

Fideicomiso Financiero Platinum

Estados financieros intermedios condensados
correspondientes al período de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2026 e informe de
revisión sobre estados financieros
intermedios condensados



Estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 e informe de revisión sobre estados financieros intermedios condensados

Contenido

Informe de revisión sobre estados financieros intermedios condensados

Estado de situación financiera intermedio condensado

Estado del resultado integral intermedio condensado

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado

Notas a los estados financieros intermedios condensados



Informe de revisión sobre estados financieros intermedios condensados

Señores
Directores y Accionistas de
EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Introducción

Hemos realizado una revisión de los estados financieros intermedios condensados de Fideicomiso Financiero Platinum (en adelante “el Fideicomiso”) que se adjuntan; dichos estados financieros intermedios condensados comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2026, los correspondientes estados intermedios condensados del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas explicativas seleccionadas a los estados financieros intermedios condensados por el período de seis meses finalizado en esa fecha, que se adjuntan. La Dirección de Fideicomiso Financiero Platinum. es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios condensados y sus notas explicativas seleccionadas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre dichos estados financieros intermedios condensados basado en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410 (NIER 2410), “Revisión de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad” emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Una revisión de estados financieros intermedios consiste en la realización de indagaciones al personal de la entidad, principalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los referidos estados financieros intermedios condensados no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Fideicomiso Financiero Platinum al 30 de junio de 2026, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).



Otro asunto

Nuestro trabajo también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos uruguayos y, en nuestra conclusión, dicha conversión ha sido realizada de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 3.2.

24 de agosto de 2026


Lucía Recalde
Socia, Deloitte S.C.



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

AL 30 DE JUNIO DE 2026

(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

		US\$		Equivalente en \$	
	Notas	30/6/2026	31/12/2025	30/6/2026	31/12/2025
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO					
Bancos		3.682.040	3.974.351	147.708.700	155.162.642
Activos financieros	4	9.000.000	-	361.044.000	-
Intereses a cobrar		18.681	-	749.405	-
	3.7	12.700.721	3.974.351	509.502.105	155.162.642
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS					
Activos financieros	4	1.000.000	1.000.000	40.116.000	39.041.000
Intereses a cobrar		18.854	1.530	756.355	59.733
		1.018.854	1.001.530	40.872.355	39.100.733
OTRAS CUENTAS POR COBRAR					
Créditos fiscales		4.081	66.764	163.713	2.606.541
		4.081	66.764	163.713	2.606.541
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		13.723.656	5.042.645	550.538.173	196.869.916
ACTIVO NO CORRIENTE					
ACTIVO CON SUBSIDIARIA NO CONSOLIDADA					
Inversion en subsidiaria no consolidada	5	192.433.001	186.913.597	7.719.642.253	7.297.293.730
		192.433.001	186.913.597	7.719.642.253	7.297.293.730
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		192.433.001	186.913.597	7.719.642.253	7.297.293.730
TOTAL ACTIVO		206.156.657	191.956.242	8.270.180.426	7.494.163.646
PASIVO Y PATRIMONIO					
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
OTRAS CUENTAS POR PAGAR					
Acreedores fiscales		7.840	109.041	314.501	4.257.070
Acreedores varios		4.634	11.003	185.888	429.571
		12.474	120.044	500.389	4.686.641
PROVISIONES					
Provisiones		-	15.841	-	618.461
		-	15.841	-	618.461
TOTAL PASIVO CORRIENTE		12.474	135.885	500.389	5.305.102
PASIVO NO CORRIENTE					
DEUDAS FINANCIERAS					
Otros pasivos financieros	6	161.849.250	145.014.314	6.492.744.494	5.661.503.830
Intereses a pagar		11.401.168	13.296.490	457.369.266	519.108.278
		173.250.418	158.310.804	6.950.113.760	6.180.612.108
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		173.250.418	158.310.804	6.950.113.760	6.180.612.108
TOTAL PASIVO		173.262.892	158.446.689	6.950.614.149	6.185.917.210
PATRIMONIO					
Derechos de participación sobre remanente	9	17.983.248	16.112.700	737.629.247	664.214.187
Reserva por conversión		-	-	3.691.073	(33.863.939)
Resultados acumulados		17.396.853	(14.335.471)	677.896.188	(588.002.937)
Resultado del período/ ejercicio		(2.486.336)	31.732.324	(99.650.231)	1.265.899.125
TOTAL PATRIMONIO		32.893.765	33.509.553	1.319.566.277	1.308.246.436
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		206.156.657	191.956.242	8.270.180.426	7.494.163.646



Las notas que acompañan estos estados financieros intermedios condensados forman parte integrante de los mismos.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL INTERMEDIO CONDENSADO POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
		US\$		US\$	
		30/6/2026	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2025
		(no revisado)	(no revisado)		
INGRESOS OPERATIVOS					
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada	5	398.644	(698.223)	2.016.915	274.930
		398.644	(698.223)	2.016.915	274.930
EGRESOS OPERATIVOS					
Honorarios profesionales	7	(65.408)	(61.006)	(121.786)	(117.220)
Otros		50	(601)	(59)	(1.019)
		(65.358)	(61.607)	(121.845)	(118.239)
RESULTADO OPERATIVO		333.286	(759.830)	1.895.070	156.691
RESULTADOS FINANCIEROS					
Intereses ganados		78.808	56.720	134.095	106.293
Intereses perdidos		(2.308.474)	(1.996.863)	(4.451.741)	(3.862.325)
Gastos bancarios		(211)	(82)	(292)	(278)
Diferencia de cambio		14.820	127.755	(60.595)	224.102
		(2.215.057)	(1.812.470)	(4.378.533)	(3.532.208)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.881.771)	(2.572.300)	(2.483.463)	(3.375.517)
Impuesto a la renta		(2.873)	-	(2.873)	-
RESULTADO DEL PERÍODO		(1.884.644)	(2.572.300)	(2.486.336)	(3.375.517)
Partidas que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados					
Efecto por conversión a moneda de presentación		-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO		(1.884.644)	(2.572.300)	(2.486.336)	(3.375.517)

Las notas que acompañan estos estados financieros intermedios condensados forman parte integrante de los mismos.



ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL INTERMEDIO CONDENSADO POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(expresado en pesos uruguayos)

	Notas	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
		Equivalente en \$		Equivalente en \$	
		30/6/2026	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2025
		(no revisado)	(no revisado)		
INGRESOS OPERATIVOS					
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada	5	16.385.507	(31.028.632)	79.816.771	10.921.869
		16.385.507	(31.028.632)	79.816.771	10.921.869
EGRESOS OPERATIVOS					
Honorarios profesionales	7	(2.638.438)	(2.564.669)	(4.797.234)	(4.990.905)
Otros		2.028	(24.462)	(2.334)	(42.184)
		(2.636.410)	(2.589.131)	(4.799.568)	(5.033.089)
RESULTADO OPERATIVO		13.749.097	(33.617.763)	75.017.203	5.888.780
RESULTADOS FINANCIEROS					
Intereses ganados		3.170.199	2.318.689	5.361.443	4.441.193
Intereses perdidos		(92.773.705)	(81.751.380)	(177.501.025)	(161.064.378)
Gastos bancarios		(8.454)	(3.382)	(11.585)	(11.881)
Diferencia de cambio		551.212	5.562.934	(2.400.827)	9.485.329
		(89.060.748)	(73.873.139)	(174.551.994)	(147.149.737)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(75.311.651)	(107.490.902)	(99.534.791)	(141.260.957)
Impuesto a la renta		(115.440)	-	(115.440)	-
RESULTADO DEL PERÍODO		(75.427.091)	(107.490.902)	(99.650.231)	(141.260.957)
Partidas que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados					
Efecto por conversión a moneda de presentación		21.082.389	(14.546.152)	37.555.012	2.183.817
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO		(54.344.702)	(122.037.054)	(62.095.219)	(139.077.140)

Las notas que acompañan estos estados financieros intermedios condensados forman parte integrante de los mismos.



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO
POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

Notas	US\$		Equivalente en \$	
	30/6/2026	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2025
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Resultado del período antes de impuestos	(2.483.463)	(3.375.517)	(99.534.791)	(141.260.957)
Ajustes por:				
Diferencia de cambio de activos y pasivos financieros	54.585	(212.253)	2.162.712	(8.983.820)
Intereses perdidos devengados	(17.324)	(106.293)	(686.394)	(4.441.193)
Intereses perdidos devengados no pagados	4.451.741	3.862.325	177.501.025	161.064.378
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada	(2.016.915)	(274.930)	(79.816.771)	(10.921.869)
Variaciones de rubros operativos				
Otras cuentas por cobrar	(462.392)	(310.924)	(18.320.474)	(13.160.169)
Otras cuentas por pagar	(149.148)	(68.085)	(5.909.393)	(2.881.766)
Provisiones	(15.841)	(13.322)	(627.636)	(563.867)
Efectivo aplicado a actividades operativas antes del pago de IRAE	(638.757)	(498.999)	(25.231.722)	(21.149.263)
Pago de impuesto a la renta (IRAE)	(2.873)	(63.420)	(115.440)	(2.717.181)
Flujo neto aplicado a las operaciones	(641.630)	(562.419)	(25.347.162)	(23.866.444)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Constitución de depósitos a plazo fijo	-	(5.000.000)	-	(211.630.000)
Finalización de depósitos a plazo fijo	-	5.000.000	-	211.630.000
Intereses cobrados	-	87.647	-	3.709.747
Línea de crédito otorgada a subsidiaria no consolidada	(3.032.000)	(7.402.526)	(120.130.872)	(313.319.315)
Flujo neto aplicado a las actividades de inversiones	(3.032.000)	(7.314.879)	(120.130.872)	(309.609.568)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
Emisión de títulos mixtos - derecho de participacion	9	1.240.000	800.000	48.670.914
Emisión de títulos mixtos - derecho de credito	6.2	11.160.000	7.200.000	442.806.660
Flujo neto proveniente de las actividades de financiamiento		12.400.000	8.000.000	491.477.574
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		8.726.370	122.702	345.999.540
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO		3.974.351	8.383.971	194.263.389
EFFECTOS ASOCIADO AL MANTENIMIENTO Y CONVERSIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		-	-	(30.760.824)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	3.7	12.700.721	8.506.673	509.502.105

Las notas que acompañan estos estados financieros intermedios condensados forman parte integrante de los mismos.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONDENSADO
POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Derechos de participación sobre remanente	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2024	9	14.887.670	-	(14.335.471)	552.199
Cambios en patrimonio					
Emisión de certificados - aportes y capitalizaciones	9	1.225.030	-	-	1.225.030
Resultado del período		-	-	31.732.324	31.732.324
Saldo al 31 de diciembre de 2025		16.112.700	-	17.396.853	33.509.553
Cambios en patrimonio					
Emisión de certificados - aportes y capitalizaciones	9	1.870.548	-	-	1.870.548
Resultado del período		-	-	(2.486.336)	(2.486.336)
Saldo al 30 de junio de 2026		17.983.248	-	14.910.517	32.893.765

(expresado en pesos uruguayos)

	Notas	Derechos de participación sobre remanente	Reserva por conversión	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2024	9	612.681.497	(343.216)	(588.002.937)	24.335.344
Cambios en patrimonio					
Emisión de certificados - aportes y capitalizaciones	9	51.532.690	-	-	51.532.690
Resultado del período		-	-	1.265.899.125	1.265.899.125
Otro resultado integral		-	(33.520.723)	-	(33.520.723)
Saldo al 31 de diciembre de 2025		664.214.187	(33.863.939)	677.896.188	1.308.246.436
Cambios en patrimonio					
Emisión de certificados - aportes y capitalizaciones	9	73.415.060	-	-	73.415.060
Resultado del período		-	-	(99.650.231)	(99.650.231)
Otro resultado integral		-	37.555.012	-	37.555.012
Saldo al 30 de junio de 2026		737.629.247	3.691.073	578.245.957	1.319.566.277

Las notas que acompañan estos estados financieros intermedios condensados forman parte integrante de los mismos.



Fideicomiso Financiero Platinum

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(expresadas en dólares estadounidenses y en pesos uruguayos)

Nota 1 - Información básica

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se celebra el contrato en la ciudad de Montevideo, entre Ef Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. en calidad de “Fiduciario”, Platinum Real Estate S.A. (antes Dalystown S.A.) en calidad de “Administrador” y los Suscriptores Iniciales de los Valores en calidad de “Fideicomitentes”, constituyendo el Fideicomiso Financiero Platinum (en adelante el “Fideicomiso”).

El 17 de junio de 2021 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores de acuerdo a la Comunicación N° 2021/114.

Con fecha 16 de julio de 2021 se realizó la suscripción de oferta pública de los títulos mixtos escriturales por US\$ 165.000.000.

El 19 de julio de 2021 se realizó la primera emisión de títulos mixtos por US\$ 32.400.000, la cual fue integrada mediante la transferencia de acciones de Cepheus S.A. (en adelante la “Sociedad”).

Con fecha 20 de mayo de 2026 se completó la integración de la totalidad de los US\$ 165.000.000 correspondientes a los títulos mixtos originalmente suscriptos.

El Fiduciario es quien administra los activos del fideicomiso, pero no adquiere ni tiene derecho alguno sobre dichos activos.

Se constituye el Fideicomiso para que a través de la Sociedad desarrolle un proyecto inmobiliario. El mismo comprende la construcción de tres edificios, que se incorporarán al régimen de propiedad horizontal al amparo de la ley N° 16760 y su posterior administración, a efectos de comercializar (arrendamiento y venta), en forma total o parcial de unidades, así como la constitución de derechos reales o personales sobre ellas. Las unidades construidas podrán tener los destinos establecidos en el plan de negocios, hogares, locales comerciales, oficinas y garajes.

El plan de negocios establece el marco dentro del cual se desarrollará la estrategia del Fideicomiso para cumplir su fin, y específicamente indicará los requisitos que ha de reunir el proyecto para que el Fideicomiso pueda realizar las inversiones, así como los lineamientos generales que habrá de considerar el Administrador para llevar adelante su función.

El Fiduciario designa al Administrador, por medio del Contrato de Administración, para cumplir la tarea de administrar los Bienes Fideicomitados y llevar adelante la implementación del Plan de Negocios, con respecto al presente Fideicomiso y el Contrato de Administración. Sin perjuicio de esto, el Fiduciario mantendrá la responsabilidad por la gestión del Administrador por las tareas subcontratadas a éste.

El Fideicomiso no podrá invertir sus recursos en valores no permitidos para los Fondos de Ahorro Previsional.

El patrimonio del Fideicomiso estará constituido por los activos y por todos los derechos económicos, presentes y futuros que generen los mismos. Quedará afectado única y exclusivamente a los fines que se destina y sólo podrán ejercitarse respecto a él, los derechos y acciones que se refieran a dichos bienes.



Los títulos mixtos escriturales darán a los titulares un 90% en derechos de crédito y 10% en derechos de participación, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas.

El Fideicomiso se mantendrá vigente por un plazo máximo de 30 años o hasta el momento que se liquiden todos los Activos del Fideicomiso y se cancelen todas las obligaciones.

Nota 2 - Estados financieros intermedios condensados

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido autorizados para su emisión por parte de la dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A., Fiduciario del Fideicomiso con fecha 24 de agosto de 2026.

Nota 3 - Principales políticas contables

3.1 Normas contables aplicadas

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

Adicionalmente, en el ejercicio anterior el Fideicomiso adoptó el Decreto 108/22 de fecha 4 de abril de 2022 en lo referente a la presentación obligatoria de los estados financieros expresados en pesos uruguayos dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 1 de dicho decreto. En este sentido, el Fideicomiso no ha optado por la aplicación de los criterios de presentación establecidos en dicha norma.

En particular, los presentes estados financieros intermedios condensados de período intermedio han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 – Información Financiera Intermedia, la cual es aplicable para la publicación de información financiera a una fecha intermedia. Los presentes estados financieros intermedios condensados de período intermedio no incluyen toda la información ni todas las revelaciones requeridas para los estados financieros anuales completos preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y deberán leerse en conjunto con los estados financieros anuales del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025.

3.1.1 Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones cuya aplicación obligatoria comenzó en el presente ejercicio

Las políticas contables aplicadas por el Fideicomiso para la preparación y presentación de los presentes estados financieros intermedios condensados son las mismas aplicadas por el Fideicomiso en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2025, excepto por la adopción de las nuevas normas con vigencia a partir del 1 de enero de 2026. El Fideicomiso no adoptó en forma anticipada otras normas, interpretaciones o modificaciones que han sido emitidas, pero no están aún vigentes.

Las nuevas normas y estándares revisadas y emitidas por el IASB con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2026 son las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9: Clasificación y medición de instrumentos financieros.
- Modificaciones a la NIIF 7 y NIIF 9: Contratos de energía que dependen de la naturaleza.
- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11: mejoras a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7.

La aplicación de esta nueva norma no afecta en forma significativa los estados financieros del Fideicomiso.



3.1.2 Normas nuevas y revisadas, interpretaciones y modificaciones publicadas cuya aplicación aún no es obligatoria

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros intermedios condensados, las normas e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2026, y que no fueron adoptadas anticipadamente por el fideicomiso son las siguientes:

- NIIF 18: Presentación e información a revelar en los estados financieros.
- NIIF 19: Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: información a revelar.
- Modificaciones a la NIC 21: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria.

En todos los casos la Dirección de la Sociedad no tiene intención de adoptar estas normas antes de la fecha de vigencia y se encuentra evaluando los efectos de la adopción de la NIIF 18. Para el resto de las modificaciones, no se espera que afecten en forma significativa a los estados financieros

3.2 Moneda funcional y criterios utilizados para la conversión de los estados financieros a pesos uruguayos

La Dirección entiende que el dólar estadounidense es la moneda funcional del Fideicomiso dado que la sustancia económica en que desarrolla su actividad es en dicha moneda, tomando como punto de referencia los siguientes elementos indicados en la NIC 21:

- La inversión en la subsidiaria no consolidada (en adelante SNC) tendrá un flujo de ingresos denominado en dólares estadounidenses, dado que el precio de venta de las unidades o el precio en el que se pactarán los arrendamientos se medirán en dicha moneda y el costo de la inversión en las propiedades de inversión de la subsidiaria no consolidada se encuentra denominado en dólares estadounidenses o en otras monedas, conteniendo ajustes de acuerdo a paramétricas que tienen en cuenta la evolución del dólar estadounidense como parte de dicha cláusula de ajuste.
- El financiamiento se encuentra denominado en dólares estadounidenses.

Los presentes estados financieros intermedios condensados son presentados en dólares estadounidenses debido a que esa es la moneda funcional del Fideicomiso.

A los efectos de dar cumplimiento con normas legales vigentes en Uruguay, adicionalmente el Fideicomiso presenta estados financieros convertidos a pesos uruguayos.

Según lo establecido en dicha normativa el Fideicomiso para convertir sus estados financieros desde la moneda funcional a la moneda de presentación 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;
- convertir el patrimonio, al tipo de cambio de las transacciones que les dieron origen;
- reconocer los resultados por conversión directamente en el patrimonio sin afectar los resultados del ejercicio;

Los rubros patrimoniales han sido reexpresados de la siguiente manera: 1) el capital se presenta a su valor en pesos uruguayos históricos, incluyéndose la diferencia entre dicho valor y el que resultaría de la aplicación del criterio general de conversión como reserva por conversión. 2) los resultados acumulados corresponden a los resultados de ejercicios anteriores en dólares estadounidenses convertidos según la norma general de conversión.



La diferencia surgida por la utilización del tipo de cambio de cierre para la conversión de activos, pasivos y patrimonio y tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el resultado del ejercicio se expone directamente en el patrimonio en el rubro reserva por conversión y en el estado del resultado integral como “Reserva por conversión”.

3.3 Saldos en moneda distinta a la funcional

Los activos y pasivos en moneda distinta a la funcional son valuados a los tipos de cambio de cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio son imputadas a resultados. Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda distinta a la funcional al cierre del ejercicio se resumen en Nota 10 i).

Al 30 de junio de 2026 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 40,116. Al 31 de diciembre de 2025 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$ 39,041.

3.4 Criterios generales de valuación y exposición

El Fideicomiso es considerado una entidad de inversión dado que cumple con las siguientes condiciones establecidas por la Norma Internacional de Información Financiera N° 10:

- El fideicomiso captó fondos en el mercado a través de un mecanismo de oferta pública con el propósito de desarrollar el proyecto de construcción del Inmueble.
- Los fondos se destinarán a la ejecución de proyectos en inversiones inmobiliarias para su posterior venta o para su arrendamiento.
- Los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso establecen mecanismos de medición y evaluación de las inversiones efectuadas sobre la base del valor razonable.

Siguiendo los lineamientos de la NIIF 10, los estados financieros han sido preparados en general en base al valor razonable con cambios en resultados.

El monto total de la inversión incluye los aportes de capital y los préstamos para los cuales la liquidación no está planeada ni es probable que ocurra en un futuro predecible. En la Nota 5 se detalla información financiera de la subsidiaria no consolidada y los principales supuestos utilizados para estimar el valor razonable de dicha inversión.

3.5 Reconocimiento de resultados

Las ganancias son reconocidas cuando se realizan y las pérdidas cuando se incurren, independientemente del momento en que se cobran o pagan, respectivamente. Los ingresos en general son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos futuros ingresen al patrimonio del Fideicomiso como consecuencia de las transacciones llevadas a cabo por el mismo.

Los ingresos por ventas de bienes y servicios prestados se contabilizan cuando los riesgos más significativos relacionados con la propiedad de los bienes se transfieren al comprador o una vez que los servicios hayan sido devengados y su monto pueda ser determinado en forma confiable.

Los ingresos y egresos incluidos en el estado de resultados integrales se muestran por el importe que originalmente se obtuvo o se desembolsó por los bienes o servicios.

Los cambios de valor razonable de la inversión subsidiaria no consolidada (Nota 5) se reconoce directamente en resultados.

Los gastos de administración y ventas, resultados financieros y otros han sido tratados de acuerdo con el principio de lo devengado.



3.6 Concepto de capital utilizado

Se ha considerado resultado del ejercicio a la diferencia de valor que arroja el patrimonio al 30 de junio de 2026 respecto a la cifra de capital que debía mantenerse. El concepto de capital a mantener utilizado es el de capital financiero.

3.7 Definición de fondos

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se definió como fondos el efectivo y equivalentes al efectivo a los depósitos en cuenta corriente, a la vista y a depósitos a plazo fijo con un plazo menor a 90 días mantenidos en instituciones financieras.

A continuación, se presentan las partidas que componen el efectivo y equivalentes al efectivo:

	US\$		Equivalente en \$	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Banco moneda extranjera	3.660.603	1.449.301	146.848.730	57.316.952
Banco moneda nacional	21.437	24.728	859.970	977.941
Depósitos a plazo fijo (*)	9.000.000	7.000.000	361.044.000	276.836.000
Intereses a cobrar	18.681	32.644	749.405	1.290.998
Total	12.700.721	8.506.673	509.502.105	336.421.891

(*) Corresponden a depósitos menores a 90 días.

De acuerdo con lo establecido en el contrato de Fideicomiso, los fondos líquidos podrán ser invertidos por el Fiduciario, únicamente en activos financieros que cumplan con las condiciones descritas a continuación y se adecuen a las necesidades de utilización de fondos en plazos y monedas, según las proyecciones que informe el administrador:

- a) Valores emitidos por el Estado uruguayo u otros entes estatales,
- b) Valores de renta fija emitidos por organismos internacionales de crédito o por gobiernos extranjeros de muy alta calificación crediticia,
- c) Depósitos en entidades de intermediación financiera local calificadas como categoría 1 por el BCU.

3.8 Instrumentos financieros

- a. Activos financieros:

El Fideicomiso mantiene depósitos con el principal objetivo de obtener un rendimiento para los fondos líquidos, hasta que sean requeridos para la inversión.

El modelo de negocio del Fideicomiso en cuanto a la gestión de activos financieros es cubrir riesgos de liquidez.

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 se miden a valor razonable con cambios a resultados.

Baja en cuentas de un activo financiero

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



b. Pasivos financieros:

El pasivo financiero se compone del componente de deuda que otorgan los títulos mixtos escriturales emitidos por el Fideicomiso dado que los mismos cumplen con la definición de pasivo financiero. Inicialmente se miden al valor razonable y posteriormente al costo amortizado. El devengamiento de intereses se realiza aplicando la tasa interna de retornos del proyecto la cual ascienda a 4,99%, reconociéndose en el rubro intereses perdidos.

Los títulos mixtos otorgan a los titulares un 90% de derechos de crédito y un 10% en derechos de participación sobre el Remanente, de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso.

3.9 Criterios de valuación de inversión en subsidiaria no consolidada

Dado que el Fideicomiso cumple con las condiciones de entidades de inversión, la participación en subsidiarias no se consolida, según la excepción prevista en la NIIF 10 y en su lugar, se presentan al valor razonable con cambio a resultados.

En la Nota 5 se detalla información financiera de la entidad y los principales supuestos utilizados a efectos de estimar el valor razonable de dichas inversiones.

A continuación, se detallan la subsidiaria no consolidada, las cuales mantienen las siguientes actividades:

i. **Cepheus S.A.**

Cepheus S.A. es la Sociedad que desarrollará el Proyecto. El mismo comprende la construcción de tres edificios en el inmueble, que se incorporó al régimen de propiedad horizontal al amparo de la Ley N° 16.760 y la posterior administración, a efectos de comercializar (arrendamiento y venta), en forma total o parcial las unidades, así como la constitución de derechos reales o personales sobre ellas.

3.10 Otros activos no financieros

Las otras cuentas por cobrar corresponden a activos no financieros que se presentan a su costo amortizado, se estima que su valor no difiere significativamente del valor razonable ya que se tratan de créditos fiscales.

3.11 Clasificación como pasivos o patrimonio

Los instrumentos de pasivo o patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de cualquier entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se registran por los valores históricos en dólares estadounidenses recibidos, netos de los costos directos de emisión.

3.12 Impuestos

El Fideicomiso es contribuyente del Impuesto a la Renta de las actividades económicas (IRAE), del Impuesto al patrimonio (IP) y del Impuesto al valor agregado (IVA).



- **Impuesto al patrimonio (IP)**

El Impuesto al Patrimonio grava la posesión de bienes situados, colocados o utilizados económicamente en la República por parte de los sujetos pasivos del impuesto (personas físicas, núcleos familiares, sucesiones indivisas; sujetos pasivos del IRAE; titulares de explotaciones agropecuarias; cuentas bancarias con denominación impersonal; sociedades anónimas, sociedades comandita por acciones y personas jurídicas constituidas en el extranjero).

En virtud de la aplicación de la Ley N°18.083, la tasa aplicable es del 1,5% sobre el patrimonio fiscal.

A su vez el artículo 35 del Decreto 30/015 exonera parcialmente del Impuesto al Patrimonio por cinco ejercicios fiscales, el patrimonio de las sociedades que realicen suscripciones públicas de acciones en bolsa. El primer ejercicio en que aplicará la exención será el de la propia suscripción en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

El porcentaje del patrimonio a exonerar estará dado por el cociente entre el valor nominal de las referidas acciones y el total del capital integrado. Para realizar dichos cálculos se tomarán en cuenta las primas de emisión.

Las exoneraciones previstas en este artículo serán aplicables en las mismas condiciones al patrimonio de los fideicomisos.

- **Impuesto a la renta de actividades económicas (IRAE)**

El cargo a resultados por impuesto sobre la renta representa la suma del impuesto a pagar y del impuesto diferido.

El impuesto a pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la ganancia neta como se reporta en el estado de resultado integral, ya que excluye rubros de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y rubros que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad por impuesto a pagar es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha de cierre del ejercicio económico.

En virtud de la aplicación de la Ley N° 18.083, el Fideicomiso está gravado por el Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas y la tasa aplicable para el cálculo del impuesto es del 25%.

El impuesto diferido es aquel que se espera sea pagadero o recuperable por las diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y por los valores de los mismos siguiendo los criterios fiscales utilizados en el cálculo de la renta gravable. El impuesto diferido es contabilizado utilizando el método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos en la medida de que sea probable que habrá rentas gravadas disponibles en contra de las cuales, las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cada cierre de período económico y reducido en la medida de que no sea probable que suficiente renta gravada esté disponible en el futuro para permitir que todos o parte de los activos sean recuperables.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el período en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido es cargado o acreditado en el estado de resultado integral, excepto cuando está relacionado a partidas cargadas o acreditadas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y la Sociedad pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.



Al 30 de junio de 2026 el Fideicomiso no mantiene saldos por impuesto diferido.

Impuesto Mínimo Global e Impuesto Mínimo Complementario Doméstico

Con fecha 16 de diciembre de 2025 fue promulgada la Ley N° 20.446 (Presupuesto Nacional 2025–2029), mediante la cual se incorporó a la legislación uruguaya el régimen de Impuesto Mínimo Global (IMG), conforme a las Reglas GloBE de la OCDE (Reglas Globales contra la Erosión de la Base Imponible de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos), con aplicación para ejercicios económicos que cierren a partir de la fecha de promulgación. Dicho régimen resulta aplicable a grupos multinacionales con ingresos consolidados superiores a EUR 750 millones en al menos dos de los últimos cuatro ejercicios fiscales. El decreto reglamentario de esta ley aún no ha sido emitido a la fecha de publicación de los presentes estados financieros. Por otra parte, Uruguay implementó el Impuesto Mínimo Complementario Doméstico (IMCD), el cual se encuentra alineado con las normas OCDE, a los efectos de asegurar que las rentas generadas en el país se graven localmente hasta alcanzar como mínimo la tasa efectiva del 15% (con ciertas excepciones).

La Dirección de la entidad ha evaluado los requerimientos establecidos por la normativa vigente y concluye que la entidad no se encuentra comprendida dentro del alcance del Impuesto Mínimo Global ni del Impuesto Mínimo Complementario Doméstico, por lo que no se ha reconocido impacto alguno en los presentes estados financieros.

- **Impuesto al valor agregado (IVA)**

Respecto a la liquidación de IVA, el Fideicomiso es sujeto pasivo por los ingresos derivados de su gestión de los activos, la tasa aplicable vigente es del 22%.

3.13 Provisiones

Se presentan al costo amortizado. Se estima que su valor no difiere significativamente del valor razonable ya que se trata de obligaciones de corto plazo.

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

3.14 Estimaciones y supuestos realizados en la aplicación de políticas contables

La preparación de los estados financieros requiere que el Fiduciario haga estimaciones y suposiciones que afectan los montos informados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

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

(a) Valor razonable de la inversión en SNC

El Fideicomiso contrata tasadores expertos independientes para determinar anualmente el valor razonable de las propiedades de inversión mantenidas en el activo de la SNC.

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



(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros clasificados dentro de esta categoría son aquellos adquiridos para negociar. Son valuados al valor razonable, siendo reconocidos en el estado de resultados todas las ganancias o pérdidas derivadas del cambio de valor y aquellas que resultan por el devengamiento de intereses o dividendos.

3.15 Medición del valor razonable

El valor razonable es 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, sin importar si el precio es directamente observable o estimado en base a técnicas de valorización.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso considera las características que toman en cuenta los participantes del mercado al momento de asignar un valor a la fecha de la medición.

Adicionalmente, las mediciones de valor razonable son categorizadas en los niveles 1, 2 y 3 en base a cuan observable es la información considerada para su estimación, tal como se describe a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados en mercados activos para el mismo instrumento.
- Nivel 2: precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos similares u otras técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables observables en el mercado.
- Nivel 3: técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables no observables en el mercado.

Nota 4 - Activos financieros

Activos Financieros (depósitos a plazo fijo)

A continuación, se muestran el detalle de los depósitos a plazo fijo que mantiene el fideicomiso a la fecha:

30 de junio de 2026

Plazo	TEA	US\$	Equiv. en \$	Fecha Const.	Fecha Vto.
365	3.55%	1.000.000	40.116.000	15/12/2025	15/12/2026
30	3.50%	9.000.000	361.044.000	8/6/2026	8/7/2026
Total		10.000.000	401.160.000		

31 de diciembre de 2025

Plazo	TEA	US\$	Equiv. en \$	Fecha Const.	Fecha Vto.
365	3.55%	1.000.000	39.041.000	15/12/2025	15/12/2026
Total		1.000.000	39.041.000		

Nota 5 - Inversión en subsidiaria no consolidada

Con fecha 19 de julio de 2021 se concretó la adquisición del 100% del paquete accionario de Cepheus S.A. por un precio de US\$ 34.400.000 (equivalente a \$ 1.510.056.800).

Cepheus S.A. es la propietaria del padrón urbano N° 430.970, único predio de la manzana delimitada por el Br. 26 de Marzo, calle Bonavita y Prof. Sabat Pebet, sitio donde se desarrollará el proyecto inmobiliario objeto de este Fideicomiso.



5.1 Saldos y transacciones con subsidiaria no consolidada

A continuación, se detallan los importes reconocidos en el estado de situación financiera del Fideicomiso con subsidiaria no consolidada:

	US\$		Equivalente en \$	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Inversiones en SNC medida al valor razonable con cambio en resultados	186.811.165	62.742.207	7.494.116.679	2.449.518.479
Línea de crédito con SNC (*)	666.000	113.764.285	26.717.256	4.441.471.458
Intereses a cobrar con SNC (*)	1.391	5.398.075	55.801	210.746.233
Cuentas a cobrar con SNC	4.954.445	5.009.030	198.752.517	195.557.560
	192.433.001	186.913.597	7.719.642.253	7.297.293.730

(*) El 22 de enero de 2022 el Fideicomiso y Cepheus S.A. firmaron un contrato a largo plazo por medio del cual el primero otorga a la Sociedad una línea de crédito por hasta la suma de US\$ 101.700.000 destinados a financiar el proyecto inmobiliario a desarrollarse. El interés compensatorio pactado por dicha línea de crédito es del 5% lineal anual pagadero en cada fecha de pago y calculados sobre el monto pendiente de pago. La fecha de pago se verificará anualmente, a partir del otorgamiento de cada desembolso.

Posteriormente, con fecha 13 de octubre de 2025, se amplió dicha línea de crédito por hasta la suma de US\$ 114.900.000.

Con fecha 31 de mayo de 2026, se procedió a la capitalización de la totalidad de la línea de crédito a dicho momento. El importe total capitalizado, incluyendo capital e intereses devengados a dicha fecha, ascendió a US\$ 124.438.756, (equivalente a \$ 4.998.082.627).

En caso de que en una determinada fecha de pago de intereses devengados no fueran cancelados, los mismos se capitalizarán.

La evolución de las inversiones en subsidiarias no consolidadas por el periodo de seis meses es la siguiente:

	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
	30/6/2026	30/6/2026	30/6/2025	30/6/2025
Saldo inicial	186.913.597	7.297.293.730	135.893.007	5.988.263.377
Línea de crédito con SNC	3.032.000	120.130.872	7.402.526	313.319.315
IVA intereses facturados a SNC	525.074	20.805.068	559.531	23.436.525
Cambios en el valor razonable	2.016.915	79.816.771	274.930	10.921.869
Cuentas a cobrar con SNC	(54.585)	(2.162.712)	212.254	8.983.863
Ajuste por conversión	-	203.758.524	-	(636.477.726)
	192.433.001	7.719.642.253	144.342.248	5.708.447.223



5.2 Información de los estados financieros de subsidiaria no consolidada

A continuación, se presenta información resumida de los estados financieros de la SNC al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	US\$		Equivalente en \$	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	82.227	873.336	3.298.607	34.095.920
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7.723.480	7.045.078	309.835.137	275.046.885
Inversiones en proyectos inmobiliarios	221.527.040	217.632.908	8.886.778.743	8.496.606.366
Propiedad, planta y equipo	36.704	14.948	1.472.419	583.582
TOTAL ACTIVO	229.369.451	225.566.270	9.201.384.906	8.806.332.753
PASIVO				
Otras cuentas por pagar	19.348.139	20.833.689	776.169.978	813.368.062
Impuesto diferido	17.588.311	17.818.984	705.572.675	695.670.961
TOTAL PASIVO	36.936.450	38.652.673	1.481.742.653	1.509.039.023
INVERSIÓN NETA	192.433.001	186.913.597	7.719.642.253	7.297.293.730

Los activos y pasivos de la SNC se encuentran medidos al valor razonable de acuerdo con las siguientes técnicas de medición (Nivel 3):

Activos y pasivos monetarios: son registrados inicialmente al valor razonable y posteriormente al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo menos cualquier deterioro. Al cierre del período no se han observado cambios relevantes en las tasas de interés de mercado desde la fecha que se incorporaron los mismos, por lo que el valor en libros de dichos activos y pasivos monetarios no difiere significativamente del valor razonable estimado.

Las inversiones en proyectos inmobiliarios son aquellos activos mantenidos para producir alquileres y/o valorar el capital (incluyendo las inversiones en inmuebles que se encuentran en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en proyectos inmobiliarios son medidas a su valor razonable, los cuales se estiman en base a informes de tasación de expertos con trayectoria en plaza. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las inversiones en proyectos inmobiliarios se incluyen en los resultados del período en que se originan.

Al 31 de octubre de 2025, fecha de cierre del último ejercicio de Cepheus S.A., la firma Tasar Ltda. realizó la valuación de los inmuebles, aplicando el método de comparación para las unidades destinadas a la venta y la metodología de flujos de fondos descontados para los activos destinados al arrendamiento. Del valor resultante de dicha valuación se dedujeron los desembolsos pendientes correspondientes a costos directos asociados al desarrollo de los proyectos, determinándose un valor neto de los inmuebles de US\$ 216.692.809 a esa fecha.

Al 30 de junio de 2026, el valor de las inversiones en proyectos inmobiliarios se determina tomando como base la valuación efectuada al 31 de octubre de 2025, a la cual se adicionan los desembolsos incurridos en costos directos a la obra activados durante el período, los que se encuentran reconocidos al costo.



Nota 6 - Otros pasivos financieros

6.1 Pasivos financieros con titulares – Fideicomitentes

Los otros pasivos financieros incluyen títulos mixtos escriturales emitidos a la orden de cada inversor. El Fiduciario mantiene un registro con los datos identificatorios de los titulares y sus modificaciones.

Dichos títulos están conformados por 90% en derechos de crédito y 10% en derechos de participación sobre el remanente.

El contrato de Fideicomiso pacta un interés base del 3% lineal anual sobre saldos de capital adeudados, y un interés contingente con tasa incremental lineal anual sobre saldos de capital adeudados del 1,5% desde el año 4 hasta el año 7 inclusive, 3% desde el año 8 hasta el vencimiento de los valores. El interés contingente se devengará siempre desde el año 4, no siendo necesaria ninguna otra condición para ello. Tanto el interés base como el interés contingente, se calcularán sobre el 90% del valor del título mixto.

Los intereses se pagan anualmente, luego de vencido el periodo de gracia y dentro del día hábil posterior al 1º de marzo de cada año, o antes si hubiere fondos netos distribuibles suficientes. Tanto el interés base como el interés contingente serán pagaderos siempre que existan fondos netos distribuibles. En caso de que no existan fondos netos distribuibles suficientes para pagar todo o parte de los intereses en cualquier fecha de pago de intereses, los saldos que no puedan ser cancelados se capitalizarán en dicha fecha de pago, a la par y en proporción a la participación de los titulares y sobre los mismos se generarán intereses a las tasas de interés base e interés contingente correspondientes. El no pago del interés base en cualquier fecha de pago no acarreará el incumplimiento de los valores emitidos. El incumplimiento se generará en caso de que no se pague la totalidad del interés base en tres fechas de pago consecutivas, en cuyo caso el fiduciario convocará a la asamblea de titulares para decidir el curso de acción. El no pago del interés contingente en cualquier fecha de pago no acarreará el incumplimiento de los valores emitidos.

El interés base se comenzará a abonar a partir de la cuarta fecha de pago. El interés base que se genere hasta la tercera fecha de pago, será capitalizado en cada fecha de pago, a la par y en proporción a la participación de los titulares y sobre los mismos se generarán intereses a las tasas de interés base e interés contingente correspondientes.

Al 30 de junio de 2026, el valor nominal de los títulos mixtos escriturales del Fideicomiso asciende a US\$ 179.832.498 (equivalente a \$ 7.230.373.741), compuestos por US\$ 161.849.250 (equivalente a \$ 6.492.744.494) correspondientes a derechos de crédito más US\$ 17.983.248 (equivalente a \$ 737.629.247) de derechos de participación sobre el remanente.

Al 31 de diciembre de 2025, el valor nominal de los títulos mixtos asciende a US\$ 161.127.014 (equivalente a \$ 6.325.718.017), compuestos por US\$ 145.014.314 (equivalente a \$ 5.661.503.830) en derechos de crédito y US\$ 16.112.700 (equivalente a \$ 664.214.187) de derechos de participación sobre el remanente.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 se devengó intereses a la tasa contractual por US\$ 3.483.449 (equivalente a \$ 138.421.244) de interés.



6.2 Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

La evolución del pasivo financiero considerado en el estado de flujos de efectivo es la siguiente:

	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
	30/6/2026	30/6/2026	30/6/2025	30/6/2025
Saldo inicial	158.310.804	6.180.612.108	143.813.169	6.337.271.038
Capitalización de intereses (*)	(630.549)	(24.214.326)	(425.030)	(18.099.890)
Emisión de títulos mixtos	11.160.000	442.806.660	7.200.000	300.895.200
Intereses perdidos devengados	3.483.449	138.421.244	3.092.200	129.511.578
Retenciones de impuestos	(41.578)	(1.652.155)	(37.015)	(1.550.264)
Ajuste valuación costo amortizado	968.292	39.079.781	(43.733.790)	(1.746.552.646)
Ajuste por conversión	-	175.060.448	-	(654.772.750)
	173.250.418	6.950.113.760	109.909.534	4.346.702.266

Las integraciones de títulos mixtos detalladas en el cuadro anterior tal como se establece en la nota 5.1, corresponde a los derechos de créditos que son el 90% de la emisión.

- (*) En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 se realizó una capitalización de intereses en marzo por US\$ 6.305.484 (equivalente a \$ 242.143.260), de los cuales US\$ 5.674.935 (equivalente a \$ 217.928.934) corresponden a la parte de derechos de crédito (pasivo) de los títulos y el remanente de US\$ 630.549 (equivalente a \$ 24.214.326) a los derechos de participación (patrimonio), según lo establecido en la cláusula 8 del contrato del Fideicomiso.

En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 se realizó una capitalización de intereses en marzo por US\$ 2.305.215 (equivalente a \$ 92.183.243), de los cuales US\$ 12.074.694 (equivalente a \$ 82.964.919) corresponden a la parte de derechos de crédito (pasivo) de los títulos y el remanente de US\$ 230.522 (equivalente a \$ 9.218.324) a los derechos de participación (patrimonio), según lo establecido en la cláusula 8 del contrato del Fideicomiso.

Nota 7 - Honorarios profesionales

	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
	30/06/2026	30/6/2026	30/6/2026	30/6/2026
Honorarios fiduciario	44.119	1.781.044	89.157	3.521.601
Otros honorarios	21.289	857.394	32.629	1.275.633
	65.408	2.638.438	121.786	4.797.234

	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
	30/06/2025	30/6/2025	30/6/2025	30/6/2025
Honorarios fiduciario	42.103	1.766.218	82.808	3.526.686
Otros honorarios	18.903	798.451	34.412	1.464.219
	61.006	2.564.669	117.220	4.990.905



Nota 8 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

8.1 Saldos y transacciones mantenidos con los Fideicomitentes.

- Saldos al cierre del ejercicio

	US\$		Equivalente en \$	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Deudas financieras (*)	173.250.418	158.310.804	6.950.113.760	6.180.612.108
Derechos de participación	17.983.248	16.112.700	737.629.247	664.214.187
Total	191.233.666	174.423.504	7.687.743.007	6.844.826.295

(*) El importe se compone del componente de deuda de los títulos mixtos y sus intereses a pagar.

- Transacciones durante el semestre

	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026
Intereses escriturales	1.201.667	48.317.374	3.483.449	138.421.244
Integración de títulos mixtos	2.400.000	96.722.400	12.400.000	492.007.400
Capitalización de intereses	-	-	6.305.485	242.143.265
Total	3.601.667	145.039.774	22.188.934	872.571.909

	Trimestre finalizado el		Semestre finalizado el	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2025
Intereses escriturales	1.062.140	28.321.545	3.092.199	129.511.578
Integración de títulos mixtos	8.000.000	334.328.000	8.000.000	334.328.000
Capitalización de intereses	-	-	4.250.297	180.998.898
Total	9.062.140	362.649.545	15.342.496	644.838.476

8.2 Saldos y transacciones mantenidos con subsidiaria no consolidada

- Saldos al cierre del ejercicio

Al 30 de junio de 2026 los saldos con las partes relacionadas corresponden a los siguientes créditos con la subsidiaria no consolidada:

	US\$		Equivalente en \$	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Inversiones en SNC medida al valor razonable con cambio en resultados	186.811.165	62.742.207	7.494.116.679	2.449.518.479
Línea de crédito con SNC	666.000	113.764.285	26.717.256	4.441.471.458
Intereses a cobrar con SNC	1.391	5.398.075	55.801	210.746.233
Cuentas a cobrar con SNC	4.954.445	5.009.030	198.752.517	195.557.560
Total	192.433.001	186.913.597	7.719.642.253	7.297.293.730



8.3 Retribución del Fiduciario y Administrador del proyecto

En compensación por los servicios que el Fiduciario se obliga a prestar por el Contrato de Fideicomiso por la administración del Fideicomiso y de la Sociedad – y que incluye los servicios contables ordinarios – el Fiduciario percibirá una retribución de UI 62.500 (sesenta y dos mil quinientas unidades indexadas) por mes, que serán pagados dentro de los primeros 10 días de cada mes.

Una vez finalizados los trabajos de la Obra, la referida retribución pasara a ser de UI 44.500 (cuarenta y cuatro mil quinientas unidades indexadas) por mes, que serán pagados dentro de los primeros 10 días de cada mes.

Una vez liquidada la totalidad de las Unidades conforme lo previsto en el Plan de Negocios, el referido Honorario de Administración pasará a ser equivalente a un tercio del honorario inicial cobrado por el Fiduciario.

Adicionalmente a los valores indicados anteriormente, el Fiduciario percibirá una retribución de U\$S 4.600 (cuatro mil seiscientos dólares americanos) por mes, que serán pagados dentro de los primeros 10 días de cada mes.

Las compensaciones previamente referidas comprenden las funciones a ser desempeñadas por el Fiduciario como accionista y director de la Sociedad.

Como contraprestación por los servicios que el Administrador se obliga a prestar percibirá a modo de retribución:

- (a) Un monto fijo equivalente a i) UI 295.000 mensuales durante los primeros 10 años; y ii) UI 165.000 mensuales a partir del año 11 y hasta la liquidación total del Fideicomiso que se haga efectiva la renuncia o remoción del Administrador, lo que ocurra antes.
- (b) Un monto variable anual (“success fee”) equivalente al 2.85% del EBITDA Consolidado del Fideicomiso en base a los estados contables auditados de cierre de ejercicio, generado a partir de todos los ingresos provenientes de la operativa del Proyecto, excepto por la eventual venta de unidades de oficinas, locales comerciales y plazas de estacionamiento que no estén asignadas a Unidades de vivienda (en cuyo caso rige el párrafo siguiente), así como los que resulten de la liquidación final del fideicomiso (que en ningún caso generaran success fee). Sin perjuicio de su devengamiento anual, la Fiduciaria deberá efectuar anticipos trimestrales en función de los estados contables trimestrales correspondientes al Fideicomiso.

En caso de presentarse la oportunidad de realizar una venta anticipada de unidades de oficinas, locales comerciales y plazas de estacionamiento que no estén asignadas a unidades de viviendas, el Administrador pondrá a consideración de la Asamblea de Titulares, previa consideración por el Comité de Vigilancia, las condiciones de la oferta recibida para la enajenación de dichos activos e informará a los titulares el monto a ser percibidos por success fee en caso de concretarse dicha venta anticipada. La Asamblea por Mayoría Especial de Titulares se limitará a rechazar o aprobar la oferta en su conjunto.

- (c) una compensación por desempeño (“performance fee”) en caso de que la Tasa de Retorno (TIR) de los Valores sea superior al 8%, percibiendo el Administrador un 2% del retorno adicional, la cual será calculada por el Fiduciario.



Nota 9 - Patrimonio

Los Títulos Mixtos emitidos corresponden en un 10% a en derechos de participación sobre el remanente.

Al 30 de junio de 2026 el monto correspondiente a los derechos de participación sobre el remanente es de US\$ 17.983.248 (equivalentes a \$ 737.629.247 a la fecha de cada integración), los cuales fueron integrados US\$ 3.240.000 (equivalente a \$ 142.226.280) en acciones de Cepheus S.A., US\$ 13.260.000 (equivalente a \$ 536.343.990) en efectivo y US\$ 1.483.248 (equivalente a \$ 59.058.977) por capitalización de intereses.

Durante el semestre finalizado el 30 de junio de 2026, se integraron US\$ 1.240.000 (equivalente a \$ 48.670.914) en efectivo y US\$ 630.458 (equivalente a \$24.744.146) por capitalización de intereses, de acuerdo con lo expresado en la Nota 6.2.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, se integraron US\$ 800.000 (equivalente a \$ 33.432.800) en efectivo y US\$ 425.030 (equivalente a \$ 18.099.890) por capitalización de intereses, de acuerdo con lo expresado en la Nota 6.2.

Nota 10 - Administración del riesgo financiero

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros del Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

Riesgo de crédito

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

Básicamente el Fideicomiso mantiene saldos bancarios. El riesgo de crédito asociado a los saldos bancarios tiene un riesgo limitado debido a que las contrapartes son bancos con buena calificación de riesgo.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen.

El Fideicomiso gestiona este riesgo en el marco del plan de negocios establecido en el contrato de Fideicomiso y mediante el mantenimiento de activos financieros rápidamente convertibles en efectivo. Habiéndose completado la integración de los títulos emitidos, la disponibilidad de fondos para atender sus obligaciones financieras, dependerá asimismo de la generación y disponibilidad de los flujos de fondos previstos en dicho plan de negocios. En consecuencia, el cumplimiento oportuno de dichas obligaciones se encuentra sujeto a la evolución y efectiva materialización de dichos flujos.

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 y en las tasas de interés afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.



i) Riesgo de moneda

Los estados de situación financiera al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 incluyen los siguientes saldos en pesos uruguayos:

Activo	\$		Equivalente en US\$	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Bancos	859.970	897.984	21.437	23.001
Otras cuentas por cobrar				
SNC	79.525.621	79.525.620	1.982.392	2.036.977
Otras cuentas por cobrar	163.698	2.606.541	4.081	66.764
Total activo	80.549.289	83.030.145	2.007.910	2.126.742
Pasivo				
Acreedores varios	7.439	424.615	185	10.876
Otras cuentas por pagar	314.501	4.257.069	7.840	109.041
Total pasivo	321.940	4.681.684	8.025	119.917
Posición neta	80.227.349	78.348.461	1.999.885	2.006.825

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

Se detalla a continuación la sensibilidad del dólar estadounidense ante un fortalecimiento mínimo o máximo, en un plazo de doce meses desde la fecha de cierre de los presentados estados financieros intermedios condensados, del 6,44% y del 1,04% respectivamente, respecto al peso uruguayo (escenario 1 y 2, respectivamente):

	30/06/2026	
<i>Escenario 1</i>	Posición US\$	Equivalente en \$
Pérdida	(121.023)	(5.167.682)
<i>Escenario 2</i>	Posición US\$	Equivalente en \$
Ganancia	20.956	831.953

Los datos de sensibilidad considerados corresponden al resultado de la encuesta de expectativas económicas que realiza el Banco Central del Uruguay a analistas económicos y son tomados por la Gerencia como una base razonable para el análisis de los riesgos financieros derivados de cambios en la cotización de la moneda extranjera. En particular, los porcentajes considerados en los casos de devaluación del peso uruguayo frente al dólar estadounidense corresponden al tipo de cambio máximo y mínimo esperado, respectivamente.

ii) Riesgo de tasa de interés

Los pasivos se encuentran sustancialmente expuestos a un interés base del 3% lineal anual sobre saldos de capital adeudados, y un interés contingente con tasa incremental lineal anual sobre saldos de capital adeudados del 1,5% desde el año 4 hasta el año 7 inclusive, 3% desde el año 8 hasta el vencimiento de los valores. El interés contingente se devengará siempre desde el año 4, no siendo necesaria ninguna otra condición para ello. Tanto el interés base como el interés contingente, se calcularán sobre el 90% del valor del título mixto.



iii) Valor razonable

A continuación, se presentan los valores contables de activos y pasivos financieros así como sus valores razonables.

Concepto	Valor contable US\$	Valor razonable US\$	Nivel
a) Inversiones en subsidiaria no consolidada	192.433.001	192.433.001	3
b) Otros pasivos financieros	173.250.418	141.584.984	3

a) Se encuentran valuados de acuerdo a lo indicado en la Nota 5.
b) Estimado en función de la tasa interna de retorno (TIR) a la fecha, ajustada por el spread de la tasa de interés de la curva en dólares estadounidenses de los bonos globales uruguayos publicados en BEVSA.

Cotización según la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A. – BEVSA:

Al 30 de junio de 2026 la estimación de valor realizada y publicada por BEVSA S.A resultó en un vector de precio a 105, el cual se estimó sobre un valor nominal de los Títulos Mixtos de US\$ 169.941.712

Riesgo de la industria de desarrollo inmobiliario

Los riesgos inherentes al negocio inmobiliario incluyen entre otros; eventuales cambios significativos en las principales variables del sector, incluyendo costos de construcción, incidencias de los terrenos, condiciones de financiamiento, demanda, precio de venta al público, el contexto operacional, entre otros. Los mismos podrían afectar significativamente la rentabilidad esperada del Fideicomiso, dado que las variables relevantes podrían comportarse diferente a lo observado en el pasado y a lo previsto.

Nota 11 - Contexto operacional

Como se establece en el contrato del Fideicomiso y en el Prospecto de emisión, el objetivo principal del Fideicomiso es generar rentabilidad para los titulares mediante el desarrollo de un proyecto inmobiliario (complejo Platinum) que consta de tres edificios con una superficie total de 91.000 metros cuadrados y la posterior venta de viviendas y arrendamiento y usufruto de oficinas, locales comerciales y estacionamientos del citado complejo. Los ingresos proyectados en el modelo de negocios se generan, a modo simplificado, a través del alquiler de oficinas, estacionamientos y locales comerciales; y por el ingreso por la venta de unidades destinadas a la vivienda y estacionamiento.

Este proyecto asume que en los primeros siete años se venden todas las unidades destinadas a vivienda que ocupan aproximadamente el 20% de los metros cuadrados total del proyecto. En el prospecto original se establece que las oficinas, locales comerciales y más del 80% de los estacionamientos son destinados al arrendamiento. Estos arrendamientos comienzan a partir del tercer año con un porcentaje de vacancia que va reduciéndose hasta alcanzar el 5% en el octavo año. Los precios son fijados en dólares estadounidenses y se asume un ajuste anual en línea con la inflación esperada de Estados Unidos en el mediano y largo plazo.

En el mes de abril de 2026, la calificadora de riesgo CARE emitió su informe indicando que los títulos recogen la calificación BBBuy, lo que indica que trata de instrumentos que presentan un riesgo medio bajo para la inversión, ya que evidencian un desempeño aceptable y suficiente de capacidad de pago en los términos pactados, siendo este un grado de inversión mínimo.



En el presente ejercicio se continúa con las actividades de construcción, si bien ya se han recibido las obras principales, se entregaron las unidades de vivienda que habían sido comercializadas y se ocuparon las unidades que tienen contratos de arrendamiento, en donde el Fideicomiso presenta resultado negativo originado en la existencia de costos financieros y costos operativos como estaban previstos en el plan de negocios comenzando a tener ingresos por venta y arrendamiento de unidades. Esta situación fue prevista en el plan de negocio y se espera que como se indica en dicho documento, la misma se revierta en los próximos ejercicios.

Nota 12 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2026 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso que requieran su exposición en los presentes estados financieros intermedios condensados.

