676)	(98.777.355)	(42.545.099)
2. Flujo de efectivo asociado a actividades de inversión					
(Aumento) Disminución de activos financieros		(364.816)	(11.046)	(15.155.916)	(299.305)
Compras netas de propiedad, planta y equipo	Anexo	(263.401)	(45.651)	(10.732.293)	(1.810.373)
Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de inversión		(628.217)	(56.697)	(25.888.209)	(2.109.678)
3. Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento					
Aumento (Disminución) de pasivos financieros		2.048.393	888.279	85.098.439	34.508.266
Primas de emisión	ECP	1.999.892	-	87.317.255	-
Aportes a capitalizar	ECP	156	-	6.794	-
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de financiamiento		4.048.441	888.279	172.422.488	34.508.266
4. Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes de efectivo		1.083.702	(260.094)	47.756.924	(10.146.511)
5. Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		219.934	480.028	8.582.279	19.235.220
6. Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo		-	-	1.109.333	(506.430)
7. Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4.1	1.303.636	219.934	57.448.536	8.582.279

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados forman parte integrante de los mismos.

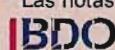
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
(en dólares estadounidenses)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Ganancias retenidas	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2022					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	473	-	-	-	473
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar	-	355	-	-	355
Primas por emisión					
Primas por emisión	-	-	4.634.151	-	4.634.151
Ganancias retenidas					
Resultados no asignados	-	-	-	(1.012.730)	(1.012.730)
Saldos al 31/12/2022	473	355	4.634.151	(1.012.730)	3.622.249
Movimientos del ejercicio					
Resultado del ejercicio	-	-	-	(706.542)	(706.542)
Total movimientos del ejercicio	-	-	-	(706.542)	(706.542)
Saldos al 31/12/2023					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	473	-	-	-	473
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar	-	355	-	-	355
Primas por emisión					
Primas por emisión	-	-	4.634.151	-	4.634.151
Resultados no asignados					
Resultados no asignados	-	-	-	(1.719.272)	(1.719.272)
Saldos al 31/12/2023	473	355	4.634.151	(1.719.272)	2.915.707
Ajuste a los saldos iniciales (Nota 2.8)	-	-	-	(227.063)	(227.063)
Saldos al 31/12/2023 ajustados	473	355	4.634.151	(1.946.335)	2.688.644
Movimientos del ejercicio					
Acciones en circulación	355	(355)	-	-	-
Aportes a capitalizar	-	156	-	-	156
Primas por emisión	-	-	1.999.892	-	1.999.892
Resultado del ejercicio	-	-	-	(2.597.254)	(2.597.254)
Total movimientos del ejercicio	355	(199)	1.999.892	(2.597.254)	(597.206)
Saldos al 31/12/2024					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	828	-	-	-	828
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar	-	156	-	-	156
Primas por emisión					
Primas por emisión	-	-	6.634.043	-	6.634.043
Resultados no asignados					
Resultados no asignados	-	-	-	(4.543.589)	(4.543.589)
Saldos al 31/12/2024	828	156	6.634.043	(4.543.589)	2.091.438

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados forman parte integrante de los mismos.



Inicialado para Identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
(en pesos uruguayos)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Otras reservas	Ganancias retenidas	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2022						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	20.000	-	-	-	-	20.000
Conversión de acciones en circulación	(1.040)	-	-	-	-	(1.040)
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar	-	14.540	-	-	-	14.540
Conversión de aportes a capitalizar	-	(524)	-	-	-	(524)
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	194.300.994	-	-	194.300.994
Conversión de primas por emisión	-	-	(8.605.916)	-	-	(8.605.916)
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio	-	-	-	1.079.368	-	1.079.368
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(43.139.003)	(43.139.003)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	346.633	346.633
Saldos al 31/12/2022	18.960	14.016	185.695.078	1.079.368	(42.792.370)	144.015.052
Movimientos del ejercicio						
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	(496)	(367)	(4.861.225)	(224.250)	2.194.275	(2.892.063)
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(1.079.368)	1.079.368	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(27.346.418)	(27.346.418)
Total movimientos del ejercicio	(496)	(367)	(4.861.225)	(1.303.618)	(24.072.775)	(30.238.481)
Saldos al 31/12/2023						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	20.000	-	-	-	-	20.000
Conversión de acciones en circulación	(1.537)	-	-	-	-	(1.537)
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar	-	14.540	-	-	-	14.540
Conversión de aportes a capitalizar	-	(891)	-	-	-	(891)
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	194.300.994	-	-	194.300.994
Conversión de primas por emisión	-	-	(13.467.141)	-	-	(13.467.141)
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio	-	-	-	(224.250)	-	(224.250)
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(70.485.421)	(70.485.421)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	3.620.276	3.620.276
Saldos al 31/12/2023	18.463	13.649	180.833.853	(224.250)	(66.865.145)	113.776.570
Ajuste a los saldos iniciales (Nota 2.8)	-	-	-	-	(8.860.452)	(8.860.452)
Saldos al 31/12/2023 ajustados	18.463	13.649	180.833.853	(224.250)	(75.725.597)	104.916.118
Movimientos del ejercicio						
Acciones en circulación	14.540	(14.540)	-	-	-	-
Aportes a capitalizar	-	6.794	-	-	-	6.794
Primas de emisión	-	-	87.317.255	-	-	87.317.255
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	3.493	954	24.184.614	(5.180.581)	(9.817.351)	9.191.129
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	224.250	(224.250)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(109.266.580)	(109.266.580)
Total movimientos del ejercicio	18.033	(6.792)	111.501.869	(4.956.331)	(119.308.181)	(12.751.402)
Saldos al 31/12/2024						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	34.540	-	-	-	-	34.540
Conversión de acciones en circulación	1.956	-	-	-	-	1.956
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar	-	6.794	-	-	-	6.794
Conversión de aportes a capitalizar	-	63	-	-	-	63
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	281.618.250	-	-	281.618.250
Conversión de primas por emisión	-	-	10.717.474	-	-	10.717.474
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio	-	-	-	(5.180.581)	-	(5.180.581)
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(188.612.453)	(188.612.453)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	(6.421.325)	(6.421.325)
Saldos al 31/12/2024	36.496	6.857	292.335.724	(5.180.581)	(195.033.778)	92.164.718

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados forman parte integrante de los mismos.

120
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

**ANEXO A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES CONSOLIDADO
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
(en dólares estadounidenses)

RUBROS	VALORES BRUTOS				AMORTIZACIONES				VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Amortización del ejercicio	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO									
Vehículos	47.347			47.347	12.830		9.469	22.299	25.048
Máquinas y equipos	1.379			1.379	138		138	276	1.103
Muebles y útiles	477	28.843		29.320	49		912	961	28.359
Intalaciones (obras en curso)	61.741	234.558		296.299	-		151	151	296.148
Total propiedad, planta y equipo	110.944	263.401	-	374.345	13.017	-	10.670	23.687	350.658
2. INTANGIBLES									
Intangibles	7.496			7.496	1.500		750	2.250	5.246
Total intangibles	7.496	-	-	7.496	1.500	-	750	2.250	5.246

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024
Ala Este S.A.S.

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES CONSOLIDADO
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023
(en dólares estadounidenses)

RUBROS	VALORES BRUTOS				AMORTIZACIONES				VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Amortización del ejercicio	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO									
Vehículos	47.347			47.347	3.361		9.469	12.830	34.517
Máquinas y equipos	1.379			1.379	-		138	138	1.241
Muebles y útiles	492	- 15		477	-		49	49	428
Intalaciones (obras en curso)	16.075	45.666		61.741	-		-	-	61.741
Total propiedad, planta y equipo	65.293	45.651	-	110.944	3.361	-	9.656	13.017	97.927
2. INTANGIBLES									
Intangibles	7.496			7.496	750		750	1.500	5.996
Total intangibles	7.496	-	-	7.496	750	-	750	1.500	5.996

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

Ala Este S.A.S.

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES CONSOLIDADO
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
(en pesos uruguayos)

RUBROS	VALORES BRUTOS					AMORTIZACIONES					VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Amortización del ejercicio	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO											
Vehículos	1.852.334		234.059	2.086.393	505.399	417.261	59.986	982.646	1.103.747		
Máquinas y equipos	53.800		6.967	60.767	5.385	6.075	692	12.152	48.615		
Muebles y útiles	18.612	1.170.095	103.317	1.292.024	1.912	40.195	256	42.363	1.249.661		
Intalaciones (obras en curso)	2.409.240	9.562.198	1.085.332	13.056.770	-	6.655	-	6.655	13.050.115		
Total propiedad, planta y equipo	4.333.986	10.732.293	-	1.429.675	16.495.954	512.696	-	470.186	60.934	1.043.816	15.452.138
2. INTANGIBLES											
Intangibles	296.378		33.931	330.309	62.411	33.031	3.650	99.092	231.217		
Total intangibles	296.378	-	-	33.931	330.309	62.411	-	33.031	3.650	99.092	231.217

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

Ala Este S.A.S.

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES CONSOLIDADO
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023
(en pesos uruguayos)

RUBROS	VALORES BRUTOS					AMORTIZACIONES					VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Bajas del ejercicio	Amortización del ejercicio	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO											
Vehículos	2.051.673		- 199.339	1.852.334		134.678		367.195	3.526	505.399	1.346.935
Máquinas y equipos	58.756		- 4.956	53.800		-		5.385		5.385	48.415
Muebles y útiles	20.992		- 2.380	18.612		-		1.912		1.912	16.700
Intalaciones (obras en curso)	644.736	1.810.373	- 45.869	2.409.240		-		-		-	2.409.240
Total propiedad, planta y equipo	2.776.157	1.810.373	- - 252.544	4.333.986		134.678	-	374.492	3.526	512.696	3.821.290
2. INTANGIBLES											
Intangibles	335.023		- 38.645	296.378		30.053		31.571	787	62.411	233.967
Total intangibles	335.023	-	- 38.645	296.378		30.053	-	31.571	787	62.411	233.967

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

Ala Este S.A.S.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

123
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 1: INFORMACION BASICA SOBRE LA EMPRESA

1.1 Naturaleza jurídica, información general y actividad principal

ALA ESTE S.A.S. (la "Sociedad") es una sociedad por acciones simplificada constituida el 29 de enero de 2021, de conformidad con las leyes de la República Oriental del Uruguay, inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 218858810013.

La Sociedad tiene como objeto la promoción, gerenciamiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios, actividades relacionadas con la construcción y comercialización de inmuebles, ya sea por sí o por terceros, así como cualquier otra actividad comercial o civil lícita, y su actividad principal es la de ser urbanizadora del proyecto conocido como "+Colonia". +Colonia es un desarrollo urbano integral, diseñado para vivir, trabajar, aprender y disfrutar en un entorno natural. Ubicada en la costa uruguaya del Río de la Plata, propone la expansión natural en la costa este de la ciudad de Colonia de Sacramento, a solo 800 metros del puerto.

El proyecto a largo plazo contempla 515 hectáreas, y se plantea el desarrollo en etapas.

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

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

1) Fideicomiso Quartier + Colonia I

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

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

Como fideicomitente A, la Sociedad aportó la propiedad del inmueble padrón N°14125 y constituyó servidumbres a favor del Fideicomiso, y, en contraprestación, adquirió derechos sobre determinadas unidades funcionales a ser construidas por el Fideicomiso establecidas en el contrato de fideicomiso. Como fideicomitente B, la Sociedad deberá aportar los montos establecidos en el acuerdo de adhesión para afrontar todos los costos y gastos necesarios para que el Fideicomiso cumpla su objeto, deducida la contraprestación que pagó el Fideicomiso Quartier + Colonia II al Fideicomiso Quartier + Colonia I por la cesión de los derechos de sobre elevar correspondientes al padrón N°14.125 que se instrumentó mediante escritura pública de fecha 19 de febrero de 2025 a efectos de que el Fideicomiso Quartier + Colonia II construya edificios de unidades funcionales sobre los basamentos a ser construidos por el fideicomiso Quartier + Colonia I.

El aporte total estimado de la Sociedad como fideicomitente B, deducida la referida contraprestación pagada por el Fideicomiso Quartier + Colonia II, asciende a USD 7.330.566 (dólares americanos siete millones trescientos treinta mil quinientos sesenta y seis).

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

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

2) Fideicomiso Quartier + Colonia II

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

3) Fideicomiso El Muelle I

Con fecha 26 de febrero de 2024, se firmó el contrato de Fideicomiso Inmobiliario El Muelle 1 + Colonia con la finalidad de encargar al fiduciario la adquisición del inmueble padrón N°14.133 para la construcción de un edificio de unidades funcionales destinadas a vivienda como parte del desarrollo de +Colonia, así como posterior adjudicación de unidades a los fideicomitentes adherentes.

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

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

La Sociedad se desempeñará también como codesarrollador junto con Criba.

La Sociedad, en su calidad de fideicomitente original, junto con Criba se encuentran obligados a integrar las sumas de dinero para cubrir el costo de aquellas unidades que no tengan un beneficiario asignado al vencimiento del plazo de suscripción de la totalidad de los contratos de adhesión por las unidades del edificio.

1.2 Promoción de las inversiones

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

Dicho proyecto fue aprobado con fecha 18 de abril de 2024, el monto total de la inversión elegible asciende a UI 98.519.908 (Unidades Indexadas noventa y ocho millones quinientos diecinueve mil novecientos ocho) y se encuentra en ejecución al cierre del presente ejercicio.

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

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

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

1.3 Consolidación de los Estados Financieros

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

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

Por lo tanto, estos Estados Financieros Consolidados presentan la situación financiera consolidada de Ala Este S.A.S. y Fideicomiso Quartier + Colonia I (el "Grupo") y los correspondientes resultados integrales y flujos de efectivo.

La consolidación de los Estados Financieros de la Sociedad con los de su subsidiaria, se realizó de acuerdo con lo establecido en la Sección 9 "Estados Financieros Consolidados y Separados" de la NIIF para PYMES.

En la consolidación, los importes de la inversión en la entidad controlada, donde se ejerce el control efectivo y no temporario de las mismas y la participación en sus resultados y flujos de efectivo se reemplazan por la totalidad de los activos, pasivos, resultados y flujos de efectivo de dicha entidad, reflejando separadamente la participación minoritaria de terceros en las mismas, en caso de existir. Los créditos y deudas y las operaciones entre miembros del grupo consolidado se eliminan en la consolidación. No existen resultados originados por operaciones entre miembros del grupo consolidado, y contenidos en los saldos finales de activos y pasivos.

Las políticas y criterios contables aplicados por la entidad controlada anteriormente mencionada para la preparación de sus estados financieros no difieren significativamente de aquéllos aplicados por la Sociedad en sus Estados Financieros preparados conforme a las normas contables adecuadas en Uruguay.

1.4 Fecha de aprobación de los Estados Financieros Consolidados

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido aprobados por la Dirección de la Sociedad para su emisión con fecha 8 de setiembre de 2025, y serán oportunamente puestos a consideración de los accionistas.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los Estados Financieros se han preparado de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, siguiendo lo establecido en el Decreto 291/014, el Decreto 372/015, el Decreto 538/009, el Decreto 408/016 y Decreto 108/022.

El Decreto 291/014 establece que los estados financieros correspondientes a períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015 deben ser obligatoriamente formulados cumpliendo la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB – International Accounting Standards Board) a la fecha de emisión del decreto y publicados en la página web de la Auditoría Interna de la Nación.

El Decreto 372/015 establece algunas modificaciones al Decreto 291/014 y al Decreto 538/009, así como los criterios para la aplicación por primera vez de la NIIF para PYMES.

El Decreto 538/009 establece la obligatoriedad de que, en aquellos casos en que las normas contables adecuadas requieran la preparación de Estados Financieros Consolidados, se deba presentar además Estados Financieros Individuales. Además, establece que en los Estados Financieros Individuales las inversiones en entidades controladas, deberán ser valuadas bajo la aplicación del método de la participación establecido en las normas contables adecuadas.

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

- Se podrá utilizar como alternativa el método de revaluación previsto en las NIC 16 y 38 para la Propiedad, Planta y Equipos e Intangibles respectivamente.
- El Estado de Cambios en el Patrimonio será de presentación obligatoria.
- En la aplicación de la Sección 25 "Costos por Préstamos", se podrá optar por la capitalización de préstamos prevista por la NIC 23.
- Se deberá seguir aplicando la NIC 12 en lo relativo al impuesto a las ganancias, en lugar de lo establecido en la Sección 29 "Impuesto a las Ganancias"
- En los estados financieros separados, las inversiones en subsidiarias deben ser presentadas al valor patrimonial proporcional.
- Para las inversiones en asociadas y negocios conjuntos, se puede optar entre lo previsto en la Sección 9 "Estados Financieros Consolidados y Separados" de la NIIF para PYMES (costo o valor razonable) o el valor patrimonial proporcional, debiéndose utilizar la misma política en los estados financieros separados y consolidados.

El Decreto N° 408/016 del 26 de diciembre de 2016 deroga el Decreto N° 103/991 y el Decreto N° 37/010; establece que los emisores de Estados Financieros comprendidos en el Decreto N° 291/014 y sus modificaciones posteriores deben aplicar las normas de presentación de los Estados Financieros definidas en los marcos normativos que les correspondan. Sin prejuicio de lo establecido precedentemente, se requiere la aplicación de los siguientes criterios de presentación:

- Los activos y pasivos, corrientes y no corrientes, deben presentarse como categorías separadas dentro del Estado de Situación Financiera. Los activos corrientes deben ordenarse por orden de liquidez.
- La presentación del resultado integral total debe realizarse en dos estados: un Estado de Resultados y un Estado de Resultados Integrales.
- Los gastos deben presentarse utilizando una clasificación basada en función de los mismos.
- Las partidas de otros resultados integrales se deberán presentar netas del impuesto a la renta.
- En el Estado de Flujos de Efectivo, se deberá utilizar el método indirecto.

128

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

El Decreto N° 108/022 del 4 de abril de 2022, establece nuevos requisitos de presentación para los estados financieros de las entidades que poseen una moneda funcional diferente a la moneda local. A partir de este Decreto, los estados financieros de las entidades que conforme a las NIIF para PYMEs posean una moneda funcional diferente a la moneda local, deberán ser presentados en ambas monedas. Asimismo, se establece que los resultados por conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (moneda local), deberán ser presentados en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos del patrimonio.

Los Estados Financieros Consolidados comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio y las Notas explicativas.

En el Estado de Situación Financiera Consolidado se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. Se los considera corrientes cuando su fecha de realización es menor a un año o son mantenidos para la venta.

En el Estado de Resultados Consolidado se aplican los criterios de clasificación y exposición de gastos según el método de la función de los mismos.

El Estado de Resultados Integrales Consolidado incluye todas las variaciones patrimoniales, excluidos los resultados y los aumentos y disminuciones correspondientes a aumentos de capital y retiro de utilidades.

El Estado de Flujos de Efectivo Consolidado muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo con vencimiento menor a tres meses, ocurridos en el período proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. El Estado de Flujos de Efectivo Consolidado es preparado usando el método indirecto.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros han sido elaborados atendiendo al concepto de moneda funcional definido en la Sección 30 "Conversión de la moneda extranjera" de la NIIF para PYMES. La Dirección del Grupo ha decidido adoptar como moneda funcional de los estados financieros el dólar estadounidense y no la moneda local de Uruguay, considerando que la primera refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para el mismo.

La Sección 30 de la NIIF para PYMES establece que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida por la Compañía o tiene un impacto importante sobre la misma, puede ser la apropiada como moneda funcional. Una determinada moneda puede ser considerada como la moneda funcional según la norma cuando:

- influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios,
- es la moneda del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios,
- influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios.

Los siguientes factores también pueden suministrar evidencia acerca de la moneda funcional de una entidad:

- la moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación,
- la moneda en que se mantienen los importes cobrados por las actividades de explotación.

Los registros contables del Grupo son mantenidos simultáneamente en dólares estadounidenses y en pesos uruguayos, moneda de curso legal en el Uruguay.

A efectos de cumplir con las disposiciones legales vigentes, la Sociedad debe utilizar como moneda de presentación el peso uruguayo.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

Según la Sección 30 para convertir sus Estados Financieros desde la moneda funcional (el dólar estadounidense) a la moneda de presentación (el peso uruguayo) el Grupo debe:

- Convertir sus activos y pasivos al tipo de cambio de cierre.
- Convertir sus ingresos y egresos al tipo de cambio vigente a la fecha de las respectivas transacciones.
- Reconocer los resultados por conversión directamente en el patrimonio sin afectar los resultados del ejercicio.

Los estados financieros en pesos uruguayos resultan de convertir todos los activos, pasivos y en consecuencia el patrimonio neto, con excepción del resultado del ejercicio, expresados en dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre (1 USD = \$ 44,066 al 31 de diciembre de 2024 y 1 USD = \$ 39,022 al 31 de diciembre de 2023).

Los rubros del Estado de Resultados, y en consecuencia el Resultado del ejercicio, expresados en dólares estadounidenses, se convirtieron a pesos uruguayos al tipo de cambio efectivo de la fecha de cada transacción.

Las diferencias por conversión de los rubros patrimoniales fueron reconocidas en Otros resultados integrales y se exponen, conforme con las disposiciones del Decreto 108/022, en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos patrimoniales bajo la denominación de Conversión.

2.3 Bases de medición

Los activos y pasivos se encuentran valuados a sus respectivos costos de adquisición o al valor neto de realización si éste es menor, con las excepciones que se señalan en la Nota 3.

2.4 Cuentas en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional a la cotización vigente a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda diferente a la moneda funcional son convertidos a dicha moneda a la cotización vigente a la fecha de cierre.

Las cotizaciones aplicadas para convertir los saldos de los Estados Financieros del Grupo en su moneda funcional son los siguientes:

	Cierre	
	31.12.2024	31.12.2023
Pesos uruguayos	44,066	39,022

Las diferencias de cambio resultantes se incluyen en el saldo de las cuentas "Ingresos financieros" y "Costos financieros" del Estado de Resultados.

2.5 Concepto de capital

El capital a mantener, a efectos de determinar el resultado del ejercicio, ha sido definido como el capital financiero invertido o recibido bajo la forma de aportes de capital.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

126

2.6 Uso de estimaciones contables y juicios críticos

La preparación de los Estados Financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección del Grupo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Los supuestos y las incertidumbres de estimación, entre otros, que tienen un riesgo significativo de ocasionar ajustes en el período se refieren a la previsión de créditos incobrables, amortización de propiedad, planta y equipo, el valor recuperable de los activos no corrientes y las previsiones e impuestos a la renta diferidos. Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros.

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible.

2.7 Deterioro

Activos financieros

Un activo financiero es revisado a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro de valor. Un activo financiero se considera deteriorado si existe evidencia indicativa de que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Las pérdidas por deterioro de valor en relación con los activos financieros registrados al costo amortizado son calculadas como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros individualmente significativos se evalúan de forma individual para analizar su deterioro. El resto de los activos financieros se evalúan en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en resultados.

Una pérdida por deterioro de valor se revierte si la reversión puede asignarse a un evento ocurrido con posterioridad al reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

Activos no financieros

Los valores contables de los activos no financieros, diferentes de inventario e impuesto diferido, son revisados a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe un indicativo de deterioro. En tal circunstancia el valor recuperable del activo es estimado como el mayor entre el valor razonable menos los costos para la venta y el valor de utilización económica, reconociéndose una pérdida por deterioro en el Estado de Resultados cuando el valor contable del activo excede su valor recuperable.

Se define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

El valor de utilización económica se estima como el valor actual de los flujos de efectivo proyectados que se espera surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil, así como de su

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

enajenación o abandono al final de la misma.

Para la determinación del valor de utilización económica, los flujos de efectivo son descontados a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja la evolución actual del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que soporta el activo que se está valorando.

Si se estima que el valor recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor registrado, el valor registrado del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, reconociéndose en forma inmediata una pérdida por deterioro. Si el activo se registra a su valor revaluado, la pérdida por deterioro es tratada como una disminución de la revaluación.

Durante el ejercicio informado no se han registrado pérdidas por deterioro.

2.8 Ajustes a los saldos iniciales

En el presente ejercicio se detectaron errores en las registraciones de los saldos de activos y pasivos, realizándose los siguientes ajustes en forma retrospectiva al 31 de diciembre de 2023:

- Una disminución de Otros activos no financieros de USD 94.999 (equivalentes a \$ 3.707.051) y como contrapartida una disminución de la pérdida por Otros Gastos por los mismos importes.
- un aumento de Cuentas comerciales por pagar de USD 132.064 (equivalentes a \$ 5.153.401) y como contrapartida un incremento de las pérdidas por Publicidad por USD 69.300 (equivalentes a \$ 2.704.225), por Gastos de Viaje por USD 12.764 (equivalentes a \$ 498.076) y por Otros Gastos de USD 50.000 (equivalentes a \$ 1.951.100).

127

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 3: CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALUACIÓN

A continuación, se detallan los criterios de valuación aplicados para los principales rubros de los estados financieros:

3.1 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se exponen por su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

3.2 Activos financieros

Los activos financieros a corto plazo se miden a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro (Nota 2.7).

3.3 Cuentas comerciales por cobrar y otros activos no financieros

Las cuentas comerciales por cobrar y otros activos no financieros están presentados a su costo menos cualquier pérdida por deterioro (Nota 2.7). Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los créditos se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor

3.4 Inventarios

Los Inventarios están valuados a su costo de adquisición o valor neto de realización si es menor. El valor neto de realización es el valor de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados de terminación y gastos de venta.

El costo de ventas de los inventarios es calculado utilizando el costo promedio ponderado e incluye los costos de compra de los inventarios, costos de transformación, otros costos incurridos y a incurrir para darles su ubicación y condiciones actuales.

A la fecha de cada Estado Financiero, el Grupo evalúa si ha habido un deterioro del valor de los inventarios. Si una partida del inventario se ha deteriorado, la Dirección reduce su importe en libros a su precio de venta menos los costos de terminación y venta, reconociendo dicha pérdida por deterioro inmediatamente en resultados.

3.5 Propiedad, planta y equipo e intangibles

Valuación

Las propiedades, planta y equipo e intangibles, cuyo detalle y evolución se muestran en el Anexo, están presentados a su costo de adquisición, menos la amortización acumulada y deterioro, cuando corresponde (Nota 2.7).

Gastos posteriores

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de propiedad, planta y equipo, son únicamente activados cuando estos incrementan los beneficios futuros de los mismos. El resto de los gastos son reconocidos en el Estado de Resultados como gastos en el momento en que se incurren.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

Amortizaciones

Las amortizaciones son cargadas a resultados utilizando porcentajes fijos sobre los valores antes referidos, calculados según la vida útil esperada para cada categoría, a partir del tercer mes siguiente de su incorporación.

Las vidas útiles estimadas para cada categoría son las siguientes:

	Vida útil
Vehículos	5 años
Máquinas y equipos	10 años
Muebles y útiles	10 años
Instalaciones	10 años
Intangibles	10 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la vida útil, valor residual y el método de depreciación de las propiedades, planta y equipo, se revisan de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación contable.

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro de valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La Dirección estima que los valores contables no superan el valor de utilización económica al cierre del ejercicio económico.

3.6 Cuentas comerciales por pagar y otros pasivos no financieros

Las cuentas comerciales por pagar y otros pasivos no financieros se expresan inicialmente a su valor razonable y son subsecuentemente expresadas a su costo. Cuando el plazo de pago se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las otras cuentas por pagar se miden al costo amortizado, usando el método de la tasa efectiva de interés.

3.7 Pasivos financieros

Los pasivos financieros están presentados a su costo amortizado, con cualquier diferencia entre el costo y su valor de cancelación reconocida en el Estado de Resultados durante el período de financiamiento, utilizando tasas de interés efectivas.

3.8 Beneficios al personal

Los planes de beneficios al personal son exclusivamente beneficios de corto plazo. El Grupo no cuenta con beneficios de largo plazo.

Las obligaciones generadas por los beneficios al personal de corto plazo, de carácter legal o voluntario, se reconocen en cuentas de pasivo con cargo a pérdidas en el ejercicio en que se devengan.

3.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen contablemente cuando el Grupo tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado y es probable que se deban afectar recursos para cancelar tales obligaciones en el futuro y las mismas pueden estimarse en forma fiable.

h20
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres correspondientes a la obligación.

Las provisiones para juicios y contingencias son constituidas con base a la evaluación del riesgo y las probabilidades de ocurrencia de las pérdidas. La evaluación de las probabilidades de pérdidas está basada en la opinión de los asesores legales del Grupo.

3.10 Impuesto a la renta

El Grupo contabiliza el Impuesto a la Renta aplicando el método de pasivo (criterio de registrar el efecto del impuesto), de acuerdo con lo establecido por la NIC 12.

Dicho criterio contable refleja las consecuencias fiscales en los ejercicios futuros provenientes de diferencias temporales entre los activos y pasivos valuadas según criterios fiscales y los importes incorporados en los Estados Financieros.

El impuesto a la renta sobre los resultados del periodo comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto que esté relacionado con partidas reconocidas en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce dentro del patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancias para el periodo, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el estado de situación patrimonial, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales.

El importe de impuesto diferido calculado es basado en la forma esperada de realización o liquidación de los importes contables de activos y pasivos, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros.

Durante el ejercicio no se han reconocidos diferencias entre importes contables y fiscales de activos y pasivos que generen resultados por impuestos diferidos.

3.11 Determinación del Resultado

El resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se obtuvo por diferencia entre los patrimonios al inicio y al cierre del mismo, y considerando las variaciones en el patrimonio que no provienen del resultado del ejercicio.

El Grupo aplicó el principio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de costos y gastos.

Los ingresos operativos representan el importe de los bienes y servicios vendidos a terceros y son reconocidos en el Estado de Resultados cuando los riesgos y beneficios significativos asociados a la propiedad de los mismos han sido transferidos al comprador.

El costo de los bienes vendidos es calculado de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 3.4.

La amortización de propiedades, planta y equipo e intangibles es calculada según los criterios indicados en la Nota 3.5.

Los resultados financieros incluyen diferencias de cambio e intereses perdidos por préstamos, según se indica en las Notas 2.4 y 3.7 respectivamente.

El resultado por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido según se indica en la Nota 3.10.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 4: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024
			31 de diciembre de 2023
4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo			
Caja	112.284	141.558	4.950.432
Banco	1.191.352	78.376	52.498.104
	1.303.636	219.934	57.448.536
			8.582.279
4.2 Activos financieros			
Partes relacionadas (Nota 7)	-	127.435	4.972.749
Adhesiones a Fideicomiso Quartier + Colonia II	480.492	-	21.173.360
Préstamos a accionistas (Nota 7)	20.944	9.185	922.934
	501.436	136.620	22.096.294
			5.331.174
4.3 Cuentas comerciales por cobrar			
Partes relacionadas (Nota 7)	625.000	-	27.541.250
Cuentas a cobrar a terceros	385.900	677.100	17.005.069
	1.010.900	677.100	44.546.319
			26.421.796
4.4 Otros activos no financieros			
Corriente			
Anticipos a proveedores	175.985	315.571	7.754.957
Créditos fiscales	311.019	325.662	13.705.356
Pago por cuenta de terceros	-	4.630	-
Partes relacionadas (Nota 7)	13.633	-	600.764
Depósito en garantía	7.324	-	322.748
	507.961	645.863	22.383.825
			25.202.914
No corriente			
Partes relacionadas (Nota 7)	550.000	-	24.236.300
	550.000	-	24.236.300
4.5 Inventarios			
Terreno	4.208.699	3.699.525	181.569.891
Obras en construcción	2.066.100	1.043.435	94.935.399
Otros	346	-	15.263
	6.275.145	4.742.960	276.520.553
			185.079.809
4.6 Cuentas comerciales por pagar			
Corriente			
Partes relacionadas (Nota 7)	400.000	-	17.626.400
Proveedores de plaza	829.176	253.467	36.537.662
	1.229.176	253.467	54.164.062
			9.890.788
No corriente			
Partes relacionadas (Nota 7)	600.000	1.000.000	26.439.600
Proveedores de plaza	26.400	57.448	1.163.342
	626.400	1.057.448	27.602.942
			41.263.746

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 4: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Continuación)

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
4.7 Pasivos financieros				
Corriente				
Préstamos bancarios	1.751	10.290	77.157	401.539
Préstamos de inversores (Nota 7)	50.000	733.100	2.203.300	28.607.004
	51.751	743.390	2.280.457	29.008.543
No corriente				
Préstamos bancarios		1.750		68.303
Préstamos de inversores (Nota 7)	3.031.864	290.082	133.602.111	11.319.569
	3.031.864	291.832	133.602.111	11.387.872
4.8 Otros pasivos no financieros				
Corriente				
Acreedores fiscales	108.871	13.834	4.797.519	539.817
Promitentes compradores	255.000	270.000	11.236.830	10.535.889
Provisiones costos por incumrir	686.502	51.132	30.251.391	1.995.268
Cobros por cuenta de terceros	8.375		369.053	-
Aportes futuros a capitalizar		50.000		1.951.100
Otras cuentas por pagar	5.462	752.037	240.687	29.346.220
Partes relacionadas (Nota 7)	7.275		320.607	-
Otras provisiones	50.699		2.234.102	-
	1.122.184	1.137.003	49.450.189	44.368.294
No corriente				
Promitentes compradores		255.000		9.950.661
Provisiones costos por incumrir	1.891.259	99.616	83.340.235	3.887.207
Ingresos diferidos	550.000		24.236.300	-
	2.441.259	354.616	107.576.535	13.837.868

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE RESULTADOS

	(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024
5.1 Ingresos de actividades ordinarias			
Ventas de inmuebles (Nota 7)	2.400.734	536.000	96.638.045
	<u>2.400.734</u>	<u>536.000</u>	<u>96.638.045</u>
			21.063.192
5.2 Costo de ventas			
Costo de los bienes vendidos	(2.526.335)	(299.930)	(105.509.053)
	<u>(2.526.335)</u>	<u>(299.930)</u>	<u>(105.509.053)</u>
			(11.786.367)
5.3 Gastos de distribución y ventas			
Publicidad	(313.679)	(169.466)	(12.994.238)
	<u>(313.679)</u>	<u>(169.466)</u>	<u>(12.994.238)</u>
			(6.591.342)
5.4 Gastos de administración			
Remuneraciones y cargas sociales	(262.763)	(181.946)	(10.615.933)
Honorarios profesionales (Nota 7)	(1.169.328)	(337.466)	(46.965.584)
Servicios contratados	(34.638)	(820)	(1.467.050)
Impuestos, tasas y contribuciones	(444.396)	(25.900)	(18.503.585)
Gastos no deducibles	(36.403)	(16.426)	(1.461.293)
Gastos de viajes	(86.611)	(81.382)	(3.510.923)
Seguros	(2.542)	(631)	(104.242)
Arrendamiento	-	(15.509)	-
Amortizaciones	(11.420)	(10.406)	(503.217)
Otros gastos	(110.018)	(220.548)	(4.526.397)
	<u>(2.158.119)</u>	<u>(891.034)</u>	<u>(87.658.224)</u>
			(34.654.728)
5.5 Otros ingresos			
Otros ingresos	41.180	1.337	1.704.817
	<u>41.180</u>	<u>1.337</u>	<u>1.704.817</u>
			51.984
5.6 Otros egresos			
Resultado por inversión (Nota 6)	-	-	-
Otros gastos	(10.259)	-	(416.020)
	<u>(10.259)</u>	<u>-</u>	<u>(416.020)</u>
			-
5.7 Ingresos financieros			
Descuentos obtenidos	557	1.154	22.773
	<u>557</u>	<u>1.154</u>	<u>22.773</u>
			44.610
5.8 Costos financieros			
Gastos bancarios	(17.823)	(9.845)	(716.118)
Intereses perdidos (Nota 7)	(48.401)	(7.771)	(2.011.922)
Diferencia de cambio	(48.327)	(93.663)	(2.003.889)
Otros resultados financieros	(4.178)	(122)	(173.943)
	<u>(118.729)</u>	<u>(111.401)</u>	<u>(4.905.872)</u>
			(4.323.879)

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 6: IMPUESTO A LA RENTA**6.1 Componente del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados**

	(dólares estadounidenses)		(pesos uruguayos)	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Gasto por Impuesto Corriente				
Impuesto corriente	1.694	265	74.640	10.340
Gasto / (Ingreso) por impuesto diferido	(89.090)	-	(3.925.832)	-
Total Gasto / (Ingreso)	(87.396)	265	(3.851.192)	10.340

6.2 Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

	(dólares estadounidenses)				(pesos uruguayos)			
	Dic-24		Dic-23		Dic-24		Dic-23	
	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto
Resultados antes de impuestos		(2.684.650)		(933.340)		(113.117.772)		(36.196.530)
Impuesto a la renta según tasa aplicable	25%	(671.163)	25%	(233.335)	25%	(28.279.443)	25%	(9.153.226)
Otros Ajustes	-28%	758.559	-25%	233.070	-28%	32.130.635	-25%	9.142.886
Tasa y gasto / (ingreso) por impuesto a la renta	-3%	87.396	0%	(265)	-3%	3.851.192	0%	(10.340)

6.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	(dólares estadounidenses)		(pesos uruguayos)	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Propiedad, planta y equipos	2.579	828	113.629	32.323
Intangibles	734	20	32.360	774
Inventarios	87.630	10.648	3.861.488	415.518
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores		23.381	-	912.370
Previsión por Deterioro		(34.877)		(1.360.985)
Adelanto a proveedores ME	(1.853)	-	(81.645)	-
Activo / (Pasivo) por impuesto diferido	89.090	-	3.925.832	-

6.4 Movimientos durante el período de las diferencias temporarias

	(dólares estadounidenses)		
	Saldos a 31/12/2023	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2024
Propiedad, planta y equipos	828	1.751	2.579
Intangibles	20	714	734
Inventarios	10.648	76.982	87.630
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	23.381	(23.381)	-
Previsión por Deterioro	(34.877)	34.877	-
Adelanto a proveedores ME	-	(1.853)	(1.853)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	89.090	89.090

	(dólares estadounidenses)		
	Saldos a 31/12/2022	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2023
Propiedad, planta y equipos	166	662	828
Intangibles	17	3	20
Inventarios	5.947	4.701	10.648
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	10.042	13.339	23.381
Previsión por Deterioro	(16.172)	(18.705)	(34.877)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	-	-

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

	(pesos uruguayos)		
	Saldos a 31/12/2023	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2024
Propiedad, planta y equipos	32.323	81.306	113.629
Intangibles	774	31.586	32.360
Inventarios	415.518	3.445.970	3.861.488
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	912.370	(912.370)	-
Previsión por Deterioro	(1.360.985)	1.360.985	-
Adelanto a proveedores ME		(81.645)	(81.645)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	3.925.832	3.925.832

	(pesos uruguayos)		
	Saldos a 31/12/2022	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2023
Propiedad, planta y equipos	6.662	25.661	32.323
Intangibles	693	81	774
Inventarios	238.311	177.207	415.518
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	402.378	509.992	912.370
Previsión por Deterioro	(648.044)	(712.941)	(1.360.985)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	-	-

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 7: SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

7.1 Personal clave

Compensación recibida por el personal clave

El Grupo solo provee beneficios a corto plazo al personal gerencial clave. Las compensaciones del personal gerencial clave al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a USD 114.696 (equivalentes a \$ 4.626.696) y a USD 94.866 (equivalentes a \$ 3.671.625) respectivamente.

7.2 Saldos con empresas relacionadas

Los saldos con empresas relacionadas son los siguientes:

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos financieros				
Accionistas	20.944	9.185	922.934	358.425
Mas Avatar S.A.	-	127.435	-	4.972.749
	20.944	136.620	922.934	5.331.174
Cuentas comerciales por cobrar				
Fideicomiso Inmobiliario El Muelle 1 +Colonia	625.000	-	27.541.250	-
	625.000		27.541.250	
Otros activos no financieros				
Corriente				
Fid. Quartier + Colonia II	804	-	35.441	-
TYPA Fiduciaria Uruguay S.A..	12.829	-	565.323	-
	13.633		600.764	
No corriente				
Accionistas	550.000	-	24.236.300	-
	550.000		24.236.300	
Cuentas comerciales por pagar				
Corriente				
Accionistas	400.000	-	17.626.400	-
	400.000		17.626.400	
No corriente				
Accionistas	600.000	1.000.000	26.439.600	39.022.000
	600.000	1.000.000	26.439.600	39.022.000
Pasivos financieros				
Corriente				
Accionistas	-	657.501	-	25.656.966
Otras personas físicas	50.000	75.599	2.203.300	2.950.038
	50.000	733.100	2.203.300	28.607.004
No corriente				
Accionistas	2.671.563	290.082	117.725.070	11.319.569
Otras personas físicas	360.301	-	15.877.041	-
	3.031.864	290.082	133.602.111	11.319.569
Otros pasivos no financieros				
Fid. Quartier + Colonia II	1.156	-	50.960	-
TYPA Fiduciaria Uruguay S.A.	6.119	-	269.647	-
	7.275		320.607	

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

7.3 Transacciones con empresas relacionadas

El Grupo realiza transacciones con empresas relacionadas como parte del curso normal de sus negocios. El siguiente es el detalle de las transacciones con empresas relacionadas:

	(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)		
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Ventas de inmuebles				
Fideicomiso Inmobiliario El Muelle 1 +Colonia	625.000	-	26.122.500	-
Otras personas físicas	527.000	-	21.888.945	-
	<u>1.152.000</u>	<u>-</u>	<u>48.011.445</u>	<u>-</u>
Honorarios profesionales				
MasAvatar S.A.	(477.779)	(101.938)	(19.016.714)	(3.942.780)
	<u>(477.779)</u>	<u>(101.938)</u>	<u>(19.016.714)</u>	<u>(3.942.780)</u>
Intereses perdidos				
Accionistas	(35.774)	(3.502)	(1.486.174)	(137.064)
Otras personas físicas	(12.345)	(3.599)	(512.871)	(138.886)
	<u>(48.119)</u>	<u>(7.101)</u>	<u>(1.999.045)</u>	<u>(275.950)</u>

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 8: INSTRUMENTOS FINANCIEROSEn dólares estadounidenses

	31 de diciembre de 2024			
	A costo amortizado	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.303.636	1.303.636	-	1.303.636
Activos financieros	501.436	501.436	-	501.436
Cuentas comerciales por cobrar	1.010.900	1.010.900	-	1.010.900
Otros activos no financieros	1.057.961	1.057.961	-	1.057.961
Inventorys	-	-	6.275.145	6.275.145
Propiedad, planta y equipo	-	-	350.658	350.658
Intangibles	-	-	5.246	5.246
Activo por impuesto diferido	-	-	89.090	89.090
Total	3.873.933	3.873.933	6.720.139	10.594.072
Pasivos				
Cuentas comerciales por pagar	1.855.576	1.855.576	-	1.855.576
Pasivos financieros	3.083.615	3.083.615	-	3.083.615
Otros pasivos no financieros	2.758.443	2.758.443	805.000	3.563.443
Total	7.697.634	7.697.634	805.000	8.502.634
	31 de diciembre de 2023			
	A costo amortizado	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	219.934	219.934	-	219.934
Activos financieros	136.620	136.620	-	136.620
Cuentas comerciales por cobrar	677.100	677.100	-	677.100
Otros activos no financieros corrientes	645.863	645.863	-	645.863
Inventorys	4.742.960	4.742.960	-	4.742.960
Propiedad, planta y equipo	-	-	97.927	97.927
Intangibles	-	-	5.996	5.996
Total	6.422.477	6.422.477	103.923	6.526.400
Pasivos				
Cuentas comerciales por pagar	1.310.915	1.310.915	-	1.310.915
Pasivos financieros	1.035.222	1.035.222	-	1.035.222
Otros pasivos no financieros	916.619	916.619	575.000	1.491.619
Total	3.262.756	3.262.756	575.000	3.837.756

Incialado para Identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

En pesos uruguayos

	31 de diciembre de 2024			
	A costo amortizado	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	57.448.536	57.448.536	-	57.448.536
Activos financieros	22.096.294	22.096.294	-	22.096.294
Cuentas comerciales por cobrar	44.546.319	44.546.319	-	44.546.319
Otros activos no financieros	24.236.300	24.236.300	22.383.825	46.620.125
Inventarios	-	-	276.520.553	276.520.553
Propiedad, planta y equipo	-	-	15.452.138	15.452.138
Intangibles	-	-	231.217	231.217
Activo por impuesto diferido	-	-	3.925.832	3.925.832
Total	148.327.449	148.327.449	318.513.565	466.841.014
Pasivos				
Cuentas comerciales por pagar	81.767.004	81.767.004	-	81.767.004
Pasivos financieros	135.882.568	135.882.568	-	135.882.568
Otros pasivos no financieros	121.553.594	121.553.594	35.473.130	157.026.724
Total	339.203.166	339.203.166	35.473.130	374.676.296
	31 de diciembre de 2023			
	A costo amortizado	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	8.582.279	8.582.279	-	8.582.279
Activos financieros	5.331.174	5.331.174	-	5.331.174
Cuentas comerciales por cobrar	26.421.796	26.421.796	-	26.421.796
Otros activos no financieros corriente	25.202.914	25.202.914	-	25.202.914
Inventarios	185.079.809	185.079.809	-	185.079.809
Propiedad, planta y equipo	-	-	3.821.290	3.821.290
Intangibles	-	-	233.967	233.967
Total	250.617.972	250.617.972	4.055.257	254.673.229
Pasivos				
Cuentas comerciales por pagar	51.154.534	51.154.534	-	51.154.534
Pasivos financieros	40.396.415	40.396.415	-	40.396.415
Otros pasivos no financieros	35.768.512	35.768.512	22.437.650	58.206.162
Total	127.319.461	127.319.461	22.437.650	149.757.111

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 9: ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

9.1 Riesgo de crédito

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

Créditos por ventas y otras cuentas por cobrar

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

9.2 Riesgo de liquidez

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

9.3 Riesgo de mercado

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

9.4 Riesgo de moneda

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

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

	al 31 de diciembre de 2024		al 31 de diciembre de 2023	
	Pesos uruguayos	Equivalente en dólares	Pesos Uruguayos	Equivalente en Dólares
ACTIVOS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	114.366	2.596	136.686	3.503
Activos financieros	47.885	1.087	-	-
Otros activos no financieros	17.999.874	408.475	13.766.340	352.783
Activo por impuesto diferido	3.925.832	89.090	-	-
TOTAL ACTIVOS	22.087.957	501.248	13.903.026	356.286
PASIVOS				
Cuentas comerciales por pagar	20.851.311	473.202	494.756	12.679
Otros pasivos no financieros	4.877.051	110.675	1.659.279	42.522
TOTAL PASIVO	25.728.362	583.877	2.154.035	55.201
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	(3.640.405)	(82.629)	11.748.991	301.085

9.5 Riesgo de tasa de interés

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

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

9.6 Administración de capital

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

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

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

134

NOTA 10: RETRIBUCIONES Y CARGAS SOCIALES

	(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024
Retribuciones	(250.540)	(167.228)	(10.125.032)
Cargas sociales	(12.223)	(14.718)	(490.901)
Total Retribuciones y cargas sociales	(262.763)	(181.946)	(10.615.933)
			(7.044.284)

El número promedio de empleados durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de 8 y 6 respectivamente.

NOTA 11: PATRIMONIO**11.1 Capital**

El capital social al 31 de diciembre de 2024 era de \$ 40.000. El capital integrado al 31 de diciembre de 2024 a valor histórico era de \$ 34.540 y estaba representado por 34.529 acciones nominativas endosables y certificados provisорios representativos de 11 acciones en su conjunto. El capital integrado asciende a USD 828.

El capital social al 31 de diciembre de 2023 era de \$ 20.000. El capital integrado al 31 de diciembre de 2024 era de \$ 20.000 y los accionistas de la Sociedad habían realizado aportes adicionales por \$ 2.166 que a dicha fecha figuraban como "Aportes a Capitalizar" a la espera de que se registrara el último aumento de capital social. El capital integrado asciende a USD 473.

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

11.2 Aportes a capitalizar

Los aportes para capitalizar al 31 de diciembre de 2024 ascendían a USD 156 (equivalentes a \$ 6.794 a valor histórico).

Por Asamblea General Extraordinaria de accionistas de fecha 30 de diciembre de 2024, se resolvió:

- capitalizar la Sociedad por USD 2.000.048 (equivalentes a \$ 87.324.049) según el siguiente detalle: a aportes a capitalizar USD 156 (equivalentes a \$ 6.794 y a primas de emisión USD 1.999.892 (equivalentes a \$ 87.317.255).
- aumentar el capital social a \$ 100.000 formado por títulos de una o más acciones nominativas endosables de pesos uruguayos 1 (uno) cada una y derecho a 1 (un) voto cada una.

Los aportes a capitalizar al 31 de diciembre de 2023 ascendían a USD 355 (equivalentes a \$ 14.540 a valor histórico).

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

11.3 Primas de emisión

Los importes de primas de emisión al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 ascendían USD 6.634.043 (equivalentes a \$ 292.335.724) y a USD 4.634.151 (equivalentes a \$ 180.833.853) respectivamente.

11.4 Otras reservas

Las otras reservas corresponden a la diferencia surgida por la utilización del tipo de cambio de cierre para la conversión del resultado del ejercicio y el tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción.

NOTA 12: GARANTÍAS

La Sociedad posee hipotecado el padrón N°14.130 a favor de algunos de sus accionistas en garantía de su Derecho de Salida (según se lo define en el Convenio de Accionistas de la Sociedad), por hasta la suma de USD 3.865.000 (dólares tres millones ochocientos sesenta y cinco mil), con más un 20% de dicha suma, según escritura de hipoteca autorizada por el Escribano Federico Susena en la ciudad de Montevideo el 12 de junio de 2024, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad sección inmobiliaria de Colonia el 12 de junio de 2024 con el número 2.828.

NOTA 13: CONTINGENCIAS

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

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

NOTA 14: COMPROMISOS

A continuación, se resumen los compromisos asumidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2024:

Contrato plan

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

Promesa compraventa padrones linderos

La Sociedad firmó una promesa de compraventa el 21 de marzo de 2022 en la ciudad de Montevideo mediante la cual adquiere los derechos de promitente comprador para los padrones N°8.819, 8.820, 10.346, 2.600 y 19.128, padrones linderos al emprendimiento. Dicho compromiso de compraventa se encuentra sujeto a condiciones suspensivas, las cuales el promitente comprador se reserva el derecho de renunciar a dar o no por cumplidas, situación que no se ha verificado al 31 de diciembre de 2024.



Inicialado para Identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

155
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

Acuerdo comercial

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

Contratos de obra

Caminería y alcantarillado

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

El importe total aproximado por estos contratos asciende a \$ 50.887.176 + IVA, más leyes sociales. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 reflejan los montos devengados correspondientes a estos contratos a dicha fecha.

Agua potable y saneamiento

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

El precio total estimado asciende a \$ 54.162.410 + IVA, más leyes sociales. Al 31 de diciembre de 2024 no se verifican montos devengados por este contrato ya que se encontraba en etapa preliminar de negociación.

Proveedores de servicios

El 17 de enero de 2022, la Sociedad firmó un acuerdo de prestación de servicios con Mas Avatar S.A., una entidad del exterior (Argentina), mediante la cual el prestador brinda servicios de soporte administrativo, comercial, de promoción y marketing, así como tareas de gestión de proyecto.

Servicios de asesoría técnica en obra

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene compromisos por la contratación de servicios de asesoría técnica vinculados a la obra de infraestructura, aún no devengados por un importe aproximado de USD 80.000 + IVA.

Acuerdo de reserva

El 28 de agosto de 2023 se firmó un acuerdo de reserva entre la Sociedad (oferedente) y un tercero (aceptante) mediante el cual, la Sociedad se obliga a reservar para la venta la propiedad y posesión de un lote con una superficie aproximada de 3.900 metros cuadrados.

El precio de la operación asciende a USD 550.000 (dólares estadounidenses quinientos cincuenta mil) y como contrapartida, la aceptante cede y transfiere en el momento de la reserva, un crédito que posee contra un accionista por la suma de USD 550.000.

Los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 contemplan dicho acuerdo con un crédito a largo plazo contra un pasivo por ingreso diferido de largo plazo.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

NOTA 15: HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2024, no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Grupo, que surgen de los presentes Estados Financieros Consolidados.

Con fecha 19 de febrero de 2025 fue firmado el contrato en el cual el Fideicomiso Quartier + Colonia I transfiere al Fideicomiso Quartier + Colonia II el derecho de sobre elevar sobre el padrón N°14.125 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia. La suma acordada con el Fideicomiso Quartier + Colonia II por concepto de esta transferencia es de USD 3.000.000, la cual es abonada 10% al momento de la firma de este contrato de cesión y el saldo en 30 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de USD 90.000 cada una, pagadera la primera de ellas a partir del mes de marzo de 2025.

136
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

ALA ESTE S.A.S.

Estados Financieros Individuales
al 31 de diciembre de 2024

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

**ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

CONTENIDO

Informe de Revisión

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024.

Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2024.

Estado de Resultados Individual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Estado de Resultados Integrales Individual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Estado de Flujos de Efectivo Individual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Estado de Cambios en el Patrimonio Individual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Anexo - Cuadro de Propiedad, Planta y Equipo, Intangibles y Amortizaciones Individual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Notas explicativas de los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

Abreviaturas

\$ - Pesos uruguayos

USD - Dólares estadounidenses



Tel: +598 2915 1220
Fax: +598 2916 2229
estudio@bdo.com.uy
www.bdo.com.uy

Rincón 487 piso 11
Montevideo
Uruguay
11.000

INFORME DE REVISIÓN

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

Introducción

Hemos efectuado una revisión de los estados financieros individuales adjuntos de Ala Este S.A.S. (la "Sociedad"), los que comprenden el Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2024, los correspondientes Estados de Resultados Individual, de Resultados Integrales Individual, de Flujos de Efectivo Individual y de Cambios en el Patrimonio Individual por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, y sus notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otra información complementaria.

Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros individuales

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros individuales de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, y por el mantenimiento de un sistema de control interno que la misma determine necesario para permitir la preparación de estados financieros individuales que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del profesional en relación con la revisión de los estados financieros individuales

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros individuales adjuntos con base en nuestra revisión. Hemos realizado nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión (ISRE) 2400 (Revisada) - Trabajos para revisar estados financieros históricos. Esta norma requiere que concluyamos si algo ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros individuales, en su conjunto, no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con el marco normativo aplicable. Esta norma requiere asimismo que cumplamos con los requerimientos éticos establecidos para este tipo de trabajos.

Una revisión de estados financieros individuales ejecutada de acuerdo con la ISRE 2400 (Revisada) es un trabajo que provee seguridad limitada. El profesional realiza procedimientos que consisten principalmente en realizar indagaciones con la Dirección y con el personal de la Sociedad, según corresponda, y en aplicar procedimientos analíticos y evaluar la evidencia obtenida.

Los procedimientos realizados en una revisión son sustancialmente menores, en su alcance, a aquellos realizados en una auditoría ejecutada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre estos estados financieros individuales.

Conclusión

En base a nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros individuales adjuntos no presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Ala Este S.A.S. al 31 de diciembre de 2024, los resultados integrales de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el ejercicio económico terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay.

2

BDO Auditores y Consultores S.R.L.

BDO Auditores y Consultores S.R.L., BDO Consulting Ltda., empresas uruguayas, son miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forman parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO Consulting Ltda.

BDO Auditores y Consultores S.R.L., BDO Consulting Ltda., Uruguayan companies, are members of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and form part of the international BDO network of independent member firms.



Énfasis en asuntos que no afectan nuestra conclusión

Tal como se expone en la Nota 8 a los estados financieros individuales, la Sociedad efectúa transacciones significativas y mantiene actividades importantes con partes relacionadas. Debido a estas relaciones, los términos de estas transacciones podrían no ser los mismos que aquellos que resultarían de haberse realizado entre partes no relacionadas. Nuestra conclusión no se modifica con respecto a este asunto.

Otros asuntos

Con esta misma fecha emitimos nuestra conclusión sobre los estados financieros consolidados de Ala Este S.A.S. y su controlada al 31 de diciembre de 2024. De acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay, Ala Este S.A.S. debe presentar sus estados financieros consolidados con sus controladas y sus estados financieros individuales, los cuales, en su conjunto, constituyen los estados financieros cuya presentación es requerida para dar cumplimiento con las normas contables adecuadas en Uruguay.

Montevideo, 9 de setiembre de 2025

Ernesto Bartesaghi
Contador Público
C.J. y P.P.U. N°52.042

BDO Auditores y Consultores S.R.L.



BDO Auditores y Consultores S.R.L.

BDO Consulting Ltda.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

**ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL

al 31 de diciembre de 2024

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVO	2 y 3				
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	782.570	219.434	34.487.267	8.562.768
Activos financieros	4.2	501.436	136.620	22.096.294	5.331.174
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	1.010.900	677.100	44.546.319	26.421.796
Otros activos no financieros	4.4	470.602	645.863	20.737.554	25.202.914
Total activo corriente		2.765.508	1.679.017	121.867.434	65.518.652
Activo no corriente					
Otros activos no financieros	4.4	550.000	-	24.236.300	-
Inventarios	4.5	5.390.573	4.742.960	237.540.987	185.079.809
Inversiones en subsidiarias	6	1.332.866	500	58.734.012	19.511
Propiedad, planta y equipo	Anexo	350.658	97.927	15.452.138	3.821.290
Intangibles	Anexo	5.246	5.996	231.217	233.967
Activo por impuesto diferido	7	89.090	-	3.925.832	-
Total activo no corriente		7.718.433	4.847.383	340.120.486	189.154.577
TOTAL ACTIVO		10.483.941	6.526.400	461.987.920	254.673.229

Las notas 1 a 16 y el anexo que acompañan a estos estados financieros individuales forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL
al 31 de diciembre de 2024

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PASIVO Y PATRIMONIO	2 y 3				
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.6	1.224.352	253.467	53.951.457	9.890.788
Pasivos financieros	4.7	51.751	743.390	2.280.457	29.008.543
Otros pasivos no financieros	4.8	1.016.877	1.137.003	44.809.700	44.368.294
Total pasivo corriente		2.292.980	2.133.860	101.041.614	83.267.625
Pasivo no corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.6	626.400	1.057.448	27.602.942	41.263.746
Pasivos financieros	4.7	3.031.864	291.832	133.602.111	11.387.872
Otros pasivos no financieros	4.8	2.441.259	354.616	107.576.535	13.837.868
Total pasivo no corriente		6.099.523	1.703.896	268.781.588	66.489.486
TOTAL PASIVO		8.392.503	3.837.756	369.823.202	149.757.111
PATRIMONIO	12				
Aportes de propietarios					
Capital integrado		828	473	34.540	20.000
Conversión de capital integrado		-	-	1.956	(1.537)
		828	473	36.496	18.463
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar		156	355	6.794	14.540
Conversión de aportes a capitalizar		-	-	63	(891)
		156	355	6.857	13.649
Primas por emisión					
Primas por emisión		6.634.043	4.634.151	281.618.250	194.300.994
Conversión de primas por emisión		-	-	10.717.474	(13.467.141)
		6.634.043	4.634.151	292.335.724	180.833.853
Otras reservas					
Conversión del resultado del ejercicio		-	-	(5.180.581)	(224.250)
		-	-	(5.180.581)	(224.250)
Ganancias retenidas					
Resultados acumulados		(1.946.335)	(1.012.730)	(85.767.198)	(39.518.727)
Resultado del ejercicio		(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)	(36.206.870)
		(4.543.589)	(1.946.335)	(195.033.778)	(75.725.597)
TOTAL PATRIMONIO		2.091.438	2.688.644	92.164.718	104.916.118
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		10.483.941	6.526.400	461.987.920	254.673.229

Las notas 1 a 16 y el anexo que acompañan a estos estados financieros individuales forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE RESULTADOS INDIVIDUAL
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Ingresos de actividades ordinarias	5.1	5.468.734	536.000	216.790.129	21.063.192
Costo de ventas	5.2	(3.410.561)	(299.930)	(141.264.867)	(11.786.367)
RESULTADO BRUTO		2.058.173	236.070	75.525.262	9.276.825
Gastos de distribución y ventas	5.3	(313.679)	(169.466)	(12.994.238)	(6.591.342)
Gastos de administración	5.4	(1.863.223)	(891.034)	(75.639.739)	(34.654.728)
Otros ingresos	5.5	41.180	1.337	1.704.817	51.984
Otros egresos	5.6	(2.492.950)	-	(96.996.668)	-
Ingresos financieros	5.7	557	1.154	22.773	44.610
Costo financieros	5.8	(114.708)	(111.401)	(4.739.979)	(4.323.879)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.684.650)	(933.340)	(113.117.772)	(36.196.530)
Impuesto a la renta	7	87.396	(265)	3.851.192	(10.340)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)	(36.206.870)

Las notas 1 a 16 y el anexo que acompañan a estos estados financieros individuales forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INDIVIDUAL
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
RESULTADO DEL EJERCICIO	(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)	(36.206.870)
Otros resultados integrales - resultado por conversión	-	-	9.191.129	(2.892.063)
RESULTADO INTEGRAL	(2.597.254)	(933.605)	(100.075.451)	(39.098.933)

Las notas 1 a 16 y el anexo que acompañan a estos estados financieros individuales forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL

Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

		(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)	
	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024
				31 de diciembre de 2023
1. Flujo de efectivo asociado a actividades de operación				
Resultado del ejercicio		(2.597.254)	(933.605)	(109.266.580)
Partidas que no representan movimiento de fondos				(36.206.870)
Ajuste por conversión				(412.772)
Resultado por inversión	6	2.482.691	-	96.580.648
Impuesto diferido	7	(89.090)	-	(3.925.832)
Gastos de depreciación y amortización	Anexo	11.420	10.406	503.217
Otros ajustes			33.712	406.063
(Aumento) Disminución de cuentas comerciales por cobrar		(333.800)	(677.100)	(13.867.387)
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros		(374.739)	66.834	(15.568.157)
(Aumento) Disminución inventarios		(647.613)	(513.085)	(26.904.434)
Aumento (Disminución) de cuentas comerciales por pagar		539.837	236.693	22.426.988
Aumento (Disminución) en otros pasivos no financieros		1.966.517	684.469	81.696.982
Flujo de efectivo neto procedente de / (aplicado en) actividades de operación		957.969	(1.091.676)	31.262.673
				(42.545.099)
2. Flujo de efectivo asociado a actividades de inversión				
(Aumento) Disminución de activos financieros		(364.816)	(11.046)	(15.155.916)
Inversiones en subsidiarias	6	(3.815.057)	(500)	(152.979.264)
Compras netas de propiedad, planta y equipo	Anexo	(263.401)	(45.651)	(10.732.293)
Flujo de efectivo neto procedente de (aplicado en) actividades de inversión		(4.443.274)	(57.197)	(178.867.473)
				(2.129.189)
3. Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento				
Aumento (Disminución) de pasivos financieros		2.048.393	888.279	85.098.439
Primas de emisión	ECP	1.999.892	-	87.317.255
Aportes a capitalizar	ECP	156	-	6.794
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de financiamiento		4.048.441	888.279	172.422.488
				34.508.266
4. Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes de efectivo		563.136	(260.594)	24.817.688
				(10.166.022)
5. Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		219.434	480.028	8.562.768
6. Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo		-	-	1.106.811
7. Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4.1	782.570	219.434	34.487.267
				8.562.768

Las notas 1 a 16 y el anexo que acompañan a estos estados financieros individuales forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

141

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
(en dólares estadounidenses)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Ganancias retenidas	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2022					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	473	-	-	-	473
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar	-	355	-	-	355
Primas por emisión					
Primas por emisión	-	-	4.634.151	-	4.634.151
Ganancias retenidas					
Resultados no asignados	-	-	-	(1.012.730)	(1.012.730)
Saldos al 31/12/2022	473	355	4.634.151	(1.012.730)	3.622.249
Movimientos del ejercicio					
Resultado del ejercicio	-	-	-	(706.542)	(706.542)
Total movimientos del ejercicio	-	-	-	(706.542)	(706.542)
Saldos al 31/12/2023					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	473	-	-	-	473
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar	-	355	-	-	355
Primas por emisión					
Primas por emisión	-	-	4.634.151	-	4.634.151
Resultados no asignados				(1.719.272)	(1.719.272)
Saldos al 31/12/2023	473	355	4.634.151	(1.719.272)	2.915.707
Ajustes a los saldos iniciales (Nota 2.8)	-	-	-	(227.063)	(227.063)
Saldos al 31/12/2023 ajustados	473	355	4.634.151	(1.946.335)	2.688.644
Movimientos del ejercicio					
Acciones en circulación	355	(355)	-	-	-
Aportes a capitalizar	-	156	-	-	156
Primas por emisión	-	-	1.999.892	-	1.999.892
Resultado del ejercicio	-	-	-	(2.597.254)	(2.597.254)
Total movimientos del ejercicio	355	(199)	1.999.892	(2.597.254)	(597.206)
Saldos al 31/12/2024					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	828	-	-	-	828
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar	-	156	-	-	156
Primas por emisión					
Primas por emisión	-	-	6.634.043	-	6.634.043
Resultados no asignados				(4.543.589)	(4.543.589)
Saldos al 31/12/2024	828	156	6.634.043	(4.543.589)	2.091.438

Las notas 1 a 16 y el anexo que acompañan a estos estados financieros individuales forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
(en pesos uruguayos)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Otras reservas	Ganancias retenidas	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2022						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	20.000	-	-	-	-	20.000
Conversión de acciones en circulación	(1.040)	-	-	-	-	(1.040)
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar	-	14.540	-	-	-	14.540
Conversión de aportes a capitalizar	-	(524)	-	-	-	(524)
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	194.300.994	-	-	194.300.994
Conversión de primas por emisión	-	-	(8.605.916)	-	-	(8.605.916)
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio	-	-	-	1.079.368	-	1.079.368
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(43.139.003)	(43.139.003)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	346.633	346.633
Saldos al 31/12/2022	18.960	14.016	185.695.078	1.079.368	(42.792.370)	144.015.052
Movimientos del ejercicio						
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	(496)	(367)	(4.861.225)	(224.250)	2.194.275	(2.892.063)
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(1.079.368)	1.079.368	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(27.346.418)	(27.346.418)
Total movimientos del ejercicio	(496)	(367)	(4.861.225)	(1.303.618)	(24.072.775)	(30.238.481)
Saldos al 31/12/2023						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	20.000	-	-	-	-	20.000
Conversión de acciones en circulación	(1.537)	-	-	-	-	(1.537)
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar	-	14.540	-	-	-	14.540
Conversión de aportes a capitalizar	-	(891)	-	-	-	(891)
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	194.300.994	-	-	194.300.994
Conversión de primas por emisión	-	-	(13.467.141)	-	-	(13.467.141)
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio	-	-	-	(224.250)	-	(224.250)
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(70.485.421)	(70.485.421)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	3.620.276	3.620.276
Saldos al 31/12/2023	18.463	13.649	180.833.853	(224.250)	(66.865.145)	113.776.570
Ajuste a los saldos iniciales (Nota 2.8)	-	-	-	-	(8.860.452)	(8.860.452)
Saldos al 31/12/2023 ajustados	18.463	13.649	180.833.853	(224.250)	(75.725.597)	104.916.118
Movimientos del ejercicio						
Acciones en circulación	14.540	(14.540)	-	-	-	-
Aportes a capitalizar	-	6.794	-	-	-	6.794
Primas de emisión	-	-	87.317.255	-	-	87.317.255
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	3.493	954	24.184.614	(5.180.581)	(9.817.351)	9.191.129
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	224.250	(224.250)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(109.266.580)	(109.266.580)
Total movimientos del ejercicio	18.033	(6.792)	111.501.869	(4.956.331)	(119.308.181)	(12.751.402)
Saldos al 31/12/2024						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	34.540	-	-	-	-	34.540
Conversión de acciones en circulación	1.956	-	-	-	-	1.956
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar	-	6.794	-	-	-	6.794
Conversión de aportes a capitalizar	-	63	-	-	-	63
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	281.618.250	-	-	281.618.250
Conversión de primas por emisión	-	-	10.717.474	-	-	10.717.474
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio	-	-	-	(5.180.581)	-	(5.180.581)
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(188.612.453)	(188.612.453)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	(6.421.325)	(6.421.325)
Saldos al 31/12/2024	36.496	6.857	292.335.724	(5.180.581)	(195.033.778)	92.164.718

Las notas 1 a 16 y el anexo que acompañan a estos estados financieros individuales forman parte integrante de los mismos.

Incialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

141
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

**ANEXO A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES INDIVIDUAL
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
(en dólares estadounidenses)

RUBROS	VALORES BRUTOS				AMORTIZACIONES				VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Del ejercicio	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO									
Vehículos	47.347			47.347	12.830		9.469	22.299	25.048
Máquinas y equipos	1.379			1.379	138		138	276	1.103
Muebles y útiles	477	28.843		29.320	49		912	961	28.359
Intalaciones (obras en curso)	61.741	234.558		296.299	-		151	151	296.148
Total propiedad, planta y equipo	110.944	263.401	-	374.345	13.017	-	10.670	23.687	350.658
2. INTANGIBLES									
Intangibles	7.496			7.496	1.500		750	2.250	5.246
Total intangibles	7.496	-	-	7.496	1.500	-	750	2.250	5.246

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024
Ala Este S.A.S.

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES INDIVIDUAL
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023
(en dólares estadounidenses)

RUBROS	VALORES BRUTOS				AMORTIZACIONES				VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Del ejercicio	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO									
Vehículos	47.347			47.347	3.361		9.469	12.830	34.517
Máquinas y equipos	1.379			1.379	-		138	138	1.241
Muebles y útiles	492	15		477	-		49	49	428
Intalaciones (obras en curso)	16.075	45.666		61.741	-		-	-	61.741
Total propiedad, planta y equipo	65.293	45.651	-	110.944	3.361	-	9.656	13.017	97.927
2. INTANGIBLES									
Intangibles	7.496			7.496	750		750	1.500	5.996
Total intangibles	7.496	-	-	7.496	750	-	750	1.500	5.996

Ala Este S.A.S.
Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES INDIVIDUAL
 Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
 (en pesos uruguayos)

RUBROS	VALORES BRUTOS					AMORTIZACIONES					VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Del ejercicio	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO											
Vehículos	1.852.334		234.059	2.086.393		505.399		417.261	59.986	982.646	1.103.747
Máquinas y equipos	53.800		6.967	60.767		5.385		6.075	692	12.152	48.615
Muebles y útiles	18.612	1.170.095	103.317	1.292.024		1.912		40.195	256	42.363	1.249.661
Intalaciones (obras en curso)	2.409.240	9.562.198	1.085.332	13.056.770				6.655		6.655	13.050.115
Total propiedad, planta y equipo	4.333.986	10.732.293	-	1.429.675	16.495.954	512.696	-	470.186	60.934	1.043.816	15.452.138
2. INTANGIBLES											
Intangibles	296.378		33.931	330.309		62.411		33.031	3.650	99.092	231.217
Total intangibles	296.378	-	-	33.931	330.309	62.411	-	33.031	3.650	99.092	231.217

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024
 Ala Este S.A.S.

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES INDIVIDUAL
Por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023
(en pesos uruguayos)

RUBROS	VALORES BRUTOS					AMORTIZACIONES					VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Del ejercicio	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO											
Vehículos	2.051.673		-	199.339	1.852.334	134.678		367.195	3.526	505.399	1.346.935
Máquinas y equipos	58.756		-	4.956	53.800	-		5.385		5.385	48.415
Muebles y útiles	20.992		-	2.380	18.612	-		1.912		1.912	16.700
Intalaciones (obras en curso)	644.736	1.810.373	-	45.869	2.409.240	-		-		-	2.409.240
Total propiedad, planta y equipo	2.776.157	1.810.373	-	252.544	4.333.986	134.678	-	374.492	3.526	512.696	3.821.290
2. INTANGIBLES											
Intangibles	335.023		-	38.645	296.378	30.053		31.571	787	62.411	233.967
Total intangibles	335.023	-	-	38.645	296.378	30.053	-	31.571	787	62.411	233.967

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024
 Ala Este S.A.S.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

144
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 1: INFORMACION BASICA SOBRE LA EMPRESA**1.1 Naturaleza jurídica, información general y actividad principal**

ALA ESTE S.A.S. (la "Sociedad") es una sociedad por acciones simplificada constituida el 29 de enero de 2021, de conformidad con las leyes de la República Oriental del Uruguay, inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 218858810013.

La Sociedad tiene como objeto la promoción, gerenciamiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios, actividades relacionadas con la construcción y comercialización de inmuebles, ya sea por sí o por terceros, así como cualquier otra actividad comercial o civil lícita, y su actividad principal es la de ser urbanizadora del proyecto conocido como "+Colonia". +Colonia es un desarrollo urbano integral, diseñado para vivir, trabajar, aprender y disfrutar en un entorno natural. Ubicada en la costa uruguaya del Río de la Plata, propone la expansión natural en la costa este de la ciudad de Colonia de Sacramento, a solo 800 metros del puerto.

El proyecto a largo plazo contempla 515 hectáreas, y se plantea el desarrollo en etapas.

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

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

1) Fideicomiso Quartier + Colonia I

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

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

Como fideicomitente A, la Sociedad aportó la propiedad del inmueble padrón N° 14125 y constituyó servidumbres a favor del Fideicomiso, y, en contraprestación, adquirió derechos sobre determinadas unidades funcionales a ser construidas por el Fideicomiso establecidas en el contrato de fideicomiso. Como fideicomitente B, la Sociedad deberá aportar los montos establecidos en el acuerdo de adhesión para afrontar todos los costos y gastos necesarios para que el Fideicomiso cumpla su objeto, deducida la contraprestación que pagó el Fideicomiso Quartier + Colonia II al Fideicomiso Quartier + Colonia I por la cesión de los derechos de sobre elevar correspondientes al padrón N°14.125 que se instrumentó mediante escritura pública de fecha 19 de febrero de 2025 a efectos de que el Fideicomiso Quartier + Colonia II construya edificios de unidades funcionales sobre los basamentos a ser construidos por el fideicomiso Quartier + Colonia I.

El aporte total estimado de la Sociedad como fideicomitente B, deducida la referida contraprestación pagada por el Fideicomiso Quartier + Colonia II, asciende a USD 7.330.566 (dólares americanos siete millones trescientos treinta mil quinientos sesenta y seis).

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

2) Fideicomiso Quartier + Colonia II

Con fecha 22 de febrero 2024, se firmó contrato de Fideicomiso Quartier + Colonia II entre TPYA Fiduciaria Uruguay S.A., como fiduciaria, y la Sociedad, como fideicomitente original, con el objetivo



Inicialado para Identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

de adquirir los derechos de sobre elevar sobre el padrón N°14.125 del Fideicomiso Quartier +Colonia I y realizar la construcción de los edificios de unidades funcionales, conforme lo referido en el apartado 1).

3) Fideicomiso El Muelle I

Con fecha 26 de febrero de 2024, se firmó el contrato de Fideicomiso Inmobiliario El Muelle 1 + Colonia con la finalidad de encargar al fiduciario la adquisición del inmueble padrón N°14.133 para la construcción de un edificio de unidades funcionales destinadas a vivienda como parte del desarrollo de +Colonia, así como posterior adjudicación de unidades a los fideicomitentes adherentes.

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

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

La Sociedad se desempeñará también como codesarrollador junto con Criba.

La Sociedad, en su calidad de fideicomitente original, junto con Criba se encuentran obligados a integrar las sumas de dinero para cubrir el costo de aquellas unidades que no tengan un beneficiario asignado al vencimiento del plazo de suscripción de la totalidad de los contratos de adhesión por las unidades del edificio.

1.2 Promoción de las inversiones

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

Dicho proyecto fue aprobado con fecha 18 de abril de 2024, el monto total de la inversión elegible asciende a UI 98.519.908 (Unidades Indexadas noventa y ocho millones quinientos diecinueve mil novecientos ocho) y se encuentra en ejecución al cierre del presente ejercicio.

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

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

1.3 Fecha de aprobación de los Estados Financieros Individuales

Los presentes Estados Financieros han sido aprobados por la Dirección de la Sociedad para su emisión con fecha 8 de setiembre de 2025, y serán oportunamente puestos a consideración de los accionistas.

145
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**2.1 Bases de preparación de los estados financieros individuales**

Los Estados Financieros Individuales se han preparado de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, siguiendo lo establecido en el Decreto 291/014, el Decreto 372/015, el Decreto 538/009, el Decreto 408/016 y Decreto 108/022.

El Decreto 291/014 establece que los estados financieros correspondientes a períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015 deben ser obligatoriamente formulados cumpliendo la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB – International Accounting Standards Board) a la fecha de emisión del decreto y publicados en la página web de la Auditoría Interna de la Nación.

El Decreto 372/015 establece algunas modificaciones al Decreto 291/014 y al Decreto 538/009, así como los criterios para la aplicación por primera vez de la NIIF para PYMES.

El Decreto 538/009 establece la obligatoriedad de que, en aquellos casos en que las normas contables adecuadas requieran la preparación de Estados Financieros Consolidados, se deba presentar además Estados Financieros Individuales. Además, establece que en los Estados Financieros Individuales las inversiones en entidades controladas, deberán ser valuadas bajo la aplicación del método de la participación establecido en las normas contables adecuadas.

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

- Se podrá utilizar como alternativa el método de revaluación previsto en las NIC 16 y 38 para la Propiedad, Planta y Equipos e Intangibles respectivamente.
- El Estado de Cambios en el Patrimonio será de presentación obligatoria.
- En la aplicación de la Sección 25 "Costos por Préstamos", se podrá optar por la capitalización de préstamos prevista por la NIC 23.
- Se deberá seguir aplicando la NIC 12 en lo relativo al impuesto a las ganancias, en lugar de lo establecido en la Sección 29 "Impuesto a las Ganancias"
- En los estados financieros separados, las inversiones en subsidiarias deben ser presentadas al valor patrimonial proporcional.
- Para las inversiones en asociadas y negocios conjuntos, se puede optar entre lo previsto en la Sección 9 "Estados Financieros Consolidados y Separados" de la NIIF para PYMES (costo o valor razonable) o el valor patrimonial proporcional, debiéndose utilizar la misma política en los estados financieros separados y consolidados.

El Decreto N° 408/016 del 26 de diciembre de 2016 deroga el Decreto N° 103/991 y el Decreto N° 37/010; establece que los emisores de Estados Financieros comprendidos en el Decreto N° 291/014 y sus modificaciones posteriores deben aplicar las normas de presentación de los Estados Financieros definidas en los marcos normativos que les correspondan. Sin prejuicio de lo establecido precedentemente, se requiere la aplicación de los siguientes criterios de presentación:

- Los activos y pasivos, corrientes y no corrientes, deben presentarse como categorías separadas dentro del Estado de Situación Financiera. Los activos corrientes deben ordenarse por orden de liquidez.
- La presentación del resultado integral total debe realizarse en dos estados: un Estado de Resultados y un Estado de Resultados Integrales.
- Los gastos deben presentarse utilizando una clasificación basada en función de los mismos.
- Las partidas de otros resultados integrales se deberán presentar netas del impuesto a la renta.
- En el Estado de Flujos de Efectivo, se deberá utilizar el método indirecto.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

El Decreto N° 108/022 del 4 de abril de 2022, establece nuevos requisitos de presentación para los estados financieros de las entidades que poseen una moneda funcional diferente a la moneda local. A partir de este Decreto, los estados financieros de las entidades que conforme a las NIIF para PYMES posean una moneda funcional diferente a la moneda local, deberán ser presentados en ambas monedas. Asimismo, se establece que los resultados por conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (moneda local), deberán ser presentados en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos del patrimonio.

Los Estados Financieros Individuales comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio y las Notas explicativas.

En el Estado de Situación Financiera Individual se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. Se los considera corrientes cuando su fecha de realización es menor a un año o son mantenidos para la venta.

En el Estado de Resultados Individual se aplican los criterios de clasificación y exposición de gastos según el método de la función de los mismos.

El Estado de Resultados Integrales Individual incluye todas las variaciones patrimoniales, excluidos los resultados y los aumentos y disminuciones correspondientes a aumentos de capital y retiro de utilidades.

El Estado de Flujos de Efectivo Individual muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo con vencimiento menor a tres meses, ocurridos en el período proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. El Estado de Flujos de Efectivo Individual es preparado usando el método indirecto.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros han sido elaborados atendiendo al concepto de moneda funcional definido en la Sección 30 "Conversión de la moneda extranjera" de la NIIF para PYMES. La Dirección de la Sociedad ha decidido adoptar como moneda funcional de los estados financieros el dólar estadounidense y no la moneda local de Uruguay, considerando que la primera refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para la misma.

La Sección 30 de la NIIF para PYMES establece que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida por la Compañía o tiene un impacto importante sobre la misma, puede ser la apropiada como moneda funcional. Una determinada moneda puede ser considerada como la moneda funcional según la norma cuando:

- influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios,
- es la moneda del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios,
- influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios.

Los siguientes factores también pueden suministrar evidencia acerca de la moneda funcional de una entidad:

- la moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación,
- la moneda en que se mantienen los importes cobrados por las actividades de explotación.

Los registros contables de la Sociedad son mantenidos simultáneamente en dólares estadounidenses y en pesos uruguayos, moneda de curso legal en el Uruguay.

A efectos de cumplir con las disposiciones legales vigentes, la Sociedad debe utilizar como moneda de presentación el peso uruguayo.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

Según la Sección 30 para convertir sus Estados Financieros desde la moneda funcional (el dólar estadounidense) a la moneda de presentación (el peso uruguayo) la Sociedad debe:

- Convertir sus activos y pasivos al tipo de cambio de cierre.
- Convertir sus ingresos y egresos al tipo de cambio vigente a la fecha de las respectivas transacciones.
- Reconocer los resultados por conversión directamente en el patrimonio sin afectar los resultados del ejercicio.

Los estados financieros en pesos uruguayos resultan de convertir todos los activos, pasivos y en consecuencia el patrimonio neto, con excepción del resultado del ejercicio, expresados en dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre (1 USD = \$ 44,066 al 31 de diciembre de 2024 y 1 USD = \$ 39,022 al 31 de diciembre de 2023).

Los rubros del Estado de Resultados, y en consecuencia el Resultado del ejercicio, expresados en dólares estadounidenses, se convirtieron a pesos uruguayos al tipo de cambio efectivo de la fecha de cada transacción.

Las diferencias por conversión de los rubros patrimoniales fueron reconocidas en Otros resultados integrales y se exponen, conforme con las disposiciones del Decreto 108/022, en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos patrimoniales bajo la denominación de Conversión.

2.3 Bases de medición

Los activos y pasivos se encuentran valuados a sus respectivos costos de adquisición o al valor neto de realización si éste es menor, con las excepciones que se señalan en la Nota 3.

2.4 Cuentas en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional a la cotización vigente a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda diferente a la moneda funcional son convertidos a dicha moneda a la cotización vigente a la fecha de cierre.

Las cotizaciones aplicadas para convertir los saldos de los estados financieros de la Sociedad en su moneda funcional son los siguientes:

	Cierre	
	31.12.2024	31.12.2023
Pesos uruguayos	44,066	39,022

Las diferencias de cambio resultantes se incluyen en el saldo de las cuentas "Ingresos financieros" y "Costos financieros" del Estado de Resultados.

2.5 Concepto de capital

El capital a mantener, a efectos de determinar el resultado del ejercicio, ha sido definido como el capital financiero invertido o recibido bajo la forma de aportes de capital.

2.6 Uso de estimaciones contables y juicios críticos

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Los supuestos y las incertidumbres de estimación, entre otros, que tienen un riesgo significativo de ocasionar ajustes en el período se refieren a la previsión de créditos incobrables, amortización de propiedad, planta y equipo, el valor recuperable de los activos no corrientes y las previsiones e impuestos a la renta diferidos. Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros.

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Sociedad requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible.

2.7 Deterioro

Activos financieros

Un activo financiero es revisado a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro de valor. Un activo financiero se considera deteriorado si existe evidencia indicativa de que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Las pérdidas por deterioro de valor en relación con los activos financieros registrados al costo amortizado son calculadas como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros individualmente significativos se evalúan de forma individual para analizar su deterioro. El resto de los activos financieros se evalúan en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en resultados.

Una pérdida por deterioro de valor se revierte si la reversión puede asignarse a un evento ocurrido con posterioridad al reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

Activos no financieros

Los valores contables de los activos no financieros, diferentes de inventario e impuesto diferido, son revisados a la fecha de cada Estado Financiero para determinar si existe un indicativo de deterioro. En tal circunstancia el valor recuperable del activo es estimado como el mayor entre el valor razonable menos los costos para la venta y el valor de utilización económica, reconociéndose una pérdida por deterioro en el Estado de Resultados cuando el valor contable del activo excede su valor recuperable.

Se define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

El valor de utilización económica se estima como el valor actual de los flujos de efectivo proyectados que se espera surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil, así como de su enajenación o abandono al final de la misma.

Para la determinación del valor de utilización económica, los flujos de efectivo son descontados a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja la evolución actual del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que soporta el activo que se está valorando.

147
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

Si se estima que el valor recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor registrado, el valor registrado del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, reconociéndose en forma inmediata una pérdida por deterioro. Si el activo se registra a su valor revaluado, la pérdida por deterioro es tratada como una disminución de la revaluación.

Durante el ejercicio informado no se han registrado pérdidas por deterioro.

2.8 Ajustes a los saldos iniciales

En el presente ejercicio se detectaron errores en las registraciones de los saldos de activos y pasivos, realizándose los siguientes ajustes en forma retrospectiva al 31 de diciembre de 2023:

- una disminución de Otros activos no financieros de USD 94.999 (equivalentes a \$ 3.707.051) y como contrapartida una disminución de la pérdida por Otros Gastos por los mismos importes.
- un aumento de Cuentas comerciales por pagar de USD 132.064 (equivalentes a \$ 5.153.401) y como contrapartida un incremento de las pérdidas por Publicidad por USD 69.300 (equivalentes a \$ 2.704.225), por Gastos de Viaje por USD 12.764 (equivalentes a \$ 498.076) y por Otros Gastos de USD 50.000 (equivalentes a \$ 1.951.100),

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 3: CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALUACIÓN

A continuación, se detallan los criterios de valuación aplicados para los principales rubros de los estados financieros individuales:

3.1 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se exponen por su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

3.2 Activos financieros

Los activos financieros a corto plazo se miden a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro (Nota 2.7).

3.3 Cuentas comerciales por cobrar y otros activos no financieros

Las cuentas comerciales por cobrar y otros activos no financieros están presentados a su costo menos cualquier pérdida por deterioro (Nota 2.7). Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los créditos se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor

3.4 Inventarios

Los Inventarios están valuados a su costo de adquisición o valor neto de realización si es menor. El valor neto de realización es el valor de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados de terminación y gastos de venta.

El costo de ventas de los inventarios es calculado utilizando el costo promedio ponderado e incluye los costos de compra de los inventarios, costos de transformación, otros costos incurridos y a incurrir para darles su ubicación y condiciones actuales.

A la fecha de cada Estado Financiero, la Sociedad evalúa si ha habido un deterioro del valor de los inventarios. Si una partida del inventario se ha deteriorado, la Sociedad reduce su importe en libros a su precio de venta menos los costos de terminación y venta, reconociendo dicha pérdida por deterioro inmediatamente en resultados.

3.5 Inversiones en subsidiarias

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

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

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

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

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

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

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

Los resultados, ganancias o pérdidas, por la tenencia de inversiones se reconocen en la cuenta "Resultado por Inversión - Otros ingresos/egresos" del Estado de Resultados.

3.6 Propiedad, planta y equipo e intangibles

Valuación

Las propiedades, planta y equipo e intangibles, cuyo detalle y evolución se muestran en el Anexo, están presentados a su costo de adquisición, menos la amortización acumulada y deterioro, cuando corresponde (Nota 2.7).

Gastos posteriores

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de propiedad, planta y equipo, son únicamente activados cuando estos incrementan los beneficios futuros de los mismos. El resto de los gastos son reconocidos en el Estado de Resultados como gastos en el momento en que se incurren.

Amortizaciones

Las amortizaciones son cargadas a resultados utilizando porcentajes fijos sobre los valores antes referidos, calculados según la vida útil esperada para cada categoría, a partir del tercer mes siguiente de su incorporación.

Las vidas útiles estimadas para cada categoría son las siguientes:

	Vida útil
Vehículos	5 años
Máquinas y equipos	10 años
Muebles y útiles	10 años
Instalaciones	10 años
Intangibles	10 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la vida útil, valor residual y el método de depreciación de las propiedades, planta y equipo, se revisan de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación contable.

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro de valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La Sociedad estima que los valores contables no superan el valor de utilización económica al cierre del ejercicio económico.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

3.7 Cuentas comerciales por pagar y otros pasivos no financieros

Las cuentas comerciales por pagar y otros pasivos no financieros se expresan inicialmente a su valor razonable y son subsecuentemente expresadas a su costo. Cuando el plazo de pago se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las otras cuentas por pagar se miden al costo amortizado, usando el método de la tasa efectiva de interés.

3.8 Pasivos financieros

Los pasivos financieros están presentados a su costo amortizado, con cualquier diferencia entre el costo y su valor de cancelación reconocida en el Estado de Resultados durante el período de financiamiento, utilizando tasas de interés efectivas.

3.9 Beneficios al personal

Los planes de beneficios al personal son exclusivamente beneficios de corto plazo. La Sociedad no cuenta con beneficios de largo plazo.

Las obligaciones generadas por los beneficios al personal de corto plazo, de carácter legal o voluntario, se reconocen en cuentas de pasivo con cargo a pérdidas en el ejercicio en que se devengan.

3.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen contablemente cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado y es probable que se deban afectar recursos para cancelar tales obligaciones en el futuro y las mismas pueden estimarse en forma fiable.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres correspondientes a la obligación.

Las provisiones para juicios y contingencias son constituidas con base a la evaluación del riesgo y las probabilidades de ocurrencia de las pérdidas. La evaluación de las probabilidades de pérdidas está basada en la opinión de los asesores legales de la Sociedad.

3.11 Impuesto a la renta

La Sociedad contabiliza el Impuesto a la Renta aplicando el método de pasivo (criterio de registrar el efecto del impuesto), de acuerdo con lo establecido por la NIC 12.

Dicho criterio contable refleja las consecuencias fiscales en los ejercicios futuros provenientes de diferencias temporales entre los activos y pasivos valuadas según criterios fiscales y los importes incorporados en los Estados Financieros.

El impuesto a la renta sobre los resultados del período comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto que esté relacionado con partidas reconocidas en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce dentro del patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancias para el período, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el estado de situación patrimonial, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales.

149
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

El importe de impuesto diferido calculado es basado en la forma esperada de realización o liquidación de los importes contables de activos y pasivos, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros.

Durante el ejercicio no se han reconocidos diferencias entre importes contables y fiscales de activos y pasivos que generen resultados por impuestos diferidos.

3.12 Determinación del Resultado

El resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 se obtuvo por diferencia entre los patrimonios al inicio y al cierre del mismo, y considerando las variaciones en el patrimonio que no provienen del resultado del ejercicio.

La Sociedad aplicó el principio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de costos y gastos.

Los ingresos operativos representan el importe de los bienes y servicios vendidos a terceros y son reconocidos en el Estado de Resultados cuando los riesgos y beneficios significativos asociados a la propiedad de los mismos han sido transferidos al comprador.

El costo de los bienes vendidos es calculado de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 3.4.

La amortización de propiedades, planta y equipo e intangibles es calculada según los criterios indicados en la Nota 3.6.

Los resultados, ganancias o pérdidas, por la tenencia de inversiones se reconocen en resultados del ejercicio según los criterios indicados en la Nota 3.5.

Los resultados financieros incluyen diferencias de cambio e intereses perdidos por préstamos, según se indica en las Notas 2.4 y 3.8 respectivamente.

El resultado por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido según se indica en la Nota 3.11.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 4: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo				
Caja	97.784	141.058	4.311.475	5.504.399
Banco	684.786	78.376	30.175.792	3.058.369
	782.570	219.434	34.487.267	8.562.768
4.2 Activos financieros				
Partes relacionadas (Nota 8)	-	127.435	-	4.972.749
Adhesiones a Fideicomiso Quartier + Colonia II	480.492	-	21.173.360	-
Préstamos a accionistas (Nota 8)	20.944	9.185	922.934	358.425
	501.436	136.620	22.096.294	5.331.174
4.3 Cuentas comerciales por cobrar				
Partes relacionadas (Nota 8)	625.000	-	27.541.250	-
Cuentas a cobrar a terceros	385.900	677.100	17.005.069	26.421.796
	1.010.900	677.100	44.546.319	26.421.796
4.4 Otros activos no financieros				
Corriente				
Anticipos a proveedores	175.985	315.571	7.754.957	12.314.248
Créditos fiscales	287.293	325.662	12.659.849	12.707.998
Pago por cuenta de terceros	-	4.630	-	180.668
Depósito en garantía	7.324	-	322.748	-
	470.602	645.863	20.737.554	25.202.914
No corriente				
Partes relacionadas (Nota 8)	550.000	-	24.236.300	-
	550.000	-	24.236.300	-
4.5 Inventarios				
Terreno	3.324.473	3.699.525	142.605.588	157.866.139
Obras en construcción	2.066.100	1.043.435	94.935.399	27.213.670
	5.390.573	4.742.960	237.540.987	185.079.809
4.6 Cuentas comerciales por pagar				
Corriente				
Partes relacionadas (Nota 8)	400.000	-	17.626.400	-
Proveedores de plaza	824.352	253.467	36.325.057	9.890.788
	1.224.352	253.467	53.951.457	9.890.788
No corriente				
Partes relacionadas (Nota 8)	600.000	1.000.000	26.439.600	39.022.000
Proveedores de plaza	26.400	57.448	1.163.342	2.241.746
	626.400	1.057.448	27.602.942	41.263.746

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 4: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Continuación)

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023

4.7 Pasivos financieros

Corriente

Préstamos bancarios	1.751	10.290	77.157	401.539
Préstamos de inversores (Nota 8)	50.000	733.100	2.203.300	28.607.004
	51.751	743.390	2.280.457	29.008.543

No corriente

Préstamos bancarios	-	1.750	-	68.303
Préstamos de inversores (Nota 8)	3.031.864	290.082	133.602.111	11.319.569
	3.031.864	291.832	133.602.111	11.387.872

4.8 Otros pasivos no financieros

Corriente

Acreedores fiscales	61.917	13.834	2.728.436	539.817
Promitentes compradores	255.000	270.000	11.236.830	10.535.889
Provisiones costos por incurrir	686.502	51.132	30.251.391	1.995.268
Cobros por cuenta de terceros	8.375	-	369.053	-
Aportes futuros a capitalizar	-	50.000	-	1.951.100
Otras cuentas por pagar	5.083	752.037	223.990	29.346.220
	1.016.877	1.137.003	44.809.700	44.368.294

No corriente

Promitentes compradores	-	255.000	-	9.950.661
Provisiones costos por incurrir	1.891.259	99.616	83.340.235	3.887.207
Ingresos diferidos	550.000	-	24.236.300	-
	2.441.259	354.616	107.576.535	13.837.868

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 5: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE RESULTADOS

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
5.1 Ingresos de actividades ordinarias				
Ventas de inmuebles (Nota 8)	5.468.734	536.000	216.790.129	21.063.192
	<u>5.468.734</u>	<u>536.000</u>	<u>216.790.129</u>	<u>21.063.192</u>
5.2 Costo de ventas				
Costo de los bienes vendidos	(3.410.561)	(299.930)	(141.264.867)	(11.786.367)
	<u>(3.410.561)</u>	<u>(299.930)</u>	<u>(141.264.867)</u>	<u>(11.786.367)</u>
5.3 Gastos de distribución y ventas				
Publicidad	(313.679)	(169.466)	(12.994.238)	(6.591.342)
	<u>(313.679)</u>	<u>(169.466)</u>	<u>(12.994.238)</u>	<u>(6.591.342)</u>
5.4 Gastos de administración				
Remuneraciones y cargas sociales	(262.763)	(181.946)	(10.615.933)	(7.044.284)
Honorarios profesionales (Nota 8)	(993.391)	(337.466)	(39.794.961)	(13.126.956)
Servicios contratados	(34.638)	(820)	(1.467.050)	(32.224)
Impuestos, tasas y contribuciones	(329.530)	(25.900)	(13.823.118)	(1.002.521)
Gastos no deducibles	(36.403)	(16.426)	(1.461.293)	(644.342)
Gastos de viajes	(86.611)	(81.382)	(3.510.923)	(3.164.055)
Seguros	(2.542)	(631)	(104.242)	(24.769)
Arrendamiento		(15.509)	-	(599.988)
Amortizaciones	(11.420)	(10.406)	(503.217)	(406.063)
Otros gastos	(105.925)	(220.548)	(4.359.002)	(8.609.526)
	<u>(1.863.223)</u>	<u>(891.034)</u>	<u>(75.639.739)</u>	<u>(34.654.728)</u>
5.5 Otros ingresos				
Otros ingresos	41.180	1.337	1.704.817	51.984
	<u>41.180</u>	<u>1.337</u>	<u>1.704.817</u>	<u>51.984</u>
5.6 Otros egresos				
Resultado por inversión (Nota 6)	(2.482.691)	-	(96.580.648)	-
Otros egresos	(10.259)	-	(416.020)	-
	<u>(2.492.950)</u>	<u>-</u>	<u>(96.996.668)</u>	<u>-</u>
5.7 Ingresos financieros				
Descuentos obtenidos	557	1.154	22.773	44.610
	<u>557</u>	<u>1.154</u>	<u>22.773</u>	<u>44.610</u>
5.8 Costos financieros				
Gastos bancarios	(17.823)	(9.845)	(716.118)	(381.269)
Intereses perdidos (Nota 8)	(48.401)	(7.771)	(2.011.922)	(301.947)
Diferencia de cambio	(45.378)	(93.663)	(1.885.206)	(3.636.036)
Otros resultados financieros	(3.106)	(122)	(126.733)	(4.627)
	<u>(114.708)</u>	<u>(111.401)</u>	<u>(4.739.979)</u>	<u>(4.323.879)</u>

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 6: INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo al inicio del ejercicio	500	-	19.511	-
Resultado de inversión (*)	(298.917)	-	(12.184.378)	-
Aumento de inversión	3.815.057	500	152.979.264	19.511
Ajuste por margen no trascendido	(2.183.774)	-	(84.396.270)	-
Ajuste por conversión	-	-	2.315.885	-
Saldo al cierre del ejercicio	1.332.866	500	58.734.012	19.511

(*) El resultado por inversión (pérdida) al 31 de diciembre de 2024 asciende a USD 2.482.691 (equivalentes a \$ 96.580.648).

A continuación, se detallan las subsidiarias en las cuales la Sociedad mantiene inversiones directas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente:

Nombre de la compañía	País de incorporación	% (en dólares estadounidenses)	Valor contable al 31 de diciembre de:			
			2024		2023	
			(en pesos uruguayos)	2024	(en pesos uruguayos)	2023
Fideicomiso Quartier + Colonia I	Uruguay	100%	1.332.866	500	58.734.012	19.511
			1.332.866	500	58.734.012	19.511

NOTA 7: IMPUESTO A LA RENTA**7.1 Componente del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados**

	(dólares estadounidenses)		(pesos uruguayos)	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Gasto por Impuesto Corriente				
Impuesto corriente	1.694	265	74.640	10.340
Gasto / (Ingreso) por impuesto diferido	(89.090)	-	(3.925.832)	-
Total Gasto / (Ingreso)	(87.396)	265	(3.851.192)	10.340

7.2 Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

	(dólares estadounidenses)				(pesos uruguayos)			
	Dic-24		Dic-23		Dic-24		Dic-23	
	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto
Resultados antes de impuestos		(2.684.650)		(933.340)		(113.117.772)		(36.196.530)
Impuesto a la renta según tasa aplicable	25%	(671.163)	25%	(233.335)	25%	(28.279.443)	25%	(9.153.226)
Otros Ajustes	-28%	758.559	-25%	233.070	-28%	32.130.635	-25%	9.142.886
Tasa y gasto / (ingreso) por impuesto a la renta	-3%	87.396	0%	(265)	-3%	3.851.192	0%	(10.340)

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

7.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	(dólares estadounidenses)		(pesos uruguayos)	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Propiedad, planta y equipos	2.579	828	113.629	32.323
Intangibles	734	20	32.360	774
Inventarios	87.630	10.648	3.861.488	415.518
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	-	23.381	-	912.370
Previsión por Deterioro		(34.877)		(1.360.985)
Adelanto a proveedores ME	(1.853)	-	(81.645)	-
Activo / (Pasivo) por impuesto diferido	89.090	-	3.925.832	-

7.4 Movimientos durante el período de las diferencias temporarias

	(dólares estadounidenses)		
	Saldos a 31/12/2023	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2024
Propiedad, planta y equipos	828	1.751	2.579
Intangibles	20	714	734
Inventarios	10.648	76.982	87.630
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	23.381	(23.381)	-
Previsión por Deterioro	(34.877)	34.877	-
Adelanto a proveedores ME	-	(1.853)	(1.853)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	89.090	89.090

	(dólares estadounidenses)		
	Saldos a 31/12/2022	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2023
Propiedad, planta y equipos	166	662	828
Intangibles	17	3	20
Inventarios	5.947	4.701	10.648
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	10.042	13.339	23.381
Previsión por Deterioro	(16.172)	(18.705)	(34.877)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	-	-

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

	(pesos uruguayos)		
	Saldos a 31/12/2023	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2024
Propiedad, planta y equipos	32.323	81.306	113.629
Intangibles	774	31.586	32.360
Inventarios	415.518	3.445.970	3.861.488
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	912.370	(912.370)	-
Prevision por Deterioro	(1.360.985)	1.360.985	-
Adelanto a proveedores ME		(81.645)	(81.645)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	3.925.832	3.925.832

	(pesos uruguayos)		
	Saldos a 31/12/2022	Reconocido en Resultados	Saldos a 31/12/2023
Propiedad, planta y equipos	6.662	25.661	32.323
Intangibles	693	81	774
Inventarios	238.311	177.207	415.518
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	402.378	509.992	912.370
Prevision por Deterioro	(648.044)	(712.941)	(1.360.985)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	-	-

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 8: SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**8.1 Personal clave**Compensación recibida por el personal clave

La Sociedad solo provee beneficios a corto plazo al personal gerencial clave. Las compensaciones del personal gerencial clave al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a USD 114.696 (equivalentes a \$ 4.626.696) y a USD 94.866 (equivalentes a \$ 3.671.625) respectivamente.

8.2 Saldos con empresas relacionadas

Los saldos con empresas relacionadas son los siguientes:

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos financieros				
Accionistas	20.944	9.185	922.934	358.425
Mas Avatar S.A.	-	127.435	-	4.972.749
	20.944	136.620	922.934	5.331.174
Cuentas comerciales por cobrar				
Fideicomiso Inmobiliario El Muelle 1 +Colonia	625.000	-	27.541.250	-
	625.000	-	27.541.250	-
Otros activos no financieros				
No corriente				
Accionistas	550.000	-	24.236.300	-
	550.000	-	24.236.300	-
Cuentas comerciales por pagar				
Corriente				
Accionistas	400.000	-	17.626.400	-
	400.000	-	17.626.400	-
No corriente				
Accionistas	600.000	1.000.000	26.439.600	39.022.000
	600.000	1.000.000	26.439.600	39.022.000
Pasivos financieros				
Corriente				
Accionistas	-	657.501	-	25.656.966
Otras personas físicas	50.000	75.599	2.203.300	2.950.038
	50.000	733.100	2.203.300	28.607.004
No corriente				
Accionistas	2.671.563	290.082	117.725.070	11.319.569
Otras personas físicas	360.301	-	15.877.041	-
	3.031.864	290.082	133.602.111	11.319.569

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

8.3 Transacciones con empresas relacionadas

La Sociedad realiza transacciones con empresas relacionadas como parte del curso normal de sus negocios. El siguiente es el detalle de las transacciones con empresas relacionadas:

	(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)		
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Ventas de inmuebles				
Fideicomiso Quartier + Colonia I	3.068.000	-	120.152.084	-
Fideicomiso Inmobiliario El Muelle 1 +Colonia	625.000	-	26.122.500	-
Otras personas físicas	527.000	-	21.888.945	-
	4.220.000	-	168.163.529	-
Honorarios profesionales				
MasAvatar S.A.	(477.779)	(101.938)	(19.016.714)	(3.942.780)
	(477.779)	(101.938)	(19.016.714)	(3.942.780)
Intereses perdidos				
Accionistas	(35.774)	(3.502)	(1.486.195)	(137.064)
Otras personas físicas	(12.345)	(3.599)	(512.861)	(138.886)
	(48.119)	(7.101)	(1.999.056)	(275.950)

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 9: INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En dólares estadounidenses

	31 de diciembre de 2024			
	A costo amortizado	Instrumentos de patrimonio	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros
Activos				Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	782.570	-	782.570	-
Activos financieros	501.436	-	501.436	-
Cuentas comerciales por cobrar	1.010.900	-	1.010.900	-
Otros activos no financieros	1.020.602	-	1.020.602	-
Inventarios	-	-	-	5.390.573
Inversiones en subsidiarias	-	1.332.866	1.332.866	-
Propiedad, planta y equipo	-	-	-	350.658
Intangibles	-	-	-	5.246
Activo por impuesto diferido	-	-	-	89.090
Total	3.315.508	1.332.866	4.648.374	5.835.567
				10.483.941

	31 de diciembre de 2024			
	A costo amortizado	Instrumentos de patrimonio	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros
Pasivos				Total
Cuentas comerciales por pagar	1.850.752	-	1.850.752	-
Pasivos financieros	3.083.615	-	3.083.615	-
Otros pasivos no financieros	2.653.136	-	2.653.136	805.000
Total	7.587.503		7.587.503	805.000
				8.392.503

	31 de diciembre de 2023			
	A costo amortizado	Instrumentos de patrimonio	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros
Activos				Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	219.434	-	219.434	-
Activos financieros	136.620	-	136.620	-
Cuentas comerciales por cobrar	677.100	-	677.100	-
Otros activos no financieros	645.863	-	645.863	-
Inventarios	4.742.960	-	4.742.960	-
Inversiones en subsidiarias	-	500	500	-
Propiedad, planta y equipo	-	-	-	97.927
Intangibles	-	-	-	5.996
Total	6.421.977	500	6.422.477	103.923
				6.526.400

	31 de diciembre de 2023			
	A costo amortizado	Instrumentos de patrimonio	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros
Pasivos				Total
Cuentas comerciales por pagar	1.310.915	-	1.310.915	-
Pasivos financieros	1.035.222	-	1.035.222	-
Otros pasivos no financieros	916.619	-	916.619	575.000
Total	3.262.756		3.262.756	575.000
				3.837.756

159
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

En pesos uruguayos

	31 de diciembre de 2024				
	A costo amortizado	Instrumentos de patrimonio	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalentes de efectivo	34.487.267	-	34.487.267	-	34.487.267
Activos financieros	22.096.294	-	22.096.294	-	22.096.294
Cuentas comerciales por cobrar	44.546.319	-	44.546.319	-	44.546.319
Otros activos no financieros	24.236.300	-	24.236.300	20.737.554	44.973.854
Inventorys	-	-	-	237.540.987	237.540.987
Inversiones en subsidiarias	-	58.734.012	58.734.012	-	58.734.012
Propiedad, planta y equipo	-	-	-	15.452.138	15.452.138
Intangibles	-	-	-	231.217	231.217
Activo por impuesto diferido	-	-	-	3.925.832	3.925.832
Total	125.366.180	58.734.012	184.100.192	277.887.728	461.987.920

Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	81.554.399	-	81.554.399	-	81.554.399
Pasivos financieros	135.882.568	-	135.882.568	-	135.882.568
Otros pasivos no financieros	116.913.105	-	116.913.105	35.473.130	152.386.235
Total	334.350.072	-	334.350.072	35.473.130	369.823.202

	31 de diciembre de 2023				
	A costo amortizado	Instrumentos de patrimonio	Subtotal financieros	Activos/ Pasivos no financieros	Total
Activos					
Efectivo y equivalentes de efectivo	8.562.768	-	8.562.768	-	8.562.768
Activos financieros	5.331.174	-	5.331.174	-	5.331.174
Cuentas comerciales por cobrar	26.421.796	-	26.421.796	-	26.421.796
Otros activos no financieros	25.202.914	-	25.202.914	-	25.202.914
Inventorys	185.079.809	-	185.079.809	-	185.079.809
Inversiones en subsidiarias	-	19.511	19.511	-	19.511
Propiedad, planta y equipo	-	-	-	3.821.290	3.821.290
Intangibles	-	-	-	233.967	233.967
Total	250.598.461	19.511	250.617.972	4.055.257	254.673.229
Pasivos					
Cuentas comerciales por pagar	51.154.534	-	51.154.534	-	51.154.534
Pasivos financieros	40.396.415	-	40.396.415	-	40.396.415
Otros pasivos no financieros	35.768.512	-	35.768.512	22.437.650	58.206.162
Total	127.319.461	-	127.319.461	22.437.650	149.757.111

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 10: ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

10.1 Riesgo de crédito

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

Créditos por ventas y otras cuentas por cobrar

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

10.2 Riesgo de liquidez

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

10.3 Riesgo de mercado

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

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

10.4 Riesgo de moneda

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

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

	al 31 de diciembre de 2024		al 31 de diciembre de 2023	
	Pesos uruguayos	Equivalente en dólares estadounidenses	Pesos Uruguayos	Equivalente en dólares estadounidenses
ACTIVOS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	76.439	1.735	136.686	3.503
Activos financieros	47.885	1.087	-	-
Otros activos no financieros	16.935.054	384.311	13.766.340	352.783
Activo por impuesto diferido	3.925.832	89.090	-	-
TOTAL ACTIVOS	20.985.210	476.223	13.903.026	356.286
PASIVOS				
Cuentas comerciales por pagar	20.791.626	471.848	494.756	12.679
Otros pasivos no financieros	2.734.091	62.045	1.659.279	42.522
TOTAL PASIVO	23.525.717	533.893	2.154.035	55.201
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	(2.540.507)	(57.670)	11.748.991	301.085

10.5 Riesgo de tasa de interés

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

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

10.6 Administración de capital

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

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

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 11: RETRIBUCIONES Y CARGAS SOCIALES

	(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)		
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Retribuciones	(250.540)	(167.228)	(10.125.032)	(6.476.653)
Cargas sociales	(12.223)	(14.718)	(490.901)	(567.631)
Total Retribuciones y cargas sociales	(262.763)	(181.946)	(10.615.933)	(7.044.284)

El número promedio de empleados durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de 8 y 6 respectivamente.

NOTA 12: PATRIMONIO

12.1 Capital

El capital social al 31 de diciembre de 2024 era de \$ 40.000. El capital integrado al 31 de diciembre de 2024 a valor histórico era de \$ 34.540 y estaba representado por 34.529 acciones nominativas endosables y certificados provisорios representativos de 11 acciones en su conjunto. El capital integrado asciende a USD 828.

El capital social al 31 de diciembre de 2023 era de \$ 20.000. El capital integrado al 31 de diciembre de 2024 era de \$ 20.000 y los accionistas de la Sociedad habían realizado aportes adicionales por \$ 2.166 que a dicha fecha figuraban como "Aportes a Capitalizar" a la espera de que se registrara el último aumento de capital social. El capital integrado asciende a USD 473.

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

12.2 Aportes a capitalizar

Los aportes a capitalizar al 31 de diciembre de 2024 ascendían a USD 156 (equivalentes a \$ 6.794 a valor histórico).

Por Asamblea General Extraordinaria de accionistas de fecha 30 de diciembre de 2024, se resolvió:

- capitalizar la sociedad por USD 2.000.048 (equivalentes a \$ 87.324.049) según el siguiente detalle: a aportes a capitalizar USD 156 (equivalentes a \$ 6.794 y a primas de emisión USD 1.999.892 (equivalentes a \$ 87.317.255).
- aumentar el capital contractual a \$ 100.000 formado por títulos de una o más acciones nominativas endosables de pesos uruguayos 1 (uno) cada una y derecho a 1 (un) voto cada una.

Los aportes a capitalizar al 31 de diciembre de 2023 ascendían a USD 355 (equivalentes a \$ 14.540 a valor histórico).

12.3 Primas de emisión

Los importes de primas de emisión al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 ascendían USD 6.634.043 (equivalentes a \$ 292.335.724) y a USD 4.634.151 (equivalentes a \$ 180.833.853) respectivamente.

170
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

12.4 Otras reservas

Las otras reservas corresponden a la diferencia surgida por la utilización del tipo de cambio de cierre para la conversión del resultado del ejercicio y el tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción.

NOTA 13: GARANTÍAS

La Sociedad posee hipotecado el padrón N°14.130-a favor de algunos de sus accionistas en garantía de su Derecho de Salida (según se lo define en el Convenio de Accionistas de la Sociedad), por hasta la suma de USD 3.865.000 (dólares tres millones ochocientos sesenta y cinco mil), con más un 20% de dicha suma, según escritura de hipoteca autorizada por el Escribano Federico Susena en la ciudad de Montevideo el 12 de junio de 2024, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad sección inmobiliaria de Colonia el 12 de junio de 2024 con el número 2.828.

NOTA 14: CONTINGENCIAS

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

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

NOTA 15: COMPROMISOS

A continuación, se resumen los compromisos asumidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2024:

Contrato plan

El 12 de mayo de 2022 se firmó un contrato plan entre la Sociedad, Carlos Bastitta Heguy y la Intendencia de Colonia con el objeto de establecer las condiciones generales y particulares relativas a exigencias ambientales, patrimoniales, estructura territorial y normativa que regirá el proceso de fraccionamiento, uso y edificación del suelo, infraestructura y servicios generales, contraprestaciones que se le otorgará a la Intendencia de Colonia, conforme lo establecido en los artículos 38, 45, 46, 60 y siguientes de la Ley 18308, así como obligaciones que la Intendencia de Colonia asumirá en base a la normativa vigente aplicable a la materia, entre otros. Con relación al retorno por valorización de la tierra (Ley 18308), la Sociedad asumió un compromiso por USD 2.002.886

Promesa compraventa padrones linderos

La Sociedad firmó una promesa de compraventa el 21 de marzo de 2022 en la ciudad de Montevideo mediante la cual adquiere los derechos de promitente comprador para los padrones N°8.819, 8.820, 10.346, 2.600 y 19.128, padrones linderos al emprendimiento. Dicho compromiso de compraventa se encuentra sujeto a condiciones suspensivas, las cuales el promitente comprador se reserva el derecho de renunciar a dar o no por cumplidas, situación que no se ha verificado al 31 de diciembre de 2024.

Acuerdo comercial

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

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

Contratos de obra

Caminería y alcantarillado

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

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

Agua potable y saneamiento

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

El precio total estimado asciende a \$ 54.162.410 + IVA, más leyes sociales. Al 31 de diciembre de 2024 no se verifican montos devengados por este contrato ya que se encontraba en etapa preliminar de negociación.

Proveedores de servicios

El 17 de enero de 2022, la Sociedad firmó un acuerdo de prestación de servicios con Mas Avatar S.A., una entidad del exterior (Argentina), mediante la cual el prestador brinda servicios de soporte administrativo, comercial, de promoción y marketing, así como tareas de gestión de proyecto.

Servicios de asesoría técnica en obra

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene compromisos por la contratación de servicios de asesoría técnica vinculados a la obra de infraestructura, aún no devengados por un importe aproximado de USD 80.000 + IVA.

Acuerdo de reserva

El 28 de agosto de 2023 se firmó un acuerdo de reserva entre la Sociedad (oferedente) y un tercero (aceptante) mediante el cual, la Sociedad se obliga a reservar para la venta la propiedad y posesión de un lote con una superficie aproximada de 3.900 metros cuadrados.

El precio de la operación asciende a USD 550.000 (dólares estadounidenses quinientos cincuenta mil) y como contrapartida, la aceptante cede y transfiere en el momento de la reserva, un crédito que posee contra un accionista por la suma de USD 550.000.

Los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 contemplan dicho acuerdo con un crédito a largo plazo contra un pasivo por ingreso diferido de largo plazo.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024

NOTA 16: HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2024, no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad, que surgen de los presentes Estados Financieros Individuales.

Con fecha 19 de febrero de 2025 fue firmado el contrato en el cual el Fideicomiso Quartier + Colonia I transfiere al Fideicomiso Quartier + Colonia II el derecho de sobre elevar sobre el padrón N°14.125 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia. La suma acordada con el Fideicomiso Quartier + Colonia II por concepto de esta transferencia es de USD 3.000.000, la cual es abonada 10% al momento de la firma de este contrato de cesión y el saldo en 30 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de USD 90.000 cada una, pagadera la primera de ellas a partir del mes de marzo de 2025.

178
colonia

Anexo 12

Estados contables del Emisor al 30 de junio de 2025 con informe de revisión limitada.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

ALA ESTE S.A.S.

Estados Financieros Consolidados
Intermedios al 30 de junio de 2025

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES
AL SEMESTRE FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**

CONTENIDO

Informe de Revisión

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025.

Estado de Situación Financiera Consolidado Intermedio al 30 de junio de 2025.

Estado de Resultados Consolidado Intermedio por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025.

Estado de Resultados Integrales Consolidado Intermedio por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025.

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Intermedio por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025.

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado Intermedio por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025.

Anexo - Cuadro de Propiedad, Planta y Equipo, Intangibles y Amortizaciones Consolidado Intermedio por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025.

Notas explicativas de los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025.

Abreviaturas

\$ - Pesos uruguayos
USD - Dólares estadounidenses



Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.



Tel: +598 2915 1220
 Fax: +598 2916 2229
 estudio@bdo.com.uy
 www.bdo.com.uy

Rincón 487 piso 11
 Montevideo
 Uruguay
 11.000

INFORME DE REVISIÓN

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

Introducción

Hemos efectuado una revisión de los estados financieros consolidados intermedios adjuntos de Ala Este S.A.S. y su controlada (el “Grupo”), los que comprenden el Estado de Situación Financiera Consolidado Intermedio al 30 de junio de 2025, los correspondientes Estados de Resultados Consolidado Intermedio, de Resultados Integrales Consolidado Intermedio, de Flujos de Efectivo Consolidado Intermedio y de Cambios en el Patrimonio Consolidado Intermedio por el semestre finalizado en esa fecha, anexo y sus notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas y otra información complementaria.

Responsabilidad de la Dirección del Grupo en relación con los estados financieros consolidados intermedios

La Dirección del Grupo es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados intermedios de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, y por el mantenimiento de un sistema de control interno que la misma determine necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados intermedios que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del profesional en relación con la revisión de los estados financieros consolidados intermedios

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados intermedios adjuntos con base en nuestra revisión. Hemos realizado nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión (ISRE) 2400 (Revisada) - Trabajos para revisar estados financieros históricos. Esta norma requiere que concluyamos si algo ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros consolidados intermedios, en su conjunto, no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con el marco normativo aplicable. Esta norma requiere asimismo que cumplamos con los requerimientos éticos establecidos para este tipo de trabajos.

Una revisión de estados financieros consolidados intermedios ejecutada de acuerdo con la ISRE 2400 (Revisada) es un trabajo que provee seguridad limitada. El profesional realiza procedimientos que consisten principalmente en realizar indagaciones con la Dirección y con el personal de la Sociedad, según corresponda, y en aplicar procedimientos analíticos y evaluar la evidencia obtenida.

Los procedimientos realizados en una revisión son sustancialmente menores, en su alcance, a aquellos realizados en una auditoría ejecutada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre estos estados financieros consolidados intermedios.

Conclusión

En base a nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados intermedios adjuntos no presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2025, los resultados integrales de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el semestre finalizado en esa fecha, de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay.

2

BDO Auditores y Consultores S.R.L.

BDO Auditores y Consultores S.R.L., BDO Consulting Ltda., empresas uruguayanas, son miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forman parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO Consulting Ltda.

BDO Auditores y Consultores S.R.L., BDO Consulting Ltda., Uruguayan companies, are members of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and form part of the International BDO network of independent member firms.



Énfasis en asuntos que no afectan nuestra conclusión

Tal como se expone en la Nota 7 a los estados financieros consolidados intermedios, el Grupo efectúa transacciones significativas y mantiene actividades importantes con partes relacionadas. Debido a estas relaciones, los términos de estas transacciones podrían no ser los mismos que aquellos que resultarían de haberse realizado entre partes no relacionadas. Nuestra conclusión no se modifica con respecto a este asunto.

Otros asuntos

Con esta misma fecha emitimos nuestra conclusión sobre los estados financieros individuales intermedios de Ala Este S.A.S. al 30 de junio de 2025. De acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay, Ala Este S.A.S. debe presentar sus estados financieros consolidados intermedios con sus controladas y sus estados financieros individuales intermedios, los cuales, en su conjunto, constituyen los estados financieros cuya presentación es requerida para dar cumplimiento con las normas contables adecuadas en Uruguay.

Montevideo, 17 de octubre de 2025

Ernesto Bartersaghi

Ernesto Bartersaghi
Contador Público
C.J. y P.P.U. N°52.042

BDO Auditores y Consultores S.R.L.



BDO Auditores y Consultores S.R.L.

BDO Consulting Ltda.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025**

4



Inicialado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO
al 30 de junio de 2025

Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
ACTIVO	2 y 3			
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	1.657.503	1.303.636	65.550.928
Activos financieros	4.2	276.965	501.436	10.953.406
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	2.004.650	1.010.900	79.279.926
Otros activos no financieros	4.4	890.855	507.961	35.231.582
Total activo corriente		4.829.973	3.323.933	191.015.842
Activo no corriente				
Cuentas comerciales por cobrar	4.3	1.054.476	-	41.702.402
Otros activos no financieros	4.4	1.374.165	550.000	54.345.477
Inventarios	4.5	8.441.956	8.050.657	333.862.490
Propiedad, planta y equipo	Anexo	333.459	350.658	13.187.675
Intangibles	Anexo	4.871	5.246	192.688
Activo por impuesto diferido	6	163.106	89.090	6.450.504
Total activo no corriente		11.372.033	9.045.651	449.741.236
TOTAL ACTIVO		16.202.006	12.369.584	640.757.078
				545.080.726

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de los mismos.



Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO INTERMEDIO
al 30 de junio de 2025

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
PASIVO	2 y 3				
Pasivo corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.6	2.857.938	3.132.062	113.025.978	138.016.636
Pasivos financieros	4.7	100.000	51.751	3.954.800	2.280.457
Provisiones por beneficios a los empleados	4.8	9.598	-	379.595	-
Otros pasivos no financieros	4.9	2.236.145	1.088.262	88.435.032	47.955.382
Total pasivo corriente		5.203.681	4.272.075	205.795.405	188.252.475
Pasivo no corriente					
Cuentas comerciales por pagar	4.6	600.000	626.400	23.728.800	27.602.942
Pasivos financieros	4.7	4.148.514	3.031.864	164.065.418	133.602.111
Otros pasivos no financieros	4.9	1.728.321	2.347.807	68.351.654	103.458.480
Total pasivo no corriente		6.476.835	6.006.071	256.145.872	264.663.533
TOTAL PASIVO		11.680.516	10.278.146	461.941.277	452.916.008
PATRIMONIO	11				
Aportes de propietarios					
Capital integrado		828	828	34.540	34.540
Conversión de capital integrado		-	-	(1.786)	1.956
		828	828	32.754	36.496
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar		156	156	6.794	6.794
Conversión de aportes a capitalizar		-	-	(640)	63
		156	156	6.154	6.857
Primas por emisión					
Primas por emisión		6.634.043	6.634.043	281.618.250	281.618.250
Conversión de primas por emisión		-	-	(19.255.131)	10.717.474
		6.634.043	6.634.043	262.363.119	292.335.724
Otras reservas					
Conversión del resultado del ejercicio		-	-	(6.742.627)	(5.180.581)
		-	-	(6.742.627)	(5.180.581)
Ganancias retenidas					
Resultados acumulados		(4.543.589)	(1.946.335)	(179.689.922)	(85.767.198)
Resultado del periodo/ejercicio		2.430.052	(2.597.254)	102.846.323	(109.266.580)
		(2.113.537)	(4.543.589)	(76.843.599)	(195.033.778)
TOTAL PATRIMONIO		4.521.490	2.091.438	178.815.801	92.164.718
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		16.202.006	12.369.584	640.757.078	545.080.726

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO INTERMEDIO
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025

	Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
		30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Ingresos de actividades ordinarias	5.1	5.434.886	763.420	228.428.783	29.778.151
Costo de ventas	5.2	(1.533.804)	(1.722.660)	(64.221.441)	(67.486.089)
RESULTADO BRUTO		3.901.082	(959.240)	164.207.342	(37.707.938)
Gastos de distribución y ventas	5.3	(171.640)	(73.467)	(7.220.584)	(2.849.616)
Gastos de administración	5.4	(1.015.235)	(1.037.286)	(42.745.275)	(40.186.756)
Otros ingresos	5.5	55.578	14.000	2.351.033	552.146
Otros egresos	5.6	(5.440)	-	(228.882)	-
Ingresos financieros	5.7	19.689	210	1.020.052	8.183
Costos financieros	5.8	(415.023)	(35.410)	(16.951.395)	(1.361.181)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.369.011	(2.091.193)	100.432.291	(81.545.162)
Impuesto a la renta	6	61.041	(962)	2.414.032	(37.320)
RESULTADO DEL PERÍODO		2.430.052	(2.092.155)	102.846.323	(81.582.482)

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADO INTERMEDIO

Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025

Notas	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
RESULTADO DEL PERIODO	2.430.052	(2.092.155)	102.846.323	(81.582.482)
Otros resultados integrales - resultado por conversión	-	-	(16.195.240)	519.363
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO	2.430.052	(2.092.155)	86.651.083	(81.063.119)

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO INTERMEDIO

Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025

		(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)		
	Notas	30 de Junio de 2025	30 de Junio de 2024	30 de Junio de 2025	30 de Junio de 2024
1. Flujo de efectivo asociado a actividades de operación					
Resultado del periodo		2.430.052	(2.092.155)	102.846.323	(81.582.482)
Partidas que no representan movimiento de fondos					
Diferencia de cambio - Ajuste por conversión		(10.178)	-	(2.576.283)	24.245.446
Impuesto diferido	6	(63.838)	-	(2.524.672)	
Gastos de depreciación y amortización	Anexo	19.402	5.242	767.288	209.544
(Aumento) Disminución de cuentas comerciales por cobrar		(2.048.226)	367.800	(85.630.184)	14.530.123
(Aumento) Disminución en otros activos no financieros		(1.207.059)	(461.447)	(50.463.516)	(18.229.694)
(Aumento) Disminución inventarios		(391.299)	(268.539)	(16.359.037)	(10.608.767)
Aumento (Disminución) de cuentas comerciales por pagar		(300.524)	256.256	(12.564.007)	10.123.521
Aumento (Disminución) provisiones por beneficios a los empleados		9.598	-	401.264	-
Aumento (Disminución) en otros pasivos no financieros		528.397	2.870.140	22.090.693	113.386.316
Flujo de efectivo neto procedente de / (aplicado en) actividades de operación		(1.033.675)	677.297	(44.012.131)	52.074.007
2. Flujo de efectivo asociado a actividades de Inversión					
(Aumento) Disminución de activos financieros		224.471	118.432	9.384.459	4.678.715
Compras netas de propiedad, planta y equipo	Anexo	(1.828)	(1.134)	(78.529)	(43.600)
Flujo de efectivo neto procedente de / (aplicado en) actividades de Inversión		222.643	117.298	9.305.930	4.635.115
3. Flujo de efectivo asociado a actividades de financiamiento					
Aumento (Disminución) de pasivos financieros		1.164.899	(203.909)	48.700.932	(8.055.527)
Flujo de efectivo neto procedente de / (aplicado en) actividades de financiamiento		1.164.899	(203.909)	48.700.932	(8.055.527)
4. Incrementos (Disminuciones) netos de efectivo y equivalentes de efectivo		353.867	590.686	13.994.731	48.653.595
5. Efectivo y equivalentes de efectivo al Inicio del periodo		1.303.636	219.934	57.448.536	8.582.279
6. Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo		-	-	(5.892.339)	212.662
7. Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4.1	1.657.503	810.620	65.550.928	57.448.536

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO INTERMEDIO

Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025
(en dólares estadounidenses)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Ganancias retenidas	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2024					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	828	-	-	-	828
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar	-	156	-	-	156
Primas por emisión					
Primas por emisión	-	-	6.634.043	-	6.634.043
Ganancias retenidas					
Resultados no asignados	-	-	-	(4.543.589)	(4.543.589)
Saldos al 31/12/2024	828	156	6.634.043	(4.543.589)	2.091.438
Movimientos del periodo					
Resultado del periodo	-	-	-	2.430.052	2.430.052
Total movimientos del periodo	-	-	-	2.430.052	2.430.052
Saldos al 30/06/2025					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	828	-	-	-	828
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar	-	156	-	-	156
Primas por emisión					
Primas por emisión	-	-	6.634.043	-	6.634.043
Ganancias retenidas					
Resultados no asignados	-	-	-	(2.113.537)	(2.113.537)
Saldos al 30/06/2025	828	156	6.634.043	(2.113.537)	4.521.490

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO INTERMEDIO
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2024
 (en dólares estadounidenses)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Ganancias retenidas	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2023					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	473	-	-	-	473
Aportes a capitalizar					
Aportes a capitalizar	-	355	-	-	355
Primas por emisión					
Primas por emisión	-	-	4.634.151	-	4.634.151
Ganancias retenidas					
Resultados no asignados	-	-	-	(1.946.335)	(1.946.335)
Saldos al 31/12/2023	473	355	4.634.151	(1.946.335)	2.688.644
Movimientos del periodo					
Acciones en circulación	355	(355)	-	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	(2.092.155)	(2.092.155)
Total movimientos del periodo	355	(355)	-	(2.092.155)	(2.092.155)
Saldos al 30/06/2024					
Aportes de propietarios					
Acciones en circulación	828	-	-	-	828
Primas por emisión					
Primas por emisión	-	-	4.634.151	-	4.634.151
Ganancias retenidas					
Resultados no asignados	-	-	-	(4.038.490)	(4.038.490)
Saldos al 30/06/2024	828	-	4.634.151	(4.038.490)	596.489

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

105

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO INTERMEDIO
Por el semestre finalizado el 30 de Junio de 2025
(en pesos uruguayos)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Otras reservas	Ganancias retenidas	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2024						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	34.540	-	-	-	-	34.540
Conversión de acciones en circulación	1.956	-	-	-	-	1.956
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar	-	6.794	-	-	-	6.794
Conversión de aportes a capitalizar	-	63	-	-	-	63
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	281.618.250	-	-	281.618.250
Conversión de primas por emisión	-	-	10.717.474	-	-	10.717.474
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio	-	-	-	(5.180.581)	-	(5.180.581)
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(188.612.453)	(188.612.453)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	(6.421.325)	(6.421.325)
Saldos al 31/12/2024	36.496	6.857	292.335.724	(5.180.581)	(195.033.778)	92.164.718
Movimientos del periodo						
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	(3.742)	(703)	(29.972.605)	(6.742.627)	20.524.437	(16.195.240)
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	5.180.581	(5.180.581)	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	102.846.323	102.846.323
Total movimientos del periodo	(3.742)	(703)	(29.972.605)	(1.562.046)	118.190.179	86.651.083
Saldos al 30/06/2025						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	34.540	-	-	-	-	34.540
Conversión de acciones en circulación	(1.786)	-	-	-	-	(1.786)
Aportes a capitalizar				3.841.612		
Aportes a capitalizar	-	6.794	-	-	-	6.794
Conversión de aportes a capitalizar	-	(640)	-	-	-	(640)
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	281.618.250	-	-	281.618.250
Conversión de primas por emisión	-	-	(19.255.131)	-	-	(19.255.131)
Otras reservas						
Conversión de resultados del periodo	-	-	-	(6.742.627)	-	(6.742.627)
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(85.766.130)	(85.766.130)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	8.922.531	8.922.531
Saldos al 30/06/2025	32.754	6.154	262.363.119	(2.901.015)	(76.843.599)	178.815.801

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de los mismos.

12

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO INTERMEDIO
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025
(en pesos uruguayos)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Otras reservas	Ganancias retenidas	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2024						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	34.540	-	-	-	-	34.540
Conversión de acciones en circulación	1.956	-	-	-	-	1.956
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar	-	6.794	-	-	-	6.794
Conversión de aportes a capitalizar	-	63	-	-	-	63
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	281.618.250	-	-	281.618.250
Conversión de primas por emisión	-	-	10.717.474	-	-	10.717.474
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio	-	-	-	(5.180.581)	-	(5.180.581)
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(188.612.453)	(188.612.453)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	(6.421.325)	(6.421.325)
Saldos al 31/12/2024	36.496	6.857	292.335.724	(5.180.581)	(195.033.778)	92.164.718
Movimientos del periodo						
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	(3.742)	(703)	(29.972.605)	(6.742.627)	20.524.437	(16.195.240)
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	5.180.581	(5.180.581)	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	102.846.323	102.846.323
Total movimientos del periodo	(3.742)	(703)	(29.972.605)	(1.562.046)	118.190.179	86.651.083
Saldos al 30/06/2025						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	34.540	-	-	-	-	34.540
Conversión de acciones en circulación	(1.786)	-	-	-	-	(1.786)
Aportes a capitalizar				3.841.612		
Aportes a capitalizar	-	6.794	-	-	-	6.794
Conversión de aportes a capitalizar	-	(640)	-	-	-	(640)
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	281.618.250	-	-	281.618.250
Conversión de primas por emisión	-	-	(19.255.131)	-	-	(19.255.131)
Otras reservas						
Conversión de resultados del periodo	-	-	-	(6.742.627)	-	(6.742.627)
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(85.766.130)	(85.766.130)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	8.922.531	8.922.531
Saldos al 30/06/2025	32.754	6.154	262.363.119	(2.901.015)	(76.843.599)	178.815.801

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO INTERMEDIO
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2024
(en pesos uruguayos)

	Capital	Aportes a capitalizar	Primas por emisión	Otras reservas	Ganancias retenidas	Patrimonio neto
Saldos al 31/12/2023						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	20.000	-	-	-	20.000	
Conversión de acciones en circulación	(1.537)	-	-	-	(1.537)	
Aportes a capitalizar						
Aportes a capitalizar	-	14.540	-	-	14.540	
Conversión de aportes a capitalizar	-	(891)	-	-	(891)	
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	194.300.994	-	194.300.994	
Conversión de primas por emisión	-	-	(13.467.141)	-	(13.467.141)	
Otras reservas						
Conversión de resultados del ejercicio	-	-	-	(224.250)	-	(224.250)
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(79.345.873)	(79.345.873)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	3.620.276	3.620.276
Saldos al 31/12/2023	18.463	13.649	180.833.853	(224.250)	(75.725.597)	104.916.118
Movimientos del período						
Acciones en circulación	14.540	(14.540)	-	-	-	-
Otros resultados integrales - ajuste por conversión	108	891	4.481.211	(2.080.704)	(1.882.143)	519.363
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	224.250	(224.250)	-
Resultado del período	-	-	-	-	(81.582.482)	(81.582.482)
Total movimientos del período	14.648	(13.649)	4.481.211	(1.856.454)	(83.688.875)	(81.063.119)
Saldos al 30/06/2024						
Aportes de propietarios						
Acciones en circulación	34.540	-	-	-	34.540	
Conversión de acciones en circulación	(1.429)	-	-	-	(1.429)	
Primas por emisión						
Primas por emisión	-	-	194.300.994	-	194.300.994	
Conversión de primas por emisión	-	-	(8.985.930)	-	(8.985.930)	
Otras reservas						
Conversión de resultados del período	-	-	-	(2.080.704)	-	(2.080.704)
Ganancias retenidas						
Resultados no asignados	-	-	-	-	(160.928.355)	(160.928.355)
Conversión de resultados acumulados	-	-	-	-	1.513.883	1.513.883
Saldos al 30/06/2024	33.111	-	185.315.064	(2.080.704)	(159.414.472)	23.852.999

Las notas 1 a 15 y el anexo que acompañan a estos estados financieros consolidados intermedios forman parte integrante de los mismos.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

**ANEXO A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2025**

15

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES CONSOLIDADO INTERMEDIO
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025
 (en dólares estadounidenses)

RUBROS	VALORES BRUTOS				AMORTIZACIONES				VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Amortización del ejercicio	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO									
Vehículos	47.347			47.347	22.299		4.735	27.034	20.313
Máquinas y equipos	1.379			1.379	276		69	345	1.034
Muebles y útiles	29.320	1.303		30.623	961		1.504	2.465	28.158
Instalaciones (obras en curso)	296.299	525		296.824	151		12.719	12.870	283.954
Total propiedad, planta y equipo	374.345	1.828	-	376.173	23.687	-	19.027	42.714	333.459
2. INTANGIBLES									
Intangibles	7.496			7.496	2.250		375	2.625	4.871
Total intangibles	7.496	-	-	7.496	2.250	-	375	2.625	4.871

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

Ala Este S.A.S.

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES CONSOLIDADO INTERMEDIO
 Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2024
 (en dólares estadounidenses)

RUBROS	VALORES BRUTOS				AMORTIZACIONES				VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Amortización del ejercicio	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO									
Vehículos	47.347			47.347	12.830		4.735	17.565	29.782
Máquinas y equipos	1.379			1.379	138		69	207	1.172
Muebles y útiles	477			477	49		24	73	404
Instalaciones (obras en curso)	61.741	1.134		62.875			39	39	62.836
Total propiedad, planta y equipo	110.944	1.134	-	112.078	13.017	-	4.867	17.884	94.194
2. INTANGIBLES									
Intangibles	7.496			7.496	1.500		375	1.875	5.621
Total intangibles	7.496	-	-	7.496	1.500	-	375	1.875	5.621

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

Ala Este S.A.S.

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES CONSOLIDADO INTERMEDIO
Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2025
(en pesos uruguayos)

RUBROS	VALORES BRUTOS					AMORTIZACIONES					VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Del ejercicio	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO											
Vehículos	2.086.393		(213.914)	1.872.479	982.646		187.248	(100.751)	1.069.143	803.336	
Máquinas y equipos	60.767		(6.230)	54.537	12.152		2.727	(1.246)	13.633	40.904	
Muebles y útiles	1.292.024	55.712	(136.667)	1.211.069	42.363		59.483	(4.343)	97.503	1.113.566	
Instalaciones (obras en curso)	13.056.770	22.817	(1.340.737)	11.738.850	6.655		503.008	(682)	508.981	11.229.869	
Total propiedad, planta y equipo	16.495.954	78.529	-	(1.697.548)	14.876.935	1.043.816	752.466	(107.022)	1.689.260	13.187.675	
2. INTANGIBLES											
Intangibles	330.309		(33.866)	296.443	99.092		14.822	(10.159)	103.755	192.688	
Total intangibles	330.309	-	-	(33.866)	296.443	99.092	14.822	(10.159)	103.755	192.688	

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

Ala Este S.A.S.

CUADRO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, INTANGIBLES Y AMORTIZACIONES CONSOLIDADO INTERMEDIO

Por el semestre finalizado el 30 de junio de 2024

(en pesos uruguayos)

RUBROS	VALORES BRUTOS					AMORTIZACIONES					VALORES NETOS
	Valores al inicio	Aumentos	Disminuciones	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Disminuciones	Del ejercicio	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre	
1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO											
Vehículos	1.852.334			41.025	1.893.359	505.399		189.336	7.664	702.399	1.190.960
Máquinas y equipos	53.800			1.345	55.145	5.385		2.757	133	8.275	46.870
Muebles y útiles	18.612			463	19.075	1.912		954	47	2.913	16.162
Instalaciones (obras en curso)	2.409.240	43.600		61.465	2.514.305	-		1.510	-	1.510	2.512.795
Total propiedad, planta y equipo	4.333.986	43.600		104.298	4.481.884	512.696		194.557	7.844	715.097	3.766.787
2. INTANGIBLES											
Intangibles	296.378			3.370	299.748	62.411		14.987	(2.462)	74.936	224.812
Total intangibles	296.378			3.370	299.748	62.411		14.987	(2.462)	74.936	224.812

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2024

Ala Este S.A.S.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025**

20

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

NOTA 1: INFORMACION BASICA SOBRE LA EMPRESA

1.1 Naturaleza jurídica, información general y actividad principal

ALA ESTE S.A.S. (la "Sociedad") es una sociedad por acciones simplificada constituida el 29 de enero de 2021, de conformidad con las leyes de la República Oriental del Uruguay, inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 218858810013.

La Sociedad tiene como objeto la promoción, gerenciamiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios, actividades relacionadas con la construcción y comercialización de inmuebles, ya sea por sí o por terceros, así como cualquier otra actividad comercial o civil lícita, y su actividad principal es la de ser urbanizadora del proyecto conocido como "+Colonia". +Colonia es un desarrollo urbano integral, diseñado para vivir, trabajar, aprender y disfrutar en un entorno natural. Ubicada en la costa uruguaya del Río de la Plata, propone la expansión natural en la costa este de la ciudad de Colonia de Sacramento, a solo 800 metros del puerto.

El proyecto a largo plazo contempla 515 hectáreas, y se plantea el desarrollo en etapas. La primera etapa de +Colonia, que comprende el desarrollo inicial de aproximadamente 120 hectáreas a través del Fideicomiso Quartier +Colonia I, del Fideicomiso Quartier +Colonia II y del Fideicomiso El Muelle I conforme se indica más adelante, se encuentra actualmente en ejecución, con obras iniciadas, unidades comercializadas y alianzas estratégicas ya celebradas. Las etapas posteriores de +Colonia implicarán el desarrollo de las restantes hectáreas, sobre las que la Sociedad tiene derechos de promitente comprador sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas (para más información, ver la sección "Promesa compraventa padrones linderos" de la nota 15).

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

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

1) Fideicomiso Quartier + Colonia I

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

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

Como fideicomitente A, la Sociedad aportó la propiedad del inmueble padrón N°14125 y constituyó servidumbres a favor del Fideicomiso, y, en contraprestación, adquirió derechos sobre determinadas unidades funcionales a ser construidas por el Fideicomiso establecidas en el contrato de fideicomiso. Como fideicomitente B, la Sociedad deberá aportar los montos establecidos en el acuerdo de adhesión para afrontar todos los costos y gastos necesarios para que el Fideicomiso cumpla su objeto, deducida la contraprestación que pagó el Fideicomiso Quartier + Colonia II al Fideicomiso Quartier + Colonia I por la cesión de los derechos de sobre elevar correspondientes al padrón N°14.125 que se instrumentó mediante escritura pública de fecha 19 de febrero de 2025 a efectos de que el Fideicomiso Quartier + Colonia II construya edificios de unidades funcionales sobre los basamentos a ser construidos por el fideicomiso Quartier + Colonia I (para más información, ver nota 1.1.2)).

21

120
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

El aporte total estimado de la Sociedad como fideicomitente B, deducida la referida contraprestación pagada por el Fideicomiso Quartier + Colonia II, asciende a USD 7.330.566 (dólares estadounidenses siete millones trescientos treinta mil quinientos sesenta y seis).

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

2) Fideicomiso Quartier + Colonia II

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

Con fecha 19 de febrero de 2025, el Fideicomiso Quartier + Colonia I transfirió al Fideicomiso Quartier + Colonia II el derecho de sobre elevar sobre el padrón N°14.125 de la localidad catastral de Colonia, departamento de Colonia, por una contraprestación de USD 3.000.000, la cual fue abonada al Fideicomiso Quartier + Colonia I en un 10% al momento de la firma y el saldo será pagado en 30 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de USD 90.000 cada una, habiendo sido pagada la primera de ellas el mes de marzo de 2025.

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

3) Fideicomiso El Muelle I

Con fecha 26 de febrero de 2024, se firmó el contrato de Fideicomiso Inmobiliario El Muelle 1 + Colonia con la finalidad de encargar al fiduciario la adquisición del inmueble padrón N°14.133 para la construcción de un edificio de unidades funcionales destinadas a vivienda como parte del desarrollo de +Colonia, así como posterior adjudicación de unidades a los fideicomitentes adherentes.

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

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

La Sociedad se desempeñará también como codesarrollador junto con Criba.

La Sociedad, en su calidad de fideicomitente original, junto con Criba se encuentran obligados a integrar las sumas de dinero para cubrir el costo de aquellas unidades que no tengan un beneficiario asignado al vencimiento del plazo de suscripción de la totalidad de los contratos de adhesión por las unidades del edificio.

1.2 Promoción de las inversiones

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

22

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

El monto total de la inversión elegible asciende a UI 98.519.908 (Unidades Indexadas noventa y ocho millones quinientas diecinueve mil novecientas ocho) y se encuentra en ejecución al 30 de junio de 2025.

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

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

1.3 Consolidación de los estados financieros

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

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

Por lo tanto, estos Estados Financieros Consolidados Intermedios presentan la situación financiera consolidada de Ala Este S.A.S. y Fideicomiso Quartier + Colonia I (el "Grupo") y los correspondientes resultados integrales y flujos de efectivo.

La consolidación de los estados financieros de la Sociedad con los de su subsidiaria, se realizó de acuerdo con lo establecido en la Sección 9 "Estados Financieros Consolidados y Separados" de la NIIF para PYMES.

En la consolidación, los importes de la inversión en la entidad controlada, donde se ejerce el control efectivo y no temporario de las mismas y la participación en sus resultados y flujos de efectivo se reemplazan por la totalidad de los activos, pasivos, resultados y flujos de efectivo de dicha entidad, reflejando separadamente la participación minoritaria de terceros en las mismas, en caso de existir. Los créditos y deudas y las operaciones entre miembros del grupo consolidado se eliminan en la consolidación. No existen resultados originados por operaciones entre miembros del grupo consolidado, y contenidos en los saldos finales de activos y pasivos.

Las políticas y criterios contables aplicados por la entidad controlada anteriormente mencionada para la preparación de sus estados financieros no difieren significativamente de aquéllos aplicados por la Sociedad en sus estados financieros preparados conforme a las normas contables adecuadas en Uruguay.

121

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

1.4 Fecha de aprobación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios han sido aprobados por la Gerencia General y Gerencia Financiera de la Sociedad para su emisión con fecha 10 de octubre de 2025.

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios se han preparado de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay, siguiendo lo establecido en el Decreto 291/014, el Decreto 372/015, el Decreto 538/009, el Decreto 408/016 y Decreto 108/022.

El Decreto 291/014 establece que los estados financieros correspondientes a períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015 deben ser obligatoriamente formulados cumpliendo la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB – International Accounting Standards Board) a la fecha de emisión del decreto y publicados en la página web de la Auditoría Interna de la Nación.

El Decreto 372/015 establece algunas modificaciones al Decreto 291/014 y al Decreto 538/009, así como los criterios para la aplicación por primera vez de la NIIF para PYMES.

El Decreto 538/009 establece la obligatoriedad de que, en aquellos casos en que las normas contables adecuadas requieran la preparación de Estados Financieros Consolidados, se deba presentar además Estados Financieros Individuales. Además, establece que en los Estados Financieros Individuales las inversiones en entidades controladas, deberán ser valuadas bajo la aplicación del método de la participación establecido en las normas contables adecuadas.

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

- Se podrá utilizar como alternativa el método de revaluación previsto en las NIC 16 y 38 para la Propiedad, Planta y Equipos e Intangibles respectivamente.
- El Estado de Cambios en el Patrimonio será de presentación obligatoria.
- En la aplicación de la Sección 25 "Costos por Préstamos", se podrá optar por la capitalización de préstamos prevista por la NIC 23.
- Se deberá seguir aplicando la NIC 12 en lo relativo al impuesto a las ganancias, en lugar de lo establecido en la Sección 29 "Impuesto a las Ganancias"
- En los estados financieros separados, las inversiones en subsidiarias deben ser presentadas al valor patrimonial proporcional.
- Para las inversiones en asociadas y negocios conjuntos, se puede optar entre lo previsto en la Sección 9 "Estados Financieros Consolidados y Separados" de la NIIF para PYMES (costo o valor razonable) o el valor patrimonial proporcional, debiéndose utilizar la misma política en los estados financieros separados y consolidados.

El Decreto N° 408/016 del 26 de diciembre de 2016 deroga el Decreto N° 103/991 y el Decreto N° 37/010; establece que los emisores de estados financieros comprendidos en el Decreto N° 291/014 y sus modificaciones posteriores deben aplicar las normas de presentación de los estados financieros definidas en los marcos normativos que les correspondan. Sin prejuicio de lo establecido precedentemente, se requiere la aplicación de los siguientes criterios de presentación:

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

- Los activos y pasivos, corrientes y no corrientes, deben presentarse como categorías separadas dentro del Estado de Situación Financiera. Los activos corrientes deben ordenarse por orden de liquidez.
- La presentación del resultado integral total debe realizarse en dos estados: un Estado de Resultados y un Estado de Resultados Integrales.
- Los gastos deben presentarse utilizando una clasificación basada en función de los mismos.
- Las partidas de otros resultados integrales se deberán presentar netas del impuesto a la renta.
- En el Estado de Flujos de Efectivo, se deberá utilizar el método indirecto.

El Decreto N° 108/022 del 4 de abril de 2022, establece nuevos requisitos de presentación para los estados financieros de las entidades que poseen una moneda funcional diferente a la moneda local. A partir de este Decreto, los estados financieros de las entidades que conforme a las NIIF para PYMEs posean una moneda funcional diferente a la moneda local, deberán ser presentados en ambas monedas. Asimismo, se establece que los resultados por conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (moneda local), deberán ser presentados en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos del patrimonio.

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio y las Notas explicativas.

En el Estado de Situación Financiera Consolidado Intermedio se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. Se los considera corrientes cuando su fecha de realización es menor a un año o son mantenidos para la venta.

En el Estado de Resultados Consolidado Intermedio se aplican los criterios de clasificación y exposición de gastos según el método de la función de los mismos.

El Estado de Resultados Integrales Consolidado Intermedio incluye todas las variaciones patrimoniales, excluidos los resultados y los aumentos y disminuciones correspondientes a aumentos de capital y retiro de utilidades.

El Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Intermedio muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo con vencimiento menor a tres meses, ocurridos en el período proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. El Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Intermedio es preparado usando el método indirecto.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros han sido elaborados atendiendo al concepto de moneda funcional definido en la Sección 30 "Conversión de la moneda extranjera" de la NIIF para PYMES. La Dirección del Grupo ha decidido adoptar como moneda funcional de los estados financieros el dólar estadounidense y no la moneda local de Uruguay, considerando que la primera refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para el mismo.

La Sección 30 de la NIIF para PYMES establece que la moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida por la Compañía o tiene un impacto importante sobre la misma, puede ser la apropiada como moneda funcional. Una determinada moneda puede ser considerada como la moneda funcional según la norma cuando:

- influye fundamentalmente en los precios de venta de los bienes y servicios,
- es la moneda del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios,
- influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

Los siguientes factores también pueden suministrar evidencia acerca de la moneda funcional de una entidad:

- la moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación,
- la moneda en que se mantienen los importes cobrados por las actividades de explotación.

Los registros contables del Grupo son mantenidos simultáneamente en dólares estadounidenses y en pesos uruguayos, moneda de curso legal en el Uruguay.

A efectos de cumplir con las disposiciones legales vigentes, la Sociedad debe utilizar como moneda de presentación el peso uruguayo.

Según la Sección 30 para convertir sus estados financieros desde la moneda funcional (el dólar estadounidense) a la moneda de presentación (el peso uruguayo) el Grupo debe:

- Convertir sus activos y pasivos al tipo de cambio de cierre.
- Convertir sus ingresos y egresos al tipo de cambio vigente a la fecha de las respectivas transacciones.
- Reconocer los resultados por conversión directamente en el patrimonio sin afectar los resultados del ejercicio.

Los estados financieros en pesos uruguayos resultan de convertir todos los activos, pasivos y en consecuencia el patrimonio neto, con excepción del resultado del período, expresados en dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre (1 USD = \$ 39,548 al 31 de junio de 2025 y 1 USD = \$ 44,066 al 31 de diciembre de 2024).

Los rubros del Estado de Resultados, y en consecuencia el resultado del período, expresados en dólares estadounidenses, se convirtieron a pesos uruguayos al tipo de cambio efectivo de la fecha de cada transacción.

Las diferencias por conversión de los rubros patrimoniales fueron reconocidas en Otros resultados integrales y se exponen, conforme con las disposiciones del Decreto 108/022, en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos patrimoniales bajo la denominación de Conversión.

2.3 Bases de medición

Los activos y pasivos se encuentran valuados a sus respectivos costos de adquisición o al valor neto de realización si éste es menor, con las excepciones que se señalan en la Nota 3.

2.4 Cuentas en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional a la cotización vigente a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda diferente a la moneda funcional son convertidos a dicha moneda a la cotización vigente a la fecha de cierre.

Las cotizaciones aplicadas para convertir los saldos de los estados financieros del Grupo en su moneda funcional son los siguientes:

	Cierre	
	30.06.2025	31.12.2024
Pesos uruguayos	39,548	44,066

Las diferencias de cambio resultantes se incluyen en el saldo de las cuentas "Ingresos financieros" y "Costos financieros" del Estado de Resultados.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

2.5 Concepto de capital

El capital a mantener, a efectos de determinar el resultado del ejercicio, ha sido definido como el capital financiero invertido o recibido bajo la forma de aportes de capital.

2.6 Uso de estimaciones contables y juicios críticos

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección del Grupo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Los supuestos y las incertidumbres de estimación, entre otros, que tienen un riesgo significativo de ocasionar ajustes en el período se refieren a la previsión de créditos incobrables, amortización de propiedad, planta y equipo, el valor recuperable de los activos no corrientes y las previsiones e impuestos a la renta diferidos. Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible.

2.7 Deterioro

Activos financieros

Un activo financiero es revisado a la fecha de cada estado financiero para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro de valor. Un activo financiero se considera deteriorado si existe, evidencia indicativa de que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Las pérdidas por deterioro de valor en relación con los activos financieros registrados al costo amortizado son calculadas como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros individualmente significativos se evalúan de forma individual para analizar su deterioro. El resto de los activos financieros se evalúan en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en resultados.

Una pérdida por deterioro de valor se revierte si la reversión puede asignarse a un evento ocurrido con posterioridad al reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

Activos no financieros

Los valores contables de los activos no financieros, diferentes de inventario e impuesto diferido, son revisados a la fecha de cada estado financiero para determinar si existe un indicativo de deterioro. En tal circunstancia el valor recuperable del activo es estimado como el mayor entre el valor razonable menos los costos para la venta y el valor de utilización económica, reconociéndose una pérdida por deterioro en el Estado de Resultados cuando el valor contable del activo excede su valor recuperable.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

Se define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

El valor de utilización económica se estima como el valor actual de los flujos de efectivo proyectados que se espera surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil, así como de su enajenación o abandono al final de la misma.

Para la determinación del valor de utilización económica, los flujos de efectivo son descontados a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja la evolución actual del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que soporta el activo que se está valorando.

Si se estima que el valor recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor registrado, el valor registrado del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, reconociéndose en forma inmediata una pérdida por deterioro. Si el activo se registra a su valor revaluado, la pérdida por deterioro es tratada como una disminución de la revaluación.

Durante el período informado no se han registrado pérdidas por deterioro.

2.8 Permanencia de criterios contables

Por motivos de comparabilidad se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre la información comparativa para exponerla sobre bases uniformes con el presente período que se reporta.

Los criterios contables no presentan cambios significativos respecto a los del ejercicio anterior.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

NOTA 3: CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALUACIÓN

A continuación, se detallan los criterios de valuación aplicados para los principales rubros de los Estados Financieros Consolidados Intermedios:

3.1 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se exponen por su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

3.2 Activos financieros

Los activos financieros a corto plazo se miden a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro (Nota 2.7).

3.3 Cuentas comerciales por cobrar y otros activos no financieros

Las cuentas comerciales por cobrar y otros activos no financieros están presentados a su costo menos cualquier pérdida por deterioro (Nota 2.7). Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los créditos se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor

3.4 Inventarios

Los Inventarios están valuados a su costo de adquisición o valor neto de realización si es menor. El valor neto de realización es el valor de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados de terminación y gastos de venta.

El costo de ventas de los inventarios es calculado utilizando el costo promedio ponderado e incluye los costos de compra de los inventarios, costos de transformación, otros costos incurridos y a incurrir para darles su ubicación y condiciones actuales.

A la fecha de cada estado financiero, el Grupo evalúa si ha habido un deterioro del valor de los inventarios. Si una partida del inventario se ha deteriorado, la Dirección reduce su importe en libros a su precio de venta menos los costos de terminación y venta, reconociendo dicha pérdida por deterioro inmediatamente en resultados.

3.5 Propiedad, planta y equipo e intangibles

Valuación

Las propiedades, planta y equipo e intangibles, cuyo detalle y evolución se muestran en el Anexo, están presentados a su costo de adquisición, menos la amortización acumulada y deterioro, cuando corresponde (Nota 2.7).

Gastos posteriores

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de propiedad, planta y equipo, son únicamente activados cuando estos incrementan los beneficios futuros de los mismos. El resto de los gastos son reconocidos en el Estado de Resultados como gastos en el momento en que se incurren.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

Amortizaciones

Las amortizaciones son cargadas a resultados utilizando porcentajes fijos sobre los valores antes referidos, calculados según la vida útil esperada para cada categoría, a partir del tercer mes siguiente de su incorporación.

Las vidas útiles estimadas para cada categoría son las siguientes:

	Vida útil
Vehículos	5 años
Máquinas y equipos	10 años
Muebles y útiles	10 años
Instalaciones	10 años
Intangibles	10 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la vida útil, valor residual y el método de depreciación de las propiedades, planta y equipo, se revisan de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación contable.

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro de valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La Dirección estima que los valores contables no superan el valor de utilización económica al cierre del período que se reporta.

3.6 Cuentas comerciales por pagar y otros pasivos no financieros

Las cuentas comerciales por pagar y otros pasivos no financieros se expresan inicialmente a su valor razonable y son subsecuentemente expresadas a su costo. Cuando el plazo de pago se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las otras cuentas por pagar se miden al costo amortizado, usando el método de la tasa efectiva de interés.

3.7 Pasivos financieros

Los pasivos financieros están presentados a su costo amortizado, con cualquier diferencia entre el costo y su valor de cancelación reconocida en el Estado de Resultados durante el período de financiamiento, utilizando tasas de interés efectivas.

3.8 Beneficios al personal

Los planes de beneficios al personal son exclusivamente beneficios de corto plazo. El Grupo no cuenta con beneficios de largo plazo.

Las obligaciones generadas por los beneficios al personal de corto plazo, de carácter legal o voluntario, se reconocen en cuentas de pasivo con cargo a pérdidas en el ejercicio en que se devengan.

3.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen contablemente cuando el Grupo tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado y es probable que se deban afectar recursos para cancelar tales obligaciones en el futuro y las mismas pueden estimarse en forma fiable.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres correspondientes a la obligación.

Las provisiones para juicios y contingencias son constituidas con base a la evaluación del riesgo y las probabilidades de ocurrencia de las pérdidas. La evaluación de las probabilidades de pérdidas está basada en la opinión de los asesores legales del Grupo.

3.10 Impuesto a la renta

El Grupo contabiliza el Impuesto a la Renta aplicando el método de pasivo (criterio de registrar el efecto del impuesto), de acuerdo con lo establecido por la NIC 12.

Dicho criterio contable refleja las consecuencias fiscales en los ejercicios futuros provenientes de diferencias temporales entre los activos y pasivos valuadas según criterios fiscales y los importes incorporados en los estados financieros.

El impuesto a la renta sobre los resultados del período comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto que esté relacionado con partidas reconocidas en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce dentro del patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancias para el período, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el estado de situación patrimonial, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales.

El importe de impuesto diferido calculado es basado en la forma esperada de realización o liquidación de los importes contables de activos y pasivos, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros.

Durante el ejercicio no se han reconocidos diferencias entre importes contables y fiscales de activos y pasivos que generen resultados por impuestos diferidos.

3.11 Determinación del Resultado

El resultado del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 se obtuvo por diferencia entre los patrimonios al inicio y al cierre del mismo, y considerando las variaciones en el patrimonio que no provienen del resultado del ejercicio.

El Grupo aplicó el principio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de costos y gastos.

Los ingresos operativos representan el importe de los bienes y servicios vendidos a terceros y son reconocidos en el Estado de Resultados cuando los riesgos y beneficios significativos asociados a la propiedad de los mismos han sido transferidos al comprador.

El costo de los bienes vendidos es calculado de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 3.4.

La amortización de propiedades, planta y equipo e intangibles es calculada según los criterios indicados en la Nota 3.5.

Los resultados financieros incluyen diferencias de cambio e intereses perdidos por préstamos, según se indica en las Notas 2.4 y 3.7 respectivamente.

El resultado por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido según se indica en la Nota 3.10.

31

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

NOTA 4: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo				
Caja	143.854	112.284	5.689.136	4.950.432
Banco	1.513.649	1.191.352	59.861.792	52.498.104
	1.657.503	1.303.636	65.550.928	57.448.536
4.2 Activos financieros				
Adhesiones a Fideicomiso Quartier + Colonia II	245.094	480.492	9.692.978	21.173.360
Préstamos a accionistas (Nota 7)	31.871	20.944	1.260.428	922.934
	276.965	501.436	10.953.406	22.096.294
4.3 Cuentas comerciales por cobrar				
Corriente				
Partes relacionadas (Nota 7)	1.647.231	625.000	65.144.719	27.541.250
Cuentas a cobrar a terceros	357.419	385.900	14.135.207	17.005.069
	2.004.650	1.010.900	79.279.926	44.546.319
No corriente				
Partes relacionadas (Nota 7)	1.054.476	-	41.702.402	-
	1.054.476	-	41.702.402	-
4.4 Otros activos no financieros				
Corriente				
Anticipos a proveedores	396.093	175.985	15.664.722	7.754.957
Créditos fiscales	458.418	311.019	18.129.517	13.705.356
Partes relacionadas (Nota 7)	28.183	13.633	1.114.595	600.764
Depósito en garantía	8.161	7.324	322.748	322.748
	890.855	507.961	35.231.582	22.383.825
No corriente				
Partes relacionadas (Nota 7)	750.000	550.000	29.661.000	24.236.300
Deudores por compromisos	624.165	-	24.684.477	-
	1.374.165	550.000	54.345.477	24.236.300
4.5 Inventarios				
Terreno	3.445.189	4.208.699	147.227.941	181.569.891
Obras en construcción	4.291.584	3.841.612	158.745.960	173.175.111
Otros	705.183	346	27.888.589	15.263
	8.441.956	8.050.657	333.862.490	354.760.265
4.6 Cuentas comerciales por pagar				
Corriente				
Partes relacionadas (Nota 7)	15.000	400.000	593.220	17.626.400
Proveedores de plaza	2.842.938	2.732.062	112.432.758	120.390.236
	2.857.938	3.132.062	113.025.978	138.016.636
No corriente				
Partes relacionadas (Nota 7)	600.000	600.000	23.728.800	26.439.600
Proveedores de plaza	-	26.400	-	1.163.342
	600.000	626.400	23.728.800	27.602.942

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

NOTA 4: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Continuación)

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
4.7 Pasivos financieros				
Corriente				
Préstamos bancarios		1.751		77.157
Préstamos de inversores (Nota 7)	100.000	50.000	3.954.800	2.203.300
	100.000	51.751	3.954.800	2.280.457
No corriente				
Préstamos bancarios				
Préstamos de inversores (Nota 7)	4.148.514	3.031.864	164.065.418	133.602.111
	4.148.514	3.031.864	164.065.418	133.602.111
4.8 Provisiones por beneficios a los empleados				
Provisiones salariales	9.598	-	379.595	-
	9.598	-	379.595	-
4.9 Otros pasivos no financieros				
Corriente				
Acreedores fiscales	68.032	108.871	2.690.487	4.797.519
Promitentes compradores	255.000	255.000	10.084.740	11.236.830
Provisiones costos por incumrir	1.821.401	652.580	72.032.758	28.756.584
Cobros por cuenta de terceros	83.506	8.375	3.302.495	369.053
Otras cuentas por pagar	782	5.462	30.954	240.687
Partes relacionadas (Nota 7)	7.424	7.275	293.598	320.607
Otras provisiones	-	50.699	-	2.234.102
	2.236.145	1.088.262	88.435.032	47.955.382
No corriente				
Provisiones costos por incumrir	978.321	1.797.807	38.690.654	79.222.180
Ingresos diferidos	750.000	550.000	29.661.000	24.236.300
	1.728.321	2.347.807	68.351.654	103.458.480

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

NOTA 5: INFORMACIÓN REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE RESULTADOS

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
5.1 Ingresos de actividades ordinarias				
Ventas de inmuebles (Nota 7)	5.434.886	763.420	228.428.783	29.778.151
	<u>5.434.886</u>	<u>763.420</u>	<u>228.428.783</u>	<u>29.778.151</u>
5.2 Costo de ventas				
Costo de los bienes vendidos	(1.533.804)	(1.722.660)	(64.221.441)	(67.486.089)
	<u>(1.533.804)</u>	<u>(1.722.660)</u>	<u>(64.221.441)</u>	<u>(67.486.089)</u>
5.3 Gastos de distribución y ventas				
Publicidad	(171.640)	(73.467)	(7.220.584)	(2.849.616)
	<u>(171.640)</u>	<u>(73.467)</u>	<u>(7.220.584)</u>	<u>(2.849.616)</u>
5.4 Gastos de administración				
Remuneraciones y cargas sociales	(183.367)	(126.187)	(7.711.216)	(4.881.931)
Honorarios profesionales (Nota 7)	(599.648)	(642.466)	(25.277.946)	(24.908.080)
Servicios contratados	(2.569)		(110.514)	
Impuestos, tasas y contribuciones	(67.926)	(171.896)	(2.858.968)	(6.637.133)
Gastos no deducibles	(20.067)	(23.154)	(848.726)	(901.529)
Gastos de viajes	(46.347)	(36.309)	(1.950.533)	(1.405.489)
Seguros	(803)	(866)	(34.025)	(33.502)
Amortizaciones	(19.402)	(5.242)	(767.288)	(209.544)
Otros gastos	(75.106)	(31.166)	(3.186.059)	(1.209.548)
	<u>(1.015.235)</u>	<u>(1.037.286)</u>	<u>(42.745.275)</u>	<u>(40.186.756)</u>
5.5 Otros ingresos				
Otros ingresos	55.578	14.000	2.351.033	552.146
	<u>55.578</u>	<u>14.000</u>	<u>2.351.033</u>	<u>552.146</u>
5.6 Otros egresos				
Otros gastos	(5.440)	-	(228.882)	-
	<u>(5.440)</u>	<u>-</u>	<u>(228.882)</u>	<u>-</u>
5.7 Ingresos financieros				
Descuentos obtenidos	431	210	18.144	8.183
Diferencia de cambio	19.258	-	1.001.908	-
	<u>19.689</u>	<u>210</u>	<u>1.020.052</u>	<u>8.183</u>
5.8 Costos financieros				
Gastos bancarios	(9.304)	(8.827)	(393.941)	(342.877)
Intereses perdidos (Nota 7)	(110.030)	(11.382)	(4.596.309)	(442.051)
Diferencia de cambio	(231.858)	(14.133)	(9.250.754)	(534.813)
Otros resultados financieros	(63.831)	(1.068)	(2.710.391)	(41.440)
	<u>(415.023)</u>	<u>(35.410)</u>	<u>(16.951.395)</u>	<u>(1.361.181)</u>

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

NOTA 6: IMPUESTO A LA RENTA

6.1 Componente del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados

	(dólares estadounidenses)		(pesos uruguayos)	
	30/6/2025	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2024
Gasto por Impuesto Corriente				
Impuesto corriente	2.797	962	110.640	37.320
Gasto / (Ingreso) por impuesto diferido	(63.838)	-	(2.524.672)	-
Total Gasto / (Ingreso)	(61.041)	962	(2.414.032)	37.320

6.2 Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

	(dólares estadounidenses)		(pesos uruguayos)	
	Jun-25		Jun-24	
	%	Monto	%	Monto
Resultados antes de impuestos		2.369.011	(2.091.193)	
Impuesto a la renta según tasa aplicable	25%	592.253	25%	(522.798)
Otros Ajustes	-22%	(531.212)	-25%	521.836
Tasa y gasto / (ingreso) por impuesto a la renta	3%	61.041	0%	(962)

6.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	(dólares estadounidenses)		(pesos uruguayos)	
	30/6/2025	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2024
Propiedad, planta y equipos	14.874	2.579	588.255	113.629
Intangibles	-	734	-	32.360
Inventarios	148.232	87.630	5.862.249	3.861.488
Adelanto a proveedores	-	(1.853)	-	(81.545)
Activo / (Pasivo) por impuesto diferido	163.106	89.090	6.450.504	3.925.932

6.4 Movimientos durante el período de las diferencias temporarias

	(dólares estadounidenses)		
	Saldos a 31/12/2024	Reconocido en Resultados	Saldos a 30/06/2025
Propiedad, planta y equipos	2.579	12.295	14.874
Intangibles	734	(734)	-
Inventarios	87.630	60.602	148.232
Adelanto a proveedores	(1.853)	1.853	-
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	89.090	74.016	163.106

	(dólares estadounidenses)		
	Saldos a 31/12/2023	Reconocido en Resultados	Saldos a 30/06/2024
Propiedad, planta y equipos	828	(20)	808
Intangibles	20	(1)	19
Inventarios	10.648	(257)	10.391
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	23.381	(565)	22.816
Previsión por deterioro	(34.877)	843	(34.034)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	-	-

35

Iniciado para identificación
BDO Auditores y Consultores S.R.L.

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

	(pesos uruguayos)		
	Saldos a 31/12/2024	Reconocido en Resultados	Saldos a 30/06/2025
Propiedad, planta y equipos	113.629	474.626	588.255
Intangibles	32.360	(32.360)	-
Inventarios	3.861.488	2.000.761	5.862.249
Adelanto a proveedores	(81.645)	81.645	-
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	3.925.832	2.524.672	6.450.504

	(pesos uruguayos)		
	Saldos a 31/12/2023	Reconocido en Resultados	Saldos a 30/06/2024
Propiedad, planta y equipos	32.323	-	32.323
Intangibles	774	-	774
Inventarios	415.518	-	415.518
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	912.370	-	912.370
Previsión por deterioro	(1.360.985)	-	(1.360.985)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	-	-	-

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

NOTA 7: SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

7.1 Personal clave

Compensación recibida por el personal clave

El Grupo solo provee beneficios a corto plazo al personal gerencial clave. Las compensaciones del personal gerencial clave al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024 ascendieron a USD 71.496 (equivalentes a \$ 3.007.751) y a USD 55.859 (equivalentes a \$ 2.163.099) respectivamente.

7.2 Saldos con empresas relacionadas

Los saldos con empresas relacionadas son los siguientes:

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos financieros				
Accionistas	31.871	20.944	1.260.428	922.934
	31.871	20.944	1.260.428	922.934
Cuentas comerciales por cobrar				
Corriente				
Fideicomiso Inmobiliario El Muelle 1 +Colonia	625.000	625.000	24.717.500	27.541.250
Fideicomiso Quartier + Colonia II	1.022.231	-	40.427.219	
	1.647.231	625.000	65.144.719	27.541.250
No corriente				
Fideicomiso Quartier + Colonia II	1.054.476	-	41.702.402	-
	1.054.476	-	41.702.402	-
Otros activos no financieros				
Corriente				
Fid. Quartier,+ Colonia II	854	804	33.788	35.441
TYPA Fiduciaria Uruguay S.A.	27.329	12.829	1.080.807	565.323
	28.183	13.633	1.114.595	600.764
No corriente				
Accionistas	750.000	550.000	29.661.000	24.236.300
	750.000	550.000	29.661.000	24.236.300
Cuentas comerciales por pagar				
Corriente				
Accionistas	15.000	400.000	593.220	17.626.400
	15.000	400.000	593.220	17.626.400
No corriente				
Accionistas	600.000	600.000	23.728.800	26.439.600
	600.000	600.000	23.728.800	26.439.600
Pasivos financieros				
Corriente				
Otras personas físicas	100.000	50.000	3.954.800	2.203.300
	100.000	50.000	3.954.800	2.203.300
No corriente				
Accionistas	3.828.757	2.671.563	151.419.673	117.725.070
Otras personas físicas	319.757	3.841.612	12.645.745	173.175.111
	4.148.514	6.513.175	164.065.418	290.900.181
Otros pasivos no financieros				
Fid. Quartier + Colonia II	1.289	1.156	50.960	50.960
TYPA Fiduciaria Uruguay S.A.	6.135	6.119	242.638	269.647
	7.424	7.275	293.598	320.607

37

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

7.3 Transacciones con empresas relacionadas

El Grupo realiza transacciones con empresas relacionadas como parte del curso normal de sus negocios. El siguiente es el detalle de las transacciones con empresas relacionadas:

	(en dólares estadounidenses)	(en pesos uruguayos)		
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Ventas de inmuebles				
Fideicomiso Inmobiliario El Muelle 1 +Colonia	-	3.068.000	-	120.152.084
Fideicomiso Quartier + Colonia II	3.000.000	-	129.618.000	-
	3.000.000	3.068.000	129.618.000	120.152.084
Honorarios profesionales				
MasAvatar S.A.	(279.000)	2.732.062	(11.781.680)	120.390.236
	(279.000)	2.732.062	(11.781.680)	120.390.236
Intereses perdidos				
Accionistas	(99.194)	(10.304)	(4.141.850)	(399.681)
Otras personas físicas	(10.790)	(888)	(452.431)	(34.985)
	(109.984)	(11.192)	(4.594.281)	(434.666)

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

NOTA 8: INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En dólares estadounidenses

	30 de junio de 2025			
	A costo amortizado	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.657.503	1.657.503	-	1.657.503
Activos financieros	276.965	276.965	-	276.965
Cuentas comerciales por cobrar	3.059.126	3.059.126	-	3.059.126
Otros activos no financieros	1.410.509	1.410.509	854.511	2.265.020
Inventarios	-	-	8.441.956	8.441.956
Propiedad, planta y equipo	-	-	333.459	333.459
Intangibles	-	-	4.871	4.871
Activo por impuesto diferido	-	-	163.106	163.106
Total	6.404.103	6.404.103	9.797.903	16.202.006

	30 de junio de 2025			
	A costo amortizado	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros	Total
Pasivos				
Cuentas comerciales por pagar	3.457.938	3.457.938	-	3.457.938
Pasivos financieros	4.248.514	4.248.514	-	4.248.514
Provisiones por beneficios a los empleados	9.598	9.598	-	9.598
Otros pasivos no financieros	2.959.466	2.959.466	1.005.000	3.964.466
Total	10.675.516	10.675.516	1.005.000	11.680.516

	31 de diciembre de 2024			
	A costo amortizado	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.303.636	1.303.636	-	1.303.636
Activos financieros	501.436	501.436	-	501.436
Cuentas comerciales por cobrar	1.010.900	1.010.900	-	1.010.900
Otros activos no financieros	570.957	570.957	487.004	1.057.961
Inventarios	-	-	8.050.657	8.050.657
Propiedad, planta y equipo	-	-	350.658	350.658
Intangibles	-	-	5.246	5.246
Activo por impuesto diferido	-	-	89.090	89.090
Total	3.386.929	3.386.929	8.982.655	12.369.584

	31 de diciembre de 2024			
	A costo amortizado	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros	Total
Pasivos				
Cuentas comerciales por pagar	3.758.462	3.758.462	-	3.758.462
Pasivos financieros	3.083.615	3.083.615	-	3.083.615
Otros pasivos no financieros	2.631.069	2.631.069	805.000	3.436.069
Total	9.473.146	9.473.146	805.000	10.278.146

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

En pesos uruguayos

	30 de junio de 2025			
	A costo amortizado	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	65.550.928	65.550.928	-	65.550.928
Activos financieros	10.953.406	10.953.406	-	10.953.406
Cuentas comerciales por cobrar	120.982.328	120.982.328	-	120.982.328
Otros activos no financieros	55.782.820	55.782.820	33.794.239	89.577.059
Inventarios	-	-	333.862.490	333.862.490
Propiedad, planta y equipo	-	-	13.187.675	13.187.675
Intangibles	-	-	192.688	192.688
Activo por impuesto diferido	-	-	6.450.504	6.450.504
Total	253.269.482	253.269.482	387.487.596	640.757.078

Pasivos

Cuentas comerciales por pagar	136.754.778	136.754.778	-	136.754.778
Pasivos financieros	168.020.218	168.020.218	-	168.020.218
Provisiones por beneficios a los empleados	379.595	379.595	-	379.595
Otros pasivos no financieros	117.040.946	117.040.946	39.745.740	156.786.686
Total	422.195.537	422.195.537	39.745.740	461.941.277

	31 de diciembre de 2024			
	A costo amortizado	Subtotal financieros	Activos/Pasivos no financieros	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	57.448.536	57.448.536	-	57.448.536
Activos financieros	22.096.294	22.096.294	-	22.096.294
Cuentas comerciales por cobrar	44.546.319	44.546.319	-	44.546.319
Otros activos no financieros	25.159.812	25.159.812	21.460.313	46.620.125
Inventarios	-	-	354.760.265	354.760.265
Propiedad, planta y equipo	-	-	15.452.138	15.452.138
Intangibles	-	-	231.217	231.217
Activo por impuesto diferido	-	-	3.925.832	3.925.832
Total	149.250.961	149.250.961	395.829.765	545.080.726

Pasivos

Cuentas comerciales por pagar	165.619.578	165.619.578	-	165.619.578
Pasivos financieros	135.882.568	135.882.568	-	135.882.568
Otros pasivos no financieros	115.940.732	115.940.732	35.473.130	151.413.862
Total	417.442.878	417.442.878	35.473.130	452.916.008

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

NOTA 9: ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

9.1 Riesgo de crédito

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

Créditos por ventas y otras cuentas por cobrar

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

9.2 Riesgo de liquidez

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

9.3 Riesgo de mercado

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

9.4 Riesgo de moneda

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

100
Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

Los saldos que integran la posición en moneda diferente al dólar estadounidense, al tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

	al 30 de junio de 2025		al 31 de diciembre de 2024	
	Pesos uruguayos	Equivalente en dólares	Pesos Uruguayos	Equivalente en Dólares
ACTIVOS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.157.575	79.842	114.366	2.596
Activos financieros	50.311	1.272	47.885	1.087
Otros activos no financieros	29.676.180	750.382	17.999.874	408.475
Activo por impuesto diferido	6.450.504	163.106	3.925.832	89.090
TOTAL ACTIVOS	39.334.570	994.602	22.087.957	501.248
PASIVOS				
Cuentas comerciales por pagar	31.050.800	785.142	20.851.311	473.202
Otros pasivos no financieros	(580.932)	(14.691)	4.877.051	110.675
TOTAL PASIVO	30.469.868	770.451	25.728.362	583.877
POSICIÓN NETA ACTIVA / (PASIVA)	8.864.702	224.151	(3.640.405)	(82.629)

9.5 Riesgo de tasa de interés

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

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

9.6 Administración de capital

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

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

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

NOTA 10: RETRIBUCIONES Y CARGAS SOCIALES

	(en dólares estadounidenses)		(en pesos uruguayos)	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Retribuciones	(165.713)	(119.590)	(6.971.017)	(4.625.979)
Cargas sociales	(17.654)	(6.597)	(740.199)	(255.952)
Total Retribuciones y cargas sociales	(183.367)	(126.187)	(7.711.216)	(4.881.931)

El número promedio de empleados durante los semestres finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue de 8 y 6 respectivamente.

NOTA 11: PATRIMONIO**11.1 Capital**

El capital social al 30 de junio de 2025 era de \$ 40.000. El capital integrado al 30 de junio de 2025 expresado en pesos uruguayos a valor histórico era de \$ 34.540 y estaba representado por 34.529 acciones nominativas endosables y certificados provisarios representativos de 11 acciones en su conjunto. El capital integrado expresado en dólares estadounidenses al 30 de junio de 2025 asciende a USD 828 y el monto en pesos uruguayos ajustado asciende a \$ 32.754.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de junio de 2025 se encontraba en trámite un aumento del capital social resuelto por Asamblea General Extraordinaria de la Sociedad de fecha 30 de diciembre de 2024 que, una vez que sea culminado, elevará el capital social a \$100.000 y los aportes a capitalizar (para más información, ver nota 12.2) serán reclasificados como capital integrado, con motivo de lo cual el capital integrado ascenderá, según los aportes a capitalizar al 30 de junio de 2025, a \$41.333,80 y será representado por 41.318 acciones nominativas endosables y certificados provisarios representativos de 15,80 acciones en su conjunto.

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

11.2 Aportes a capitalizar

Los aportes a capitalizar al 30 de junio de 2025 ascendían a USD 156 (equivalentes a \$ 6.794 a valor histórico y \$ 6.154 a valor ajustado).

Por Asamblea General Extraordinaria de accionistas de fecha 30 de diciembre de 2024, se resolvió:

- capitalizar la Sociedad por USD 2.000.048 (equivalentes a \$ 87.324.049) según el siguiente detalle: a aportes a capitalizar USD 156 (equivalentes a \$ 6.794) y a primas de emisión USD 1.999.892 (equivalentes a \$ 87.317.255).
- aumentar el capital social a \$ 100.000 formado por títulos de una o más acciones nominativas endosables de pesos uruguayos 1 (uno) cada una y derecho a 1 (un) voto cada una.

181

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

Los aportes a capitalizar al 31 de diciembre de 2024 ascendían a USD 156 (equivalentes a \$ 6.794 a valor histórico y \$ 6.857 a valor ajustado).

11.3 Primas de emisión

Los importes de primas de emisión al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 ascienden a USD 6.634.043 (equivalentes a \$ 262.363.119 al 30 de junio de 2025 y \$ 292.335.724 al 31 de diciembre de 2024).

11.4 Otras reservas

Las otras reservas corresponden a la diferencia surgida por la utilización del tipo de cambio de cierre para la conversión del resultado del ejercicio y el tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción.

NOTA 12: GARANTÍAS

La Sociedad ha hipotecado el padrón N°14.130 a favor de algunos de sus accionistas en garantía de su Derecho de Salida (según se lo define en el Convenio de Accionistas de la Sociedad), por hasta la suma de USD 3.865.000 (dólares tres millones ochocientos sesenta y cinco mil), con más un 20% de dicha suma, según escritura de hipoteca autorizada por el Escribano Federico Susena en la ciudad de Montevideo el 12 de junio de 2024, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad sección inmobiliaria de Colonia el 12 de junio de 2024 con el número 2.828.

NOTA 13: CONTINGENCIAS

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024,, en base a la información disponible por parte del Grupo, no se anticipa que existan situaciones que deriven en efectos patrimoniales significativos para la misma.

NOTA 14: COMPROMISOS

A continuación, se resumen los compromisos asumidos por la Sociedad al 30 de junio de 2025:

Contrato plan

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

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

Promesa compraventa padrones linderos

La Sociedad firmó una promesa de compraventa el 21 de marzo de 2022 en la ciudad de Montevideo mediante la cual adquiere los derechos de promitente comprador para los padrones N°8.819, 8.820, 10.346, 2.600 y 19.128, padrones linderos al emprendimiento, con el objetivo de desarrollarlos como parte del proyecto +Colonia en etapas posteriores. Dicho compromiso de compraventa se encuentra sujeto a condiciones suspensivas, las cuales el promitente comprador se reserva el derecho de renunciar a dar o no por cumplidas, situación que no se ha verificado al 30 de junio de 2025.

Acuerdo comercial

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

Contratos de obra

Caminería y alcantarillado

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

El importe total aproximado por estos contratos asciende a \$ 50.887.176 + IVA, más leyes sociales. Los estados financieros al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, reflejan los montos devengados correspondientes a estos contratos a dicha fecha.

Aqua potable y saneamiento

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

El precio total estimado asciende a \$ 54.162.410 + IVA, más leyes sociales. Al 30 de junio de 2025 no se verifican montos devengados por este contrato ya que se encontraba en etapa preliminar de negociación.

Infraestructura eléctrica

Con fecha 30 de julio de 2025 se firmó un contrato de obra con una empresa constructora cuyo objeto consiste en la ejecución de la red eléctrica para abastecer la primera etapa del desarrollo + Colonia de acuerdo con el anteproyecto elaborado con UTE (Uruguay). El precio total estimado asciende a \$ 80.324.713, USD 407.631, EUR 362.385 y la suma de USD 702.473 en concepto de provisión eventual, + IVA, más leyes sociales. Al 30 de junio de 2025 no se verifican montos devengados por este contrato ya que se encontraba en etapa preliminar de negociación.

Proveedores de servicios

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

45

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

Servicios de asesoría técnica en obra

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad mantiene compromisos por la contratación de servicios de asesoría técnica vinculados a las obras de infraestructura, por un importe aproximado, aún no devengado de USD 47.500 + IVA.

Acuerdo de reserva

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

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

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad todavía no había logrado obtener el fraccionamiento del que resulte el lote reservado para la venta por causas que no le son imputables a la Sociedad, por lo que todavía no había entregado el lote al tercero. El acuerdo celebrado con el tercero dispone que, en caso de que haya transcurrido un año contado desde la celebración del acuerdo sin que la Sociedad haya entregado el lote por causas no imputables al tercero, se considerará incumplido el acuerdo y el tercero podrá reclamar a la Sociedad y al accionista con quien tenía el crédito que cedió a la Sociedad la suma de USD 750.000, con más los gastos razonables que fueran necesarios en caso en que fuera necesario ejecutar el cobro. En virtud de ello, el monto de la operación podría ascender a USD 750.000.

Los estados financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, contemplan dicho acuerdo con un crédito a largo plazo contra un pasivo por ingreso diferido de largo plazo.

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

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

El 7 de mayo de 2025 se firmó un acuerdo de cesión de deuda en virtud del cual el vendedor del inmueble identificado en el párrafo anterior cedió a la Sociedad, quien adquirió, una deuda que tenía el vendedor con terceros por un monto de USD 400.000, en consideración de lo cual dicho monto fue compensado en igual medida del saldo de precio bajo la compraventa referida en el párrafo anterior. En virtud de ello, el saldo de precio bajo la compraventa del referido inmueble ascendía al 30 de junio de 2025 a USD 600.000.

NOTA 15: HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de junio de 2025, no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Grupo, que surgen de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios.

El 25 de septiembre de 2025 fue aprobado por parte del Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU), un préstamo hacia la Sociedad para el financiamiento del proyecto "+Colonia" con destino a obra civil e infraestructura, por hasta la suma de USD 4.500.000 (dólares estadounidenses cuatro millones quinientos mil). Del total de la suma, USD 1.500.000 (dólares estadounidenses un millón quinientos mil) será garantizado con hipotecas sobre inmuebles de su propiedad y USD 3.000.000

46

Ala Este S.A.S.

Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de junio de 2025

(dólares estadounidenses tres millones) garantizado mediante cesiones de ciertos derechos de cobro.

47

colonia

Anexo 13
Informe de Calificación de Riesgo.

Ala Este S.A.S.

Factores relevantes de la calificación

Asignación de calificación: FIX (afiliada a Fitch Ratings) asignó en categoría BBB+(uy), Perspectiva Estable, a la calificación de Emisor de Largo Plazo de Ala Este S.A.S. (Ala Este o +Colonia) y de las Obligaciones Negociables (ON) Serie 1 a emitir por la compañía. La calificación se sustenta en el valor de los activos que a la fecha están valuados en USD 78 millones, pero tras el desarrollo a partir de las obras de infraestructura a realizar se espera generen ventas en torno a USD 246 millones, con un nivel de erogaciones estimado en USD 113 millones y de financiamiento a través de deuda proforma en torno a USD 23 millones (de la cual USD 9,1 millones es convertible en acciones) y aportes de capital ya realizados por USD 6,6 millones. El LTV se espera se ubique en torno al 30% en el pico de deuda, resultando conservador. No obstante, si bien la ciudad de Colonia de Sacramento donde se desarrollará el proyecto tiene potencial de crecimiento, a la fecha tiene una estructura pequeña, por lo que requiere la construcción de la demanda agregando incertidumbre a los plazos del desarrollo, aunque compensado por obras que no requieren mayor complejidad. Los vencimientos de deuda se esperan entre el quinto y octavo año del horizonte de la primera etapa del proyecto, de un total de 12 años, por lo que de no monetizarse las ventas conforme las estimaciones de la compañía, elevaría el riesgo de refinanciación. Mitigan la situación anteriormente descripta, la flexibilidad financiera que le aportan los activos libres de garantía por encima de USD 55 millones (a valor tasación actual) y la posibilidad de tomar deuda con el mercado de capitales por encima de lo planeado, siendo que se espera emitir por aproximadamente USD 6,5 millones para un programa equivalente a USD 16 millones.

Viabilidad del proyecto: El proyecto a largo plazo contempla 515 hectáreas, y se plantea el desarrollo en etapas. Ala Este es propietaria del terreno de la Etapa A por 118,7 has, y cuenta con un acuerdo de compra para el resto del terreno (Etapas B y C) hasta 2042. De las 118,7 has adquiridas, resultan comercializables unas 57,1 has, de las cuales a su vez ya se han vendido 5 has en USD 8,4 millones y las 52,1 has en cartera están valuadas a la fecha en USD 78 millones. El desarrollo (incluyendo inversiones de capital, gastos operativos y financieros e impuestos) se estima en USD 113 millones, y los ingresos por ventas en USD 246 millones, con precios ascendentes en proporción al grado de avance de las obras de infraestructura. Tales obras consisten principalmente en la provisión de servicios de caminos, electricidad, agua y saneamiento. Asimismo, de las 57,1 has comerciables, 28 has ya están fraccionadas y 18 has ya cuentan adicionalmente con permiso medioambiental. FIX considera que las obras de infraestructura no representan una elevada complejidad y por lo tanto el riesgo de viabilidad del proyecto no es elevado.

Financiación del proyecto: El proyecto requiere fondos por los USD 113 millones previamente mencionados, según estimaciones de la compañía, y contempla aportes de capital por parte de sus accionistas en USD 15,7 millones aproximadamente (de los cuales USD 6,6 millones ya realizados y el resto a través de deuda convertible en acciones), que representan el 14% del total de dichos fondos. Por su parte, la deuda estimada por la compañía ascendería a USD 13,4 millones (de la cual USD 6,5 a través de obligaciones negociables y el resto privada), representando el 12% del total y el 46% de la estructura de capital total. La primera etapa del proyecto tiene un horizonte de 12 años con ingresos por cobranzas ascendentes y pico en 2033 (USD 246 millones entre 2025 y 2036) y la deuda concentra sus vencimientos entre los años 2029 y 2032, del quinto al octavo año. Hasta fines 2028 (cuarto año), la compañía espera acumular fondos por USD 10,3 millones, previo al primer vencimiento de deuda (ON) en 2029. El 67% de la inversión

Informe Integral

Calificaciones

Emisor de Largo Plazo	BBB+(uy)
ON Serie 1	BBB+(uy)

Perspectiva	Estable
-------------	---------

Resumen Financiero

Ala Este S.A.S.	Individual	30/06/25	31/12/24
	(USD miles)	Año Móvil	12 meses
Total Activos	16.202	10.594	
Deuda Financiera	4.249	3.084	
Ingresos	7.072	2.401	
EBITDA	2.212	(2.586)	
EBITDA (%)	31,3	(107,7)	
Deuda Total / EBITDA (x)	1,9	(1,2)	
Deuda Neta Total / EBITDA (x)	1,2	(0,7)	

Criterios Relacionados

Manual de Procedimiento de Calificación de Finanzas Corporativas, registrado ante el Banco Central del Uruguay. Disponible en www.bcu.gub.uy

Analistas

Analista Principal
Lisandro Sabarino
Director
lisandro.sabarino@fixscr.com
+54 11 5235 8119

Analista Secundario
Gustavo Ávila
Director Senior
gustavo.avila@fixscr.com
+54 11 5235 8142

residual sería autofinanciado a través de los ingresos por ventas de los lotes. FIX considera que el riesgo de financiación es elevado, siendo que gran parte del desarrollo del proyecto depende de potenciales ventas. Como mitigante, la compañía podría realizar emisiones de ON adicionales por hasta aproximadamente USD 9,5 millones hasta completar el programa equivalente a USD 16 millones (UI 100 millones) y activos a entregar en garantía por más de USD 55 millones. Finalmente, el Loan to Value (LTV) se estima en 15% al inicio del proyecto con pico en torno a 30%, en base a valor de tasación de los lotes, lo cual resulta conservador.

Sponsor con baja experiencia: Los accionistas de LTD no poseen probada experiencia en este tipo de proyectos. De todas maneras, FIX considera que la complejidad del proyecto es relativamente baja y han contratado una gerenciadora con experiencia en obras de construcción.

Sensibilidad de la calificación

La calificación podría bajar ante los siguientes factores:

- Ralentización de ventas y/o cobranzas, las cuales están proyectadas en torno a USD 246 para el horizonte del proyecto y USD 24 millones hasta 2028, previo al comienzo de los vencimientos de deuda en 2029.
- Atrasos o costos incrementales no proyectados por la compañía para la obra, los cuales se han estimado en USD 113 millones para el horizonte remanente del proyecto (incluyendo inversiones de capital, gastos operativos, impuestos e intereses).
- Aumento sostenido del apalancamiento que no se traduzca en incrementar el valor de sus activos.

No se esperan subas en el corto plazo.

Liquidez y Estructura de Capital

Moderado nivel de apalancamiento, con vencimientos escalonados: Para el desarrollo de la primera etapa del proyecto (118,7 has) se espera una deuda proforma en torno a USD 20 millones, de la cual USD 9,1 millones son convertibles en acciones y USD 6,5 millones correspondientes a la emisión de ON bajo un programa equivalente a USD 16 millones, con vencimientos que empiezan a operar desde 2029 de manera parcial, encontrándose escalonado hasta 2032 y con pico en 2030 (USD 5 millones). El Loan to Value (LTV) en el pico de deuda se estima en torno al 30%, considerado razonable.

Moderada estructura patrimonial: El patrimonio de Ala Este a junio 2025 ascendía a USD 4,5 millones versus un nivel de deuda no convertible proforma de USD 13,4 millones y convertible por USD 9,1 millones (USD 2,7 millones ya aportados), a la espera que comience a generar flujos significativos por cobranzas a partir de 2027. La compañía proyecta una mejora gradual de su rentabilidad y capitalización a medida que se vaya avanzando con la infraestructura y los flujos comerciales se consoliden.

Flexibilidad financiera: El programa de emisión fue autorizado por hasta el equivalente a USD 16 millones, de los cuales se prevén emitir USD 6,5 millones a través de la ON dentro del programa aprobado, quedando un remanente del equivalente a aproximadamente USD 9,5 millones. Asimismo, descontadas las garantías ofrecidas para los préstamos y ON, quedarían activos a entregar en garantía por más de USD 55 millones, según valor de tasación de los lotes.

Perfil del Negocio

Ala Este es una sociedad por acciones simplificada constituida en 2021. Su actividad principal es la de ser urbanizadora del proyecto conocido como "+Colonia", ubicado en la costa este de la ciudad de Colonia de Sacramento, Uruguay, a unos 800 metros del puerto. El proyecto a largo plazo contempla 515 hectáreas, y se plantea el desarrollo en etapas.

Ala Este actualmente es propietaria del terreno de la Etapa A (118,7 has), y cuenta con un acuerdo de compra para el resto del terreno (Etapas B y C) hasta 2042, a un precio base en 2022 con índice de ajuste constante. Las primeras 200 hectáreas (Etapas A y B) ya cuentan con un Contrato Plan firmado en mayo 2022 con la Intendencia de Colonia que establece las condiciones generales y particulares relativas a exigencias ambientales, patrimoniales, estructura territorial y normativa que regirá el proceso de fraccionamiento, uso y edificación del suelo, infraestructura y servicios generales.

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

De las 118,7 has adquiridas, 61,4 has han sido cedidas (o estimado a ceder) para espacios públicos, UTE, OSE, etcétera; quedando 57,1 has comercializables. De esas 57,1 has, 5 has ya han sido comercializadas a la fecha.

La compañía ha establecido alianzas estratégicas y co-desarrollado proyectos de gran impacto dentro del distrito Génesis, entre los que se destacan Quartier +Colonia, desarrollado por Argencons (Bondeno S.A.); El Muelle 1, junto con CRIBA; un campus corporativo internacional de última generación, orientado a la innovación y los servicios tecnológicos; y un loteo unifamiliar denominado Pioneros de 45 lotes (43 padrones), desarrollado por la compañía. Dentro de los próximos lanzamientos, se encuentran El Muelle 2 & 3 y El Muelle 4 & 5.

Asimismo, Ala Este tiene participación mayoritaria y consolida al Fideicomiso Quartier +Colonia I.

La compañía dispone a la fecha de un programa de Obligaciones Negociables aprobado por el equivalente a USD 16 millones (UI 100 millones). La compañía prevé destinar los fondos provenientes del programa a la ejecución de obras de infraestructura para la primera etapa de la urbanización, así como a las necesidades generales de capital de trabajo y gestión, en el marco del giro principal en la urbanización y desarrollo inmobiliario. Asimismo, los fondos podrán aplicarse a otras inversiones complementarias necesarias para el desarrollo integral.

Los principales rubros de los trabajos de infraestructura son movimiento de suelos, caminería y vialidades, agua potable y saneamiento y provisión de energía eléctrica y conectividad. Dicha infraestructura será cedida a dominio público (Intendencia de Colonia) y a las empresas estatales proveedoras de servicios OSE, UTE y ANTEL.

Resumen del proyecto

El proyecto se presenta como una oportunidad para posicionar a Colonia como parte de una ciudad rioplatense, atrayendo un flujo demográfico del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Apunta a un mercado que es novedoso en Colonia, posicionándose como una alternativa de vivienda permanente con un formato de Smart City.

La ciudad de Colonia, con menos de 30.000 habitantes fijos, cuenta con un fuerte mercado turístico. Sin embargo, no ha logrado crecer en población a pesar del incremento de su conectividad con Buenos Aires. Esta situación crea un mercado potencial para una expansión urbana que aproveche la cercanía con Buenos Aires, una de las metrópolis más grandes del mundo.

Colonia hoy cuenta con la misma población que contaban hace 15 - 20 años ciudades del conurbano Bonaerense, como Pilar, Escobar, Esteban Echeverría, Tigre, que hoy han multiplicado por diez su población. Se apunta a que el eje de la metrópolis de Buenos Aires se expanda hacia Colonia y se potencie con la cercanía, consolidando una ciudad rioplatense de las dos orillas.

Uruguay genera un gran interés en Argentina y en la región por su gran estabilidad macroeconómica, su pacto social, seguridad y conectividad. +Colonia apunta a duplicar la población de Colonia actual en el largo plazo y convertirse en un eje urbano rioplatense.

Respecto del posicionamiento del proyecto, es un mercado nuevo, por no existir en Colonia ni en la región un proyecto de urbanización de esta índole. La eventual existencia de competencia en algún punto de la región haría impulsar el desarrollo de este nuevo mercado y al ser tan grande su potencial, pasarían muchos años o décadas hasta que la competencia fuera un problema.

Su desarrollo es una operación sencilla sin mayores riesgos de provisión. Ya están acordadas para la primera etapa las instalaciones de OSE y agua, y UTE en etapa final. De las 118,7 has, las etapas 1 y 2 ya están fraccionadas (28,1 has; 49% del total comercializable). Asimismo, la etapa 1 cuenta con permiso medioambiental y es comercializable (17,7 has; 31%). Respecto de la etapa 2, se puede vender por parte de Ala Este, pero aún no construir por parte del comprador (por falta estudio impacto ambiental y proyectos de infraestructura).

Es importante remarcar que, a pesar de ser un mercado nuevo, este ya fue validado por los dos proyectos que han obtenido todos los permisos y ya se encuentren en fase de construcción (Proyecto Quartier +Colonia y Proyecto El Muelle 1) y muchos otros proyectos en camino en vías de aprobación.

Argencons (Bondeno S.A.) es un desarrollador líder en la región, con más de 50 años de trayectoria y dueño de la marca "Quartier" que eligió +Colonia para realizar un desarrollo de 331 unidades residenciales en dos torres de 12 pisos, 12 locales comerciales, 18 oficinas, un club y una unidad de usos múltiples.

A su vez, el desarrollo El Muelle 1, que forma parte de un complejo de 5 edificios de Planta Baja + 4 niveles, cuenta con 32 unidades residenciales. Ambos proyectos están siendo construido por la empresa constructora líder CRIBA.

Estos proyectos se estructuraron mediante fideicomisos al costo y con 363 unidades vendidas, validando que la demanda existe ya que se agotó el stock de unidades.

Administración y Calidad de los accionistas

Ala Este S.A.S. pertenece a Eduardo Bastitta Harriet en un 51%, a Carlos Francisco Bastitta Heguy en un 30%, y el 19% restante al grupo inversor inicial. Eduardo Bastitta Harriet fundó en 2009 a Plaza Logística S.R.L., empresa calificada por FIX SCR S.A. en Argentina en categoría AA(arg).

Los balances son auditados por BDO y utilizan Normas Contables Adecuadas en el Uruguay ("NCA").

Posición Competitiva

Al ser un mercado nuevo, la competencia aún es limitada, lo que significa que hay espacio para desarrollar esta oferta sin presiones inmediatas de mercado saturado. Además, la ubicación del proyecto es estratégica, con 515 hectáreas de terreno a 800 metros del puerto y 7 km de costa, lo que duplica el tamaño actual de la ciudad y coloca al proyecto en una posición de ventaja frente a cualquier desarrollo futuro.

Estrategia del Management

La propuesta de valor se centra en la inversión en infraestructura urbana (calles, servicios básicos, espacios comunes) y en la posterior comercialización de macrolotes a desarrolladores privados, quienes se encargan de materializar proyectos residenciales, comerciales, laborales y educativos. Este modelo permite a la compañía acelerar el desarrollo del predio atrayendo a socios estratégicos líderes en sus industrias, y diversificando riesgos.

Riesgo del Sector

El desempeño del negocio inmobiliario está vinculado a la evolución de la actividad económica en cuanto a la demanda y nivel de precios. No obstante, en períodos de incertidumbre la inversión en bienes raíces puede actuar como reserva de valor. Al tratarse de proyectos de largo plazo, en su transcurso pueden variar las condiciones económicas (inflación, tipo de cambio, precios, permisos y aprobaciones), y afectar la rentabilidad esperada de los emprendimientos. En los últimos años los precios continuaron la tendencia alcista siendo Montevideo la ciudad con el metro cuadrado construido más caro de la región con USD 3.300 por m², mientras que la demanda de viviendas empezó a recuperarse.

Factores de Riesgo

- Ciclicidad del mercado inmobiliario, el cual muestra una fuerte correlación con la economía local.
- Riesgos de demanda y precio.
- Necesidad de mantener el volumen de ventas con el fin de hacer frente a sus obligaciones.
- Permisos y aprobaciones.

Perfil Financiero

La etapa A del proyecto prevé un horizonte de 12 años con ingresos por cobranzas ascendentes y pico en 2033 (USD 246 millones entre 2025 y 2036). El precio tomado para modelizar las ventas por parte de la compañía se calcula en base a valor FOT (Factor de Ocupación Total) por metro cuadrado, el cual inicia en 120 USD/FOT y asciende hasta los 216 USD/FOT al final del horizonte.

El costo estimado del proyecto por la compañía asciende a USD 113 millones (incluyendo inversiones de capital, costos operativos, impuestos e intereses), donde el terreno representa el 3% del costo total y la inversión el 47%.

La financiación del proyecto se prevé en USD 29 millones entre lo ya ejecutado y lo pendiente, donde el 46% es deuda con terceros (incluyendo la emisión de obligaciones negociables por USD 6,5 millones), el 25% es deuda convertible en acciones y el 25% restante corresponde a capital aportado para la compra de los terrenos principalmente.

El programa de emisión de obligaciones negociables fue autorizado por hasta el equivalente a USD 16 millones (UI 100 millones), de los cuales se prevén emitir USD 6,5 millones.

FIX considera que el riesgo de financiación es elevado, siendo que la primera etapa del proyecto tiene un horizonte de 12 años y depende en mayor medida de las ventas que vaya realizando en los primeros 4 años, cuando los vencimientos de deuda operan entre el quinto y octavo año del mismo, sujeto por lo tanto a la materialización de las ventas esperadas y la flexibilidad financiera de la compañía.

La valuación de los activos se encuentra por encima de la financiación que requiere el proyecto. Los mismos están valuados a la fecha en USD 78 millones. El Loan to Value (LTV) en el pico de deuda se estima en torno al 30%, considerado razonable.

Finalmente, descontadas las garantías ofrecidas para los préstamos y ON, quedarán activos a entregar en garantía por más de USD 55 millones, según valor de tasación de los lotes.

Anexo I. Resumen Financiero

Resumen Financiero - Ala Este S.A.S.

(miles de USD, año fiscal finalizado en diciembre)

Cifras Consolidadas

	NCA	NCA	NCA	NCA
Período	Año Móvil	Jun-25	2024	2023
	12 meses	6 meses	12 meses	12 meses
Rentabilidad				
EBITDA Operativo	2.212	2.734	(2.586)	(814)
Margen de EBITDA	31,3	50,3	(107,7)	(151,9)
Retorno del FGO / Capitalización Ajustada (%)	4,8	19,5	(18,7)	(3,5)
Margen del Flujo de Fondos Libre	(62,4)	(21,1)	(108,3)	(212,2)
Retorno sobre el Patrimonio Promedio	42,6	73,5	(108,7)	(29,7)
Coberturas				
FGO / Intereses Financieros Brutos	2,8	15,5	(20,0)	(16,8)
EBITDA / Intereses Financieros Brutos	15,0	24,8	(53,4)	(104,8)
EBITDA / Servicio de Deuda	9,0	13,0	(25,8)	(1,1)
FGO / Cargos Fijos	2,8	15,5	(20,0)	(16,8)
FFL / Servicio de Deuda	(17,3)	(6,5)	(25,5)	(1,5)
(FFL + Caja e Inversiones Corrientes) / Servicio de Deuda	(10,5)	(1,3)	(12,5)	(1,2)
FCO / Inversiones de Capital	(15,7)	(625,7)	(8,9)	(23,9)
Estructura de Capital y Endeudamiento				
Deuda Total Ajustada / FGO	10,2	1,2	(3,2)	(7,9)
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	1,9	0,8	(1,2)	(1,3)
Deuda Neta Total con Deuda Asimilable al Patrimonio / EBITDA	1,2	0,5	(0,7)	(1,0)
Costo de Financiamiento Implicito (%)	6,9	6,0	2,4	1,3
Deuda Garantizada / Deuda Total (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuda Corto Plazo / Deuda Total (%)	2,4	2,4	1,7	71,8
Balance				
Total Activos	16.202	16.202	10.594	6.526
Caja e Inversiones Corrientes	1.658	1.658	1.304	220
Deuda Corto Plazo	100	100	52	743
Deuda Largo Plazo	4.149	4.149	3.032	292
Deuda Total	4.249	4.249	3.084	1.035
Deuda asimilable al Patrimonio	0	0	0	0
Deuda Total con Deuda Asimilable al Patrimonio	4.249	4.249	3.084	1.035
Deuda Fueras de Balance	0	0	0	0
Deuda Total Ajustada con Deuda Asimilable al Patrimonio	4.249	4.249	3.084	1.035
Total Patrimonio	4.521	4.521	2.091	2.689
Total Capital Ajustado	8.770	8.770	5.175	3.724
Flujo de Caja				
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	271	1.596	(1.015)	(138)
Variación del Capital de Trabajo	(4.417)	(2.740)	(1.321)	(953)
Flujo de Caja Operativo (FCO)	(4.146)	(1.144)	(2.337)	(1.092)
Flujo de Caja No Operativo / No Recurrente Total	0	0	0	0
Inversiones de Capital	(264)	(2)	(263)	(46)
Dividendos	0	0	0	0
Flujo de Fondos Libre (FFL)	(4.410)	(1.146)	(2.600)	(1.138)
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	0	0	0	0



Finanzas Corporativas
Bienes Raíces
Uruguay

Otras Inversiones, Neto	(259)	224	(365)	(11)
Variación Neta de Deuda	3.516	1.275	2.048	888
Variación Neta del Capital	2.000	0	2.000	0
Otros (Inversión y Financiación)	0	0	0	0
Variación de Caja	847	354	1.084	(260)
<hr/>				
Estado de Resultados				
Ventas Netas	7.072	5.435	2.401	536
Variación de Ventas (%)	194,6	126,4	347,9	#REF!
EBIT Operativo	2.187	2.714	(2.597)	(824)
Intereses Financieros Brutos	147	110	48	8
Alquileres	0	0	0	0
Resultado Neto	1.925	2.430	(2.597)	(934)

Anexo II. Glosario

- EBITDA: Resultado operativo antes de Amortizaciones y Depreciaciones.
- EBITDAR: EBITDA + Alquileres devengados.
- Servicio de Deuda: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Deuda Corto Plazo.
- Cargos Fijos: Intereses financieros Brutos + Dividendos preferidos + Alquileres devengados.
- Costo de Financiamiento Implícito: Intereses Financieros Brutos / Deuda Total.
- Deuda Ajustada: Deuda Total + Deuda asimilable al Patrimonio + Deuda Fuera de Balance.
- LTM: Año Móvil
- Loan to value: Indicador que refleja la relación entre deuda y valor de los activos.
- m²: metro cuadrado.
- Has: Hectáreas
- UI: Unidades Indexadas

Anexo III – Características del Instrumento

Obligaciones Negociables Serie 1 hasta el equivalente a USD 3 millones

La compañía ofrece en emisión las Obligaciones Negociables Serie 1 por un valor de hasta el equivalente a USD 3 millones, tomando para la determinación del monto en UI de la emisión en el marco del Programa, el valor de las Unidades Indexadas a la fecha de emisión, con vencimiento el cuarto año desde la emisión, y amortización al vencimiento. Dichas ON se utilizarán para financiar la ejecución de obras de infraestructura del desarrollo en +Colonia y capital de trabajo y gestión operativa, en el marco de la urbanización y desarrollo inmobiliario del proyecto.

Las ON devengarán una tasa de interés sobre el capital no amortizado a determinar, pagaderos en forma semestral.

Las ON serán emitidas bajo el programa de Obligaciones Negociables de Oferta Pública No Convertibles en Acciones por un valor de hasta UI 100 millones, bajo la legislación de la República Oriental del Uruguay.

Garantías de las emisiones

En garantía del pago de los importes que la compañía adeude bajo la emisión de las ON Serie 1, hipoteca en primer grado en favor de la Bolsa de Valores de Montevideo S.A., el padrón número 14.581, localidad catastral Colonia, departamento de Colonia (y junto con aquellos inmuebles que los sustituyan en el futuro, los "Inmuebles Hipotecados") hasta la suma de USD 3 millones más un 50% de dicha suma, o su equivalente en otras monedas, por concepto de intereses, comisiones, gastos, impuestos u honorarios razonables que la cobranza judicial o extrajudicial pudiere demandar.

La compañía deberá mantener un Ratio de Cobertura superior o igual a 3,0x y se medirá anualmente.

La compañía podrá, a su exclusiva discreción y en cada momento que así lo decida, (i) sustituir los Inmuebles Hipotecados, y (ii) liberar parcialmente los Inmuebles Hipotecados, en cualquier caso de los indicados en los apartados (i) y (ii), por otros inmuebles de su propiedad, previa realización de una tasación por un Tasador Autorizado que verifique que, luego de efectuada la sustitución, se mantenga un Ratio de Cobertura superior o igual a 3,0x.

Covenants/Condiciones

1. Nuevas Inversiones: El Emisor se abstendrá de realizar nuevas inversiones extrañas a su giro principal, es decir, de desarrollo de urbanizaciones, proyectos inmobiliarios y actividades conexas y/o de apoyo. Se encuentra también comprendido dentro del Giro Principal del Emisor, a título enunciativo (y no limitativo), iniciativas vinculadas con la urbanización, desarrollos inmobiliarios, casas, condohoteles, y edificios de oficina.
2. Asociación con Accionistas directos e indirectos: El Emisor no podrá asociarse ni generar vínculos contractuales o de cualquier otra especie para realizar cualquier tipo de actividad establecida en su plan de negocios con accionistas que, directa o indirectamente, sean titulares de más del 10% del capital integrado y con derecho a voto del Emisor, salvo por las excepciones citadas en el Prospecto de Emisión.
3. Ratios financieros:
 - i. Endeudamiento: El Emisor deberá mantener un Ratio de Endeudamiento inferior o igual a 2,5x.
 - ii. Cobertura del Servicio de Deuda: El Emisor deberá mantener un Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mayor o igual 1,3x.
 - iii. Prueba Ácida El Emisor deberá mantener un Ratio de Prueba Ácida inferior o igual a 1,0x.

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

Incumplimientos o Incumplimiento cruzado

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

Rescate anticipado

La compañía podrá, optar por rescatar anticipadamente, total o parcialmente, las ON Serie 1 (capital e intereses devengados hasta la fecha del efectivo rescate) luego de transcurrido 9 meses de la fecha de emisión, y en cada Fecha de Pago de Intereses, debiendo comunicar a la Entidad Registrante, Entidad Representante, y al Banco Central del Uruguay con una anticipación mínima a 30 días corridos a la fecha de rescate anticipado. El precio de rescate será de 102% del Capital adeudado rescatado a la fecha del efectivo pago del rescate.

Anexo IV - Dictamen de Calificación

El Consejo de Calificación de FIX SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A. (afiliada de Fitch Ratings), en adelante FIX, realizado el 12 de diciembre de 2025, asignó en Categoría BBB+(uy), Perspectiva Estable, a la calificación de Emisor de Largo Plazo de Ala Este S.A.S. y de las Obligaciones Negociables Serie 1 a ser emitida por la compañía.

Categoría BBB(uy): "BBB" nacional implica una adecuada calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas tienen una mayor probabilidad de afectar la capacidad de pago en tiempo y forma que para obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

Las calificaciones nacionales no son comparables entre distintos países, por lo cual se identifican agregando un sufijo para el país al que se refieren. En el caso de Uruguay se agregará "(uy)".

Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade.

La Perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. La Perspectiva puede ser positiva, negativa o estable. Una perspectiva negativa o positiva no implica que un cambio en la calificación sea inevitable. Del mismo modo, una calificación con perspectiva estable puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a positiva o negativa si existen elementos que lo justifiquen.

La calificación asignada se desprende del análisis de los Factores Cuantitativos y Factores Cualitativos. Dentro de los Factores Cuantitativos se analizaron la Rentabilidad, el Flujo de Fondos, el Endeudamiento y Estructura de Capital, y el Fondeo y Flexibilidad Financiera de la Compañía. El análisis de los Factores Cualitativos contempló el Riesgo del Sector, la Posición Competitiva, y la Administración y calidad de los Accionistas.

Fuentes

- Balances anuales y trimestrales generales auditados hasta el 30/06/2025 (6 meses).
- Auditor externo a la fecha del último balance: BDO.
- Información de gestión suministrada por la compañía (Proyecciones financieras, estudio de mercado realizado por Toribio Achaval, acuerdo con la municipalidad, estudio medioambiental, presupuesto detallado de construcción, tasación de los lotes, etc).

Criterios Relacionados

Manual de Procedimiento de Calificación de Finanzas Corporativas. Registrado ante el Banco Central del Uruguay, disponible en www.bcu.gub.uy

Lisandro Sabarino
FIX SCR URUGUAY
CALIFICADORA DE RIESGO SA

Gustavo Ávila
FIX SCR S.A.
CALIFICADORA FITCH RATINGS



Finanzas Corporativas
Bienes Raíces
Uruguay

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A. (Afiliada de Fitch Ratings) –en adelante FIX SCR S.A. o la calificadora-, ha recibido honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A. ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: <HTTP://WWW.FIXSCR.COM>. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB <WWW.FIXSCR.COM>. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A. Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS A LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTOS Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBÍEN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES, PARA LOS CUALES EL ANALISTA LIDER SE BASA EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A. (<www.fixscr.com>) Este informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de calificación. La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos sus derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A considera creíbles. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A lleva a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A en el momento de realizar una calificación crediticia será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó una calificación. La información contenida en este informe recibida del emisor se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A y ningún individuo, o grupo de individuos es únicamente responsable por la calificación. La calificación sólo incorpora los riesgos derivados del crédito. En caso de incorporación de otro tipo de riesgos, como ser riesgos de precio o de mercado, se hará mención específica de los mismos. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A no está comprometida en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A estuvieron involucrados en el mismo pero no son individualmente responsables por las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo. Las calificaciones representan una opinión y no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. La asignación, publicación o disseminación de una calificación de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A no constituye el consentimiento de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A a usar su nombre en calidad de "experto" en cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de títulos y valores de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de Estados Unidos y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y su distribución electrónica, los informes de FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de impresa.