FIDEICOMISO FINANCIERO PLATINUM

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2026 E INFORME DE COMPILACIÓN

FIDEICOMISO FINANCIERO PLATINUM

Estados financieros intermedios condensados por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2026 e informe de compilación

CONTENIDO

Informe de compilación

Estado intermedio condensado de situación financiera

Estado intermedio condensado del resultado integral

Estado intermedio condensado de flujos de efectivo

Estado intermedio condensado de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Abreviaturas

$ - Pesos uruguayos

US$ - Dólares estadounidenses

UI - Unidades indexadas

CPA
FERRERE

Isoardi Leonardo María,
Metre Taroco Javier Leonardo y Otros
Juncal 1392 | Montevideo – Uruguay | CP 11.000
Teléfono: (598) 2900 1000
Fax: (598) 2900 5000
www.cpaferrere.com

INFORME DE COMPILACIÓN

A los Señores Directores de:

EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Hemos efectuado una compilación de los estados financieros intermedios adjuntos del Fideicomiso Financiero Platinum. Dichos estados financieros intermedios comprenden el estado de situación financiera del Fideicomiso Financiero Platinum al 30 de setiembre de 2026, los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha, conjuntamente con las notas explicativas que contienen un resumen de las políticas contables significativas.

La referida compilación fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4410 (Revisada) "Encargos de compilación".

Hemos aplicado nuestra experiencia en contabilidad e información financiera para la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios de conformidad con las Normas Contables Adecuadas en Uruguay. Hemos cumplido con los requisitos éticos pertinentes, incluyendo los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debida diligencia.

Los presentes estados financieros intermedios, así como la exactitud e integridad de la información utilizada para compilarlos, son responsabilidad de la Dirección de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

El encargo de compilación realizado no consistió en un encargo de verificación de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o una revisión de los referidos estados financieros intermedios, por lo cual no expresamos una opinión de auditoría ni una conclusión de revisión sobre los mismos.

Dejo constancia que mi vinculación es de Director de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Montevideo, 27 de octubre de 2026

CPA FERRERE

CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE PROFESIONALES UNIVERSITARIOS
$ 270 PESOS URUGUAYOS TIMBRE LEY 17.738
021905 3

LEONARDO ISOARDI
Socio
Contador Público
C.J.P.P.U. 78.795

Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2026
(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

		US$		Equivalente en $	
	Notas	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO					
Bancos		5.152.535	3.974.351	207.575.044	155.162.642
Activos financieros	4	5.000.000	-	201.430.000	-
Intereses a cobrar		5.718	-	230.380	-
		10.158.253	**3.974.351**	**409.235.424**	**155.162.642**
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS					
Activos financieros	4	1.000.000	1.000.000	40.286.000	39.041.000
Intereses a cobrar		24.789	1.530	998.632	59.733
		1.024.789	**1.001.530**	**41.284.632**	**39.100.733**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR					
Créditos fiscales		17.045	66.764	686.694	2.606.541
		17.045	**66.764**	**686.694**	**2.606.541**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**11.200.087**	**5.042.645**	**451.206.750**	**196.869.916**
ACTIVO NO CORRIENTE					
INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA NO CONSOLIDADA					
Inversión en subsidiaria no consolidada	5	194.368.309	186.913.597	7.830.322.258	7.297.293.730
		194.368.309	**186.913.597**	**7.830.322.258**	**7.297.293.730**
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**194.368.309**	**186.913.597**	**7.830.322.258**	**7.297.293.730**
TOTAL ACTIVO		**205.568.396**	**191.956.242**	**8.281.529.008**	**7.494.163.646**
PASIVO Y PATRIMONIO					
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
OTRAS CUENTAS POR PAGAR					
Acreedores fiscales		7.817	109.041	314.928	4.257.070
Acreedores varios		27.687	11.003	1.115.445	429.571
		35.504	**120.044**	**1.430.373**	**4.686.641**
PROVISIONES					
Provisiones		-	15.841	-	618.461
		-	**15.841**	**-**	**618.461**
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**35.504**	**135.885**	**1.430.373**	**5.305.102**
DEUDAS FINANCIERAS	6				
Otros pasivos financieros		161.849.250	145.014.314	6.520.258.866	5.661.503.830
Intereses a pagar		13.756.984	13.296.490	554.213.866	519.108.278
		175.606.234	**158.310.804**	**7.074.472.732**	**6.180.612.108**
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**175.606.234**	**158.310.804**	**7.074.472.732**	**6.180.612.108**
TOTAL PASIVO		**175.641.738**	**158.446.689**	**7.075.903.105**	**6.185.917.210**
PATRIMONIO	9				
Derechos de participación sobre remanente		17.983.248	16.112.700	737.629.247	664.214.187
Reserva por conversión		-	-	8.876.302	(33.863.939)
Resultados acumulados		17.396.853	(14.335.471)	677.896.189	(588.002.937)
Resultado del periodo		(5.453.443)	31.732.324	(218.775.835)	1.265.899.125
TOTAL PATRIMONIO		**29.926.658**	**33.509.553**	**1.205.625.903**	**1.308.246.436**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**205.568.396**	**191.956.242**	**8.281.529.008**	**7.494.163.646**

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

Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2026

(expresado en dólares estadounidenses)

		Trimestre finalizado el US$		Periodo finalizado el US$	
	Notas	**30/09/2026**	**30/09/2025**	**30/09/2026**	**30/09/2025**
INGRESOS OPERATIVOS					
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada	5	(571.031)	1.688.684	1.445.884	1.963.615
		(571.031)	**1.688.684**	**1.445.884**	**1.963.615**
EGRESOS OPERATIVOS					
Honorarios profesionales	7	(78.912)	(83.741)	(200.698)	(200.961)
Otros		(1.607)	(663)	(1.666)	(1.682)
		(80.519)	**(84.404)**	**(202.364)**	**(202.643)**
RESULTADO OPERATIVO		**(651.550)**	**1.604.280**	**1.243.520**	**1.760.972**
RESULTADOS FINANCIEROS					
Intereses ganados		72.266	42.166	206.361	148.459
Intereses perdidos		(2.377.708)	(2.082.585)	(6.829.449)	(5.944.910)
Gastos bancarios		(93)	(65)	(383)	(343)
Diferencia de cambio		(8.589)	(14.788)	(69.184)	209.313
		(2.314.124)	**(2.055.272)**	**(6.692.655)**	**(5.587.481)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(2.965.674)**	**(450.992)**	**(5.449.135)**	**(3.826.509)**
Impuesto a la renta		(1.434)	-	(4.308)	-
RESULTADO DEL PERÍODO		**(2.967.108)**	**(450.992)**	**(5.453.443)**	**(3.826.509)**
Otros resultados integrales					
Reserva por conversión		-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO		**(2.967.108)**	**(450.992)**	**(5.453.443)**	**(3.826.509)**

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

Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2026

(expresado en pesos uruguayos)

		Trimestre finalizado el Equivalente en $		Periodo finalizado el Equivalente en $	
	Notas	**30/9/2026**	**30/9/2025**	**30/09/2026**	**30/09/2025**
INGRESOS OPERATIVOS					
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada	5	(22.693.168)	67.576.950	57.123.603	78.498.818
		(22.693.168)	**67.576.950**	**57.123.603**	**78.498.818**
EGRESOS OPERATIVOS					
Honorarios profesionales	7	(3.174.805)	(3.354.666)	(7.972.039)	(8.345.571)
Otros		(64.732)	(26.438)	(67.066)	(68.622)
		(3.239.537)	**(3.381.104)**	**(8.039.105)**	**(8.414.193)**
RESULTADO OPERATIVO		**(25.932.705)**	**64.195.845**	**49.084.498**	**70.084.625**
RESULTADOS FINANCIEROS					
Intereses ganados		2.906.406	1.689.030	8.267.849	6.130.223
Intereses perdidos		(95.682.960)	(83.243.310)	(273.183.985)	(244.307.689)
Gastos bancarios		(3.723)	(2.593)	(15.307)	(14.474)
Diferencia de cambio		(354.902)	(1.094.380)	(2.755.730)	8.390.950
		(93.135.178)	**(82.651.253)**	**(267.687.173)**	**(229.800.990)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(119.067.884)**	**(18.455.408)**	**(218.602.675)**	**(159.716.365)**
Impuesto a la renta		(57.720)	-	(173.160)	-
RESULTADO DEL PERÍODO		**(119.125.604)**	**(18.455.408)**	**(218.775.835)**	**(159.716.365)**
Otros resultados integrales					
Efecto por conversión a moneda de presentación	9	39.049.168	18.075.518	42.740.241	2.194.742
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO		**(80.076.436)**	**(379.890)**	**(176.035.594)**	**(157.521.623)**

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

Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2026

(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

		US$		Equivalente en $	
	Notas	**30/09/2026**	**30/09/2025**	**30/09/2026**	**30/09/2025**
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN					
Resultado integral del período antes de impuestos		(5.449.135)	(3.826.510)	(218.602.675)	(159.716.365)
Ajustes por:					
Diferencia de cambio de activos y pasivos financieros		62.951	(197.264)	2.502.869	(7.907.919)
Intereses ganados devengados		(23.260)	(148.459)	(924.794)	(6.130.223)
Intereses perdidos devengados		6.829.449	5.944.910	273.183.985	244.307.688
Resultado neto por cambio en el valor de subsidiaria no consolidada		(1.445.883)	(1.963.615)	(57.123.603)	(78.498.818)
Variaciones de rubros operativos					
Otras cuentas por cobrar		(480.061)	(638.104)	(19.086.745)	(25.580.393)
Otras cuentas por pagar		(148.010)	(43.751)	(5.884.730)	(1.753.810)
Provisiones		(15.841)	(13.322)	(629.822)	(534.052)
Flujo neto aplicado a las actividades de operación		**(669.790)**	**(886.115)**	**(26.565.516)**	**(35.813.892)**
Pago de impuesto a la renta (IRAE)		(4.308)	(64.803)	(173.160)	(2.772.501)
Flujo neto proveniente de las operaciones		**(674.098)**	**(950.918)**	**(26.738.676)**	**(38.586.393)**
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
Constitución de depósitos a plazo fijo		-	(12.000.000)	-	(481.056.000)
Finalizacion de depósitos a plazo fijo		-	12.000.000	-	481.056.000
Intereses cobrados		-	152.194	-	6.101.153
Pagos asociados a subsidiaria no consolidada		(5.542.000)	(9.720.526)	(220.344.378)	(389.676.446)
Flujo neto aplicado a las inversiones		**(5.542.000)**	**(9.568.332)**	**(220.344.378)**	**(383.575.293)**
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO					
Integración de títulos mixtos - derecho de participación	9	1.240.000	800.000	49.200.740	33.432.800
Integración de títulos mixtos - derecho de crédito	6	11.160.000	7.200.000	442.806.660	300.895.200
Flujo neto aplicado a las actividades de financiamiento		**12.400.000**	**8.000.000**	**492.007.400**	**334.328.000**
(DISMINUCIÓN) / AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		**6.183.902**	**(2.519.250)**	**244.924.346**	**(87.833.686)**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO		**3.974.351**	**8.383.971**	**409.235.424**	**369.448.076**
EFECTOS ASOCIADO AL MANTENIMIENTO Y CONVERSIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		**-**	**-**	(244.924.346)	(47.934.546)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	3.7	**10.158.253**	**5.864.721**	**409.235.424**	**233.679.844**

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

Fideicomiso Financiero Platinum

ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2026
(expresado en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

(en dólares americanos)

	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		1.225.030	-	-	1.225.030
Resultado del ejercicio		-	-	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		1.870.548	-	-	1.870.548
Resultado del ejercicio		-	-	(5.453.443)	(5.453.443)
30 de Setiembre de 2026		**17.983.248**	**-**	**11.943.410**	**29.926.658**

(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		51.532.690	-	-	51.532.690
Resultado del ejercicio		-	-	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		73.415.060	-	-	73.415.060
Resultado del ejercicio		-	-	(218.775.834)	(218.775.834)
Otro resultado integral		-	42.740.241	-	42.740.241
30 de Setiembre de 2026		**737.629.247**	**8.876.302**	**459.120.354**	**1.205.625.903**

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre 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 Nº 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").

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° 16.760 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 Fideicomitidos 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 27 de octubre 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, 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 cumplimento 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 del 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 del 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 que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza.
- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11: Modificaciones a NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a revelar, NIIF 9 – Instrumentos Financieros, NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados y NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo.

La aplicación de estas nuevas normas no afecta en forma significativa los presentes estados financieros intermedios.

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.

La Dirección no espera que la aplicación de estas modificaciones genere un impacto significativo en los estados financieros intermedios

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 de resultados integrales 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 setiembre de 2026 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de $ 40,286. 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 setiembre 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$		Equiv. en $	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Banco moneda extranjera	5.132.387	3.951.350	206.763.342	154.264.658
Banco moneda nacional	20.148	23.001	811.702	897.984
Depósitos a plazo fijo*	5.000.000	-	201.430.000	-
Intereses a cobrar	5.718	-	230.380	-
Total	**10.158.253**	**3.974.351**	**409.235.424**	**155.162.642**

(*) 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 setiembre de 2026 el Fideicomiso no mantiene saldos por impuesto diferido.

- **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 setiembre de 2026

Plazo	TEA	US$	Equiv. en $	Fecha Const.	Fecha Vto.
365	3,55%	1.000.000	40.286.000	15/12/2025	15/12/2026
60	3,78%	1.000.000	40.286.000	23/9/2026	22/11/2026
60	3,78%	1.000.000	40.286.000	23/9/2026	22/11/2026
60	3,78%	1.000.000	40.286.000	23/9/2026	22/11/2026
60	3,78%	1.000.000	40.286.000	23/9/2026	22/11/2026
53	3,78%	1.000.000	40.286.000	30/9/2026	22/11/2026
Total		**6.000.000**	**241.716.000**		

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$		Equiv. en $	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Inversiones en SNC medida al valor razonable con cambio en resultados	186.230.141	62.742.207	7.502.467.482	2.449.518.480
Línea de crédito con SNC (*)	3.176.000	113.764.285	127.948.336	4.441.471.457
Intereses a cobrar con SNC (*)	27.477	5.398.075	1.106.938	210.746.233
Cuentas a cobrar con SNC	4.946.080	5.009.030	199.257.766	195.557.560
	194.379.698	**186.913.597**	**7.830.780.522**	**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 de 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 $ 4.998.082.628).

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 es la siguiente:

	US$	Equiv. en $
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2024	**135,893,007**	**5,988,263,377**
Línea de crédito con SNC	10.203.526	409.038.950
IVA intereses facturados a SNC	1.176.903	47.939.280
Cambios en el valor razonable	39.401.795	1.578.319.660
Cuentas a cobrar con SNC	238.366	9.555.616
Ajuste por conversión	-	(735.823.153)
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2025	**186.913.597**	**7.297.293.730**
Línea de crédito con SNC	5.542.000	220.344.378
IVA intereses facturados a SNC	529.778	20.994.393
Cambios en el valor razonable	1.457.273	57.576.413
Cuentas a cobrar con SNC	(62.950)	(2.502.829)
Ajuste por conversión	-	237.074.437
Saldo final al 30 de setiembre de 2026	**194.379.698**	**7.830.780.522**

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 setiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	US$		Equiv. en $	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.013.144	873.336	81.101.556	34.095.930
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	8.008.820	7.045.078	322.643.339	275.046.883
Inversiones en proyectos inmobiliarios	221.064.095	217.632.908	8.905.788.117	8.496.606.358
Propiedades, planta y equipo	35.062	14.948	1.412.493	583.582
TOTAL ACTIVO	**231.121.121**	**225.566.270**	**9.310.945.505**	**8.806.332.753**
PASIVO				
Otras cuentas por pagar	19.227.332	20.833.689	774.592.308	813.368.062
Impuesto diferido	17.514.091	17.818.984	705.572.675	695.670.961
TOTAL PASIVO	**36.741.423**	**38.652.673**	**1.480.164.983**	**1.509.039.023**
INVERSION NETA	**194.379.698**	**186.913.597**	**7.830.780.522**	**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 ejercicio 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.

Las inversiones en proyectos inmobiliarios han sido estimadas en dólares estadounidenses en base a tasaciones técnicas realizadas próximas al cierre del último ejercicio por la empresa Tasar Ltda., tasadores independientes a la Sociedad.

Dicho tasador, a partir de las metodologías de la comparación para las unidades destinadas para la venta y la flujo de fondos descontados determinó un valor total de todos los inmuebles de US$ 216.692.809 al 31 de octubre de 2025. Las obras en curso se miden al costo hasta que pueda determinarse su valor razonable una vez que se haya completado la construcción del proyecto.

Nota 6 - Pasivos financieros

6.1 Pasivos financieros con titulares – Fideicomitentes

Los 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 1° 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 setiembre de 2026, el valor nominal de los títulos mixtos escriturales del Fideicomiso asciende a US$ 179.832.498 (equivalente a $ 7.257.888.113), compuestos por US$ 161.849.250 (equivalente a $ 6.520.258.866) 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 nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2026 se devengó intereses a la tasa contractual por US$ 5.319.219 (equivalente a $ 212.298.242) 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 $
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**143.813.168**	**6.337.271.055**
Capitalización de intereses (*)	(425.030)	(18.099.890)
Emisión de títulos mixtos	7.200.000	300.895.227
Intereses perdidos devengados	6.381.839	260.089.917
Retenciones de impuestos	(76.355)	(3.111.892)
Ajuste valuación costo amortizado	1.417.182	57.168.241
Ajuste por conversión	-	(753.600.550)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	**158.310.804**	**6.180.612.108**
Capitalización de intereses (*)	(630.549)	(24.214.326)
Emisión de títulos mixtos	11.160.000	442.806.660
Intereses perdidos devengados	5.319.219	212.298.242
Retenciones de impuestos	(63.470)	(2.533.147)
Ajuste de valor costo amortizado	1.510.230	60.885.743
Ajuste por conversión	-	204.617.452
Saldo al 30 de setiembre de 2026	**175.606.234**	**7.074.472.732**

Las integraciones de títulos mixtos detalladas en el cuadro anterior tal como se establece en la nota 6.1, corresponde a los derechos de créditos que son el 90% de la emisión.

(*) En el periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre 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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se realizó una capitalización de intereses en marzo por US$ 4.250.297 (equivalente a $ 180.998.898), de los cuales US$ 3.825.267 (equivalente a $ 162.899.008) corresponden a la parte de derechos de crédito (pasivo) de los títulos y el remanente de

US$ 425.030 (equivalente a $ 18.099.890) a los derechos de participación (patrimonio), según lo establecido en la cláusula 8 del contrato del Fideicomiso.

Nota 7 - Honorarios profesionales

	Trimestre finalizado el		Periodo finalizado el	
	US$	Equivalente en $	US$	Equivalente en $
	30/9/2026	30/9/2026	30/09/2026	30/09/2026
Honorarios fiduciario	44.667	1.797.294	133.824	5.318.894
Otros honorarios	34.245	1.377.511	66.874	2.653.145
	78.912	**3.174.805**	**200.698**	**7.972.039**

	Trimestre finalizado el		Periodo finalizado el	
	US$	Equivalente en $	US$	Equivalente en $
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025
Honorarios fiduciario	43.591	1.746.307	126.398	5.272.993
Otros honorarios	40.150	1.608.359	74.563	3.072.578
	83.741	**3.354.666**	**200.961**	**8.345.571**

Nota 8 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

8.1 Saldos y transacciones mantenidos con los Fideicomitentes.

- **Saldos al cierre del periodo finalizado**

	US$		Equiv. en $	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Deudas financieras (*)	175.606.234	158.310.804	7.074.472.732	6.180.612.108
Derechos de participación	17.983.248	16.112.700	737.629.247	664.214.187
Total	**193.589.482**	**174.423.504**	**7.812.101.979**	**6.844.826.295**

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

- **Transacciones durante el periodo de nueve meses finalizado**

	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	US$	Equivalente en $	US$	Equivalente en $
	30/09/2026	30/09/2026	30/09/2026	30/09/2026
Intereses escriturales	1.223.846	49.251.327	5.319.219	212.298.242
Integración de títulos mixtos	-	-	12.400.000	492.007.400
Capitalización de intereses	-	-	6.305.485	242.143.265
Total	**1.223.846**	**49.251.327**	**24.024.704**	**946.448.907**

	Trimestre finalizado el		Período finalizado el	
	US$	Equivalente en $	US$	Equivalente en $
	30/9/2025	30/9/2025	30/9/2025	30/9/2025
Intereses escriturales	1.644.820	65.798.822	4.737.020	195.310.400

Integración de títulos mixtos	-	-	8.000.000	334.328.000
Capitalización de intereses	-	-	4.250.297	180.998.898
Total	**1.644.820**	**65.798.822**	**16.987.317**	**710.637.298**

8.2 Saldos y transacciones mantenidos con subsidiaria no consolidada

- **Saldos al cierre del periodo finalizado**

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

	US$		Equiv. en $	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Inversiones en SNC medida al valor razonable con cambio en resultados	186.230.141	62.742.207	7.502.467.482	2.449.518.480
Línea de crédito con SNC	3.176.000	113.764.285	127.948.336	4.441.471.457
Intereses a cobrar con SNC	27.477	5.398.075	1.106.938	210.746.233
Cuentas a cobrar con SNC	4.946.080	5.009.030	199.257.766	195.557.560
	194.379.698	**186.913.597**	**7.830.780.522**	**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 setiembre 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 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 está expuesto a este riesgo en forma no significativa, en virtud del plan de negocios establecido en el contrato de fideicomiso y dado que mantiene activos financieros de alta liquidez.

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 setiembre de 2026 incluyen los siguientes saldos en pesos uruguayos:

Activo	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**

Bancos	811.702	897.984	20.148	23.001
Otras cuentas por cobrar SNC	79.525.621	79.525.621	1.974.026	2.036.977
Otras cuentas por cobrar	686.694	2.606.541	17.045	66.764
Total activo	**81.024.017**	**83.030.146**	**2.011.220**	**2.126.742**
Pasivo				
Acreedores varios	329.190	424.615	8.171	10.876
Otras cuentas por pagar	314.928	4.257.070	7.817	109.041
Total pasivo	**644.118**	**4.681.684**	**15.989**	**119.917**
Posición neta	**80.379.899**	**78.348.461**	**1.995.232**	**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 5,47% y del -0,46% respectivamente, respecto al peso uruguayo (escenario 1 y 2, respectivamente):

	30/09/2026	
Escenario 1	**Posición US$**	**Equivalente en $**
Pérdida	(103.497)	(4.397.588)
Escenario 2	**Posición US$**	**Equivalente en $**
Pérdida	9.255	371.126

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

El Fideicomiso mantiene inversiones en subsidiarias no consolidadas, expuestas a fluctuaciones de su valor razonable, tal como se describe en las Nota 5.

Concepto	**Valor contable US$**	**Valor razonable US$**	**Nivel**
a) Inversiones en subsidiaria no consolidada	194.379.698	194.379.698	3
b) Otros pasivos financieros	175.606.234	133.895.584	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 setiembre 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 totas 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, 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 sin tener ingresos por la venta o 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 setiembre 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.