

Ana María Primavesi Sena

Contadora Pública

INFORME DE COMPILACION

Sres. Directores y Accionistas de
LA TAHONA INVERSIONES S.A.

Sobre la base de la información proporcionada por la administración hemos compilado el Estado de Posición Financiera de LA TAHONA INVERSIONES S.A. al 30 de setiembre del 2025, el Estado de Resultados Integral, de cambios en el Patrimonio individual y de Flujo de Efectivo individual correspondientes al periodo especial 1 de enero 2025 al 30 de setiembre 2025, preparados en dólares estadounidenses y las notas explicativas.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros especiales de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

El trabajo de compilación se realizó de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados 4410 aplicables a trabajos de compilación. Una compilación se limita a la presentación en forma de estados financieros especiales de la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información en los referidos estados financieros especiales representa las afirmaciones de la Dirección de LA TAHONA INVERSIONES S.A. No hemos auditado ni realizado una revisión limitada de los estados financieros especiales que se acompañan, por consiguiente, no expresamos opinión alguna sobre los referidos estados financieros especiales

Declaro que mi relación con la Empresa es la de Contador Público Independiente.

Montevideo, 29 de octubre 2025

Email: anamapri@hotmail.com
Cel. 095.421.877

INFORMACION GENERAL DE LA SOCIEDAD

NOMBRE O RAZON SOCIAL:	LA TAHONA INVERSIONES S.A.		
NATURALEZA JURIDICA:	Sociedad Anonima		
DOMICILIO:	Camino de los Aromos s/n, Padron 48116, Altos de la Tahona, Canelones		
DEPARTAMENTO:	Montevideo	LOCALIDAD	Montevideo
TELEFONO Y FAX:		MAIL	anamapri@hotmail.com
FECHA DE BALANCE:	30/09/25	NUMERO DE RUC:	21 841823 0019
GIRO PRINCIPAL:	Intermediacion en la compra - venta y alquileres de inmuebles		
GIROS ACCESORIOS:			
CAPACIDAD INSTALADA:			
PERSONAL OCUPADO:	En Producción		En Administración

ESTADO DE LA CONTABILIDAD:			
Libros Certificados		U\$S	Moneda de los Est Contables
Contab Suficiente sin L Cert		39.849	Tipo de Cambio de Cierre
Contabilidad Estimada			

INTEGRACION: Directorio, Síndicos, Socios, Administrad, Apoderados	CARGO	VTO
Ignacion Añoñ	Presidente	
Nicolas Añoñ	Vice - Presidente	

VENTAS Y RESULTADOS DE LOS ULTIMOS CINCO EJERCICIOS		
Ejercicio	Ventas	Resultados
30/9/2025		-888,065
31/12/2023		692,168

INTEGRA GRUPO ECONOMICO	SI ☐	NO ☒
Empresas Vinculadas, Controlantes o Controladas	Pais	Actividad

Firma de representante de la Sociedad

Firma del Contador

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

DISPONIBILIDADES

Caja

Bancos

Fideicomiso

BCU

Total Disponibilidades

		30/09/25	
		U\$S	
			773,005
			114,668
0	0	0	887,673

INVERSIONES TEMPORARIAS

Depósitos Bancarios

Letras

Intereses a cobrar

Menos:

Previsión para desvalorizaciones

Total Inv Temporarias

			49,532
0	0	0	49,532

CREDITOS POR VENTAS

Deudores en Fideicomiso

Deudores Varios

Documentos a Cobrar

Intereses a vencer

Menos:

Prevision para Deudores Incobrables

Total Créditos por Ventas

			3,185,380
			802,674
			-5,165
0	0	0	3,982,889

OTROS CREDITOS

Empresas Controlantes/Controladas

Fideicomiso

Pagos adelantados

Otros créditos Fiscales

Impuestos DGI Adelantados

Otros Créditos

Menos:

Prevision para Deudores Incobrables

Total Otros Créditos

			2,800,967
			3,317,639
			4,850,556
0	0	0	10,969,162

BIENES DE CAMBIO

Terrenos

Terrenos en Fideicomiso

Obras en proceso

Casas

Edificios corporativos

Menos:

Prevision p/desvalorizaciones

Total Bienes de Cambio

			1,418,710
			9,411,885
			828,400
			116,298
0	0	0	11,775,293

TOTAL ACTIVO CORRIENTE

0	0	0	27,664,549
----------	----------	----------	-------------------

Firma Empresa

Firma del Contador

ACTIVO NO CORRIENTE

CREDITOS A LARGO PLAZO

(Ver apertura en Créditos Ctes.)

Deudores Varios

Deudores en Fideicomiso

Otros créditos

Impuesto Diferido

Documentos a cobrar

Total Créditos Largo Plazo

		30/09/25	
		U\$S	
			2,235,720
			3,823,969
			1,149,112
		0	
0	0	0	7,208,801

BS DE CAMBIO NO CORRIENTES

Terrenos

Terrenos en Fideicomiso

Productos en Proceso

Materias Primas

Menos:

Prevision p/desvalorizaciones

Total B de Cambio No Corrientes

			19,211,440
0	0	0	19,211,440

INVERSIONES A LARGO PLAZO

Acciones Empresas Subsidiarias

Letras

Propiedades de inversion

Menos: Amort. Acum.

Titulos y Acciones

Menos:

Prevision para Desvalorizaciones

Intereses percibidos por adelantado

Total Inversiones Largo Plazo

			1,629,638
0	0	0	1,629,638

BIENES DE USO (Ver anexo)

Valores originales y revaluados

Menos:

Amortizaciones Acumuladas

Total Bienes de Uso

			5,828,115
			-55,596
0	0	0	5,772,519

INTANGIBLES (Ver anexo)

Activo por derecho de uso

Gastos de investigacion

Menos:

Amortizaciones Acumuladas

Total Intangibles

			3,858,095
			-446,833
0	0	0	3,411,262

TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE

0	0	0	37,233,660
---	---	---	------------

TOTAL ACTIVO

0	0	0	64,898,209
---	---	---	------------

CTAS. DE ORDEN Y CONTINGENCIAS

Firma Empresa

Firma del Contador

NOMBRE O RAZON SOCIAL:
FECHA DE BALANCE:

LA TAHONA INVERSIONES S.A.
30/09/25

PAGINA : 03

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

DEUDAS COMERCIALES

Proveedores por Importaciones

Menos:

Deuds. Contratos de Cambio Import.

Proveedores de Plaza

Empresas Controlantes/Controladas

Menos:

Intereses a vencer

Total Deudas Comerciales

		30/09/25	
			U\$S
			3,431,134
0	0	0	3,431,134

DEUDAS FINANCIERAS

Prestamos Bancarios

ON Privada

Otras Obligaciones Financieras

Vales con particulares

Intereses a Pagar

Documentos a pagar

Menos:

Intereses a Vencer

Intereses a Vencer

Otras Obligaciones Financieras

Total Deudas Financieras

			12,338
			1,096,618
			2,411,715
			-1,652,041
			-61,843
0	0	0	1,806,787

DEUDAS DIVERSAS

Documentos a Pagar

Dividendos a Pagar

Promitentes compradores

Empresas Controlantes/Controladas

Sueldos y Jornales a pagar

Acreedores por Cargas Sociales

Acreedores Fiscales

Saldo Acreedores Directores o Socios

Otras deudas

Total Deudas Diversas

			4,419,123
			64,529
			130,251
			657,534
			8,385,252
0	0	0	13,656,689

PROVISIONES

Provision Impuestos

Provisión Honorarios

Licencias y aguinaldos

otras provisiones

Total Provisiones

			6,000
			36,116
			408,432
0	0	0	450,548

TOTAL PASIVO CORRIENTE

0	0	0	19,345,158
---	---	---	------------

Firma Empresa

Firma del Contador

PASIVO

PASIVO NO CORRIENTE

		30/09/25	
		U\$S	

DEUDAS COMERCIALES

Proveedores por Importaciones

--	--	--	--

Menos:

Otros Acreedores

		3,763,023	
--	--	-----------	--

Proveedores de Plaza

		881,679	
--	--	---------	--

Empresas Controlantes/Controladas

--	--	--	--

Menos:

Intereses a vencer

--	--	--	--

Total Deudas Comerciales

0	0	0	4,644,702
---	---	---	-----------

DEUDAS FINANCIERAS

ON

		40,000,000	
--	--	------------	--

Prestamos Bancarios

		129,471	
--	--	---------	--

Otras Obligaciones Financieras

--	--	--	--

Intereses a Pagar ON

		7,715,855	
--	--	-----------	--

Intereses a Pagar Otras Obl. Financ.

--	--	--	--

Documentos a pagar

--	--	--	--

Menos:

Intereses a Vencer

--	--	--	--

Intereses a Vencer ON

		-7,705,000	
--	--	------------	--

Otras Obligaciones Financieras

		-276,235	
--	--	----------	--

Total Deudas Financieras

0	0	0	39,864,091
---	---	---	------------

DEUDAS DIVERSAS

Documentos a Pagar

--	--	--	--

Dividendos a Pagar

--	--	--	--

Cobros anticipados

--	--	--	--

Empresas Controlantes/Controladas

--	--	--	--

Sueldos y Jornales a pagar

--	--	--	--

Acreedores por Cargas Sociales

--	--	--	--

Acreedores Fiscales

--	--	--	--

Saldos Acreedores Directores o Socios

--	--	--	--

Otras deudas

--	--	--	--

Impuesto diferido

--	--	--	--

Total Deudas Diversas

0	0	0	0
---	---	---	---

PREVISIONES NO CORRIENTES

Indemnización por despido

--	--	--	--

Responsabilidad frente a terceros

--	--	--	--

Total Previsiones

0	0	0	0
---	---	---	---

TOTAL PASIVO NO CORRIENTE

0	0	0	44,508,793
---	---	---	------------

TOTAL PASIVO

0	0	0	63,853,951
---	---	---	------------

Firma Empresa

Firma del Contador

NOMBRE O RAZON SOCIAL:
FECHA DE BALANCE:

LA TAHONA INVERSIONES S.A.
30/09/25

PAGINA : 05

PATRIMONIO

APORTE DE PROPIETARIOS

Capital

Capital Integrado

Capital Suscripto

Aportes a capitalizar

Adelantos Irrevocables

AJUSTES AL PATRIMONIO

Adquisición Acciones Controlada

Revaluaciones Voluntarias

Ajustes por conversion

GANANCIAS RETENIDAS

Reservas

Legales

Voluntarias libres

Resultados Acumulados

Resultados ejercicios anteriores

Resultados del ejercicio

Menos:

Dist. Anticipada / Dividendos

TOTAL PATRIMONIO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

CTAS DE ORDEN Y CONTINGENCIAS

APROBACION DE LOS ESTADOS CONTABLES:

Los Estados Contables adjuntos, pertenecientes a

correspondientes al ejercicio finalizado el

aprobándose la siguiente distribución de utilidades:

LA TAHONA INVERSIONES S.A.

30/09/25

, fueron aprobados por el órgano competente,

Dividendos en efectivo	
Dividendos en acciones	
Ap de capital en trámite de ampli	
Reservas	
Dietas y otros conceptos	
Total	0

Firma Empresa

Firma del Contador

		U\$S
ESTADO DE RESULTADOS		30/09/25
INGRESOS OPERATIVOS		
Locales		
Ventas de Lotes		6,273,420
Arrendamientos		229,192
Otras ventas		434,027
Del Exterior		
Exportaciones		
Desc tos., Bonific., Imptos. al Consumo, etc.		
Total Ingresos Operativos Netos	0	6,936,639
COSTOS DE LOS BIENES VENDIDOS O SERVICIOS PRESTADOS		-4,023,610
RESULTADO BRUTO	0	2,913,029
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		
Gastos de Administración y Ventas		-2,080,015
Amortizaciones		-43,581
Impuesto al Patrimonio e ICOSA		
	0	-2,123,596
RESULTADOS DIVERSOS		
Otros gastos		
Ingresos por Inversión		
Otros ingresos		16,460
Total Resultados Diversos	0	16,460
RESULTADO OPERATIVO	0	805,893
RESULTADOS FINANCIEROS		
Intereses Perdidos		-1,958,557
Intereses Ganados		387,410
Gastos Financieros		-71,058
Otros Ingresos Financieros		
Diferencia de cambio perdidas		-129,372
Diferencia de cambio ganadas		77,619
Resultado Desvalorización Monetaria		
Total Resultados Financieros	0	-1,693,958
TOTAL RESULTADOS ORDINARIOS	0	-888,065
Resultados Extraordinarios (Título)		
Ajuste a Result Ejerc Anteriores (Título)		
Impuesto a la renta		
RESULTADO NETO	0	-888,065

Firma Empresa

Firma del Contador

	Existencia Inicial	Compras y Gastos del Ejercicio	Egreso Mats. Primas o Prod en Proceso	Revaluación de existencias	Otros Costos Incorporados	Existencia Final
Materias Primas						
Productos en Proceso						
M de Obra y Leyes Sociales						
Amort. Equipo Industrial						
Otros Gastos de Producción						
Subsidios a la Producción						
Sub-totales	0	0	0	0	0	0
Costo de Ventas de unidades producidas						0

Mercadería de Reventa						
Productos Terminados	27,954,481	7,055,862				30,986,733
Costo de Producción		0				
Reintegros Exportación						
Sub-totales	27,954,481	7,055,862	0	0	0	30,986,733
Total Costo de Ventas						4,023,610

INFORMACION MENSUAL DEL EJERCICIO

Mes del Ej	Incorporación Bienes de Uso	Aportes de Capital	Distribución Utilidades	Cpras m/p y merc de rev	Ventas Plaza	Exportaciones (en US\$)
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
Totales	0	0	0	0	0	0
Contado				0	0	
Crédito						

SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

CORTO PLAZO

NOMBRE			Saldo Deudor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Acreedor	Total Anual de Transacciones		
			MN expresado ME	ME	MN expresado ME	ME	Pmos Otorgados	Pmos Recibidos	Compra Terrenos
							(Total expresado en ME)		
									0
									0
									0
									0
									0
Sumas iguales			0	0	0	0	0	0	0

(En caso de no existir transacciones, indicarlo expresamente)

LARGO PLAZO

NOMBRE			Saldo Deudor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Acreedor	Total Anual de Transacciones		
			MN expresado ME	ME	MN expresado ME	ME	Compras	Ventas	Compra Terrenos
							(Total expresado en ME)		
									0
Sumas iguales			0	0	0	0	0	0	0

Firma Empresa

Firma del Contador

DETALLE DEL ACTIVO	U\$S	Moneda Nacional en U\$S	Total Traducido a U\$S
DISPONIBILIDADES			
Caja			0
Banco Pershing LLC NY	17,773		17,773
Santander	8,431	103	8,534
HSBC	24,736	6,955	31,691
Heritage Escrow	712,278		712,278
Heritage Fideicomiso	114,668		114,668
Otros	2,729		2,729
TOTAL	880,615	7,058	887,673
INVERSIONES TEMPORARIAS			
Depósitos Bancarios			
Valores Públicos			0
Letras	0		0
Intereses a cobrar Inv Temp	49,532		49,532
TOTAL	49,532	0	49,532
CREDITOS POR VENTAS PLAZA (Detallar los > 10% del rubro)			
			0
Deudores varios	3,185,380		3,185,380
Intereses a vencer	-5,165		-5,165
Documentos a cobrar	802,674		802,674
Otros menores al 10 %			0
TOTAL	3,982,889	0	3,982,889
CREDITOS POR EXPORTACIONES (Detallar los > 10% del rubro)			
Empresas Controlantes/Controladas			0
			0
			0
			0
Previsión para deudores incobrables			0
Otros menores al 10 %			0
TOTAL	0	0	0
CREDITOS DIVERSOS			
			0
Empresas Controlantes/Controladas		0	0
Otros Créditos	4,850,556		4,850,556
Anticipo Proveedores	2,800,967		2,800,967
Impuestos Dgi	3,317,639		3,317,639
			0
		0	0
Impuestos adelantados			0
Otros menores al 10 %			0
TOTAL	10,969,162	0	10,969,162
CREDITOS LARGO PLAZO			
Deudores por Ventas en Fideicomiso	2,235,720	0	2,235,720
Impuesto diferido	1,149,112		1,149,112
Documentos a Cobrar	3,823,969	0	3,823,969
Otros menores al 10 %			0
TOTAL	7,208,801	0	7,208,801
INVERSIONES LARGO PLAZO			
Letras	1,629,638	0	1,629,638
	0	0	0
		0	0
		0	0
		0	0
TOTAL	1,629,638	0	1,629,638

DETALLE DEL PASIVO	U\$S	Moneda Nacional en U\$S	Total Traducido a U\$S
DEUDAS COMERCIALES PLAZA (Detallar los > 10% del rubro)			
Runtuna			0
Boresol			0
Pitamiglio			0
Ptn arquitectos			0
Ledacar			0
R Gallo			0
Molinsur			0
Otros menores al 10 %	1,719,092		1,719,092
TOTAL	1,719,092	0	1,719,092
DEUDAS COMERCIALES POR IMPORT (Detallar los > 10% del rubro)			
			0
Empresas Controlantes/Controladas			0
			0
			0
			0
Otros menores al 10 %			0
TOTAL	0	0	0
DEUDAS DIVERSAS			
			0
			0
Bps		130,251	130,251
Sueldos a cobrar		64,529	64,529
DGI		657,534	657,534
Empresa relacionadas		0	0
Promitentes compradores		4,419,123	4,419,123
			0
Otros menores al 10 %		8,385,252	8,385,252
TOTAL	0	13,656,689	13,656,689
DEUDAS COMERCIALES LARGO PLAZO			
			0
Varios	881,679	0	881,679
	0	0	0
			0
TOTAL	881,679	0	881,679
DEUDAS DIVERSAS LARGO PLAZO			
Directores o Socios			0
Empresas Controlantes/Controladas			0
Otras Deudas LP	0		0
Impuesto Diferido	0		0
			0
Previsiones			
TOTAL	0	0	0

Firma Empresa

Firma del Contador

RUBROS	VALORES DE ORIGEN Y REVALUACIONES					AMORTIZACIONES						Valores Netos (5 -10=11)
	Valores al Inicio del Ejerc (1)	Aumentos (2)	Disminu- ciones (3)	Revalua- ciones (4)	Valores al Cierre Del Ejerc (1+2-3+4=5)	Acum al Inicio del Ejerc (6)	Ajustes Por Revaluac (7)	Bajas del Ejercicio (8)	Del ejercicio		Acum Al Cierre del Ejercicio (6+7-8+9=10)	
									Tasa	Importe (9)		
1.- BIENES DE USO												0
Inmuebles (Tierras)					0						0	0
Inmuebles (Mejoras)					0						0	0
Muebles/Utiles	8,164				8,164	1,632				816	2,448	5,716
Equipos					0						0	0
Rodados	210,574	274,800			485,374	4,025				4,212	8,237	477,137
Obras en Proceso	3,110,434	2,158,726			5,269,160					32,285	32,285	5,236,875
Instalaciones					0						0	0
Máquinas y equipos	60,742				60,742	6,074				6,074	12,148	48,594
					0						0	0
Equipos Computación	1,935	2,739			4,674	284				194	478	4,196
Otros					0						0	0
Sub total:	3,391,849	2,436,265	0	0	5,828,114	12,015	0	0		43,581	55,596	5,772,518
2.- INTANGIBLES												
Patentes, Marcas y Lic					0						0	0
Llave					0						0	0
Gastos Preoperativos					0						0	0
Gastos Investigación					0						0	0
Activo por derecho de uso	4,468,832		610,736		3,858,096	446,833					446,833	3,411,263
Otros					0						0	0
Sub total:	4,468,832	0	610,736	0	3,858,096	446,833	0	0		0	446,833	3,411,263
3.- INVERSIONES EN INMUEBLES DEL PAIS												
Tierras											0	0
Mejoras											0	0
Sub total:	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
4.- INVERSIONES EN INMUEBLES DEL EXTERIOR												
Tierras					0						0	0
Mejoras					0						0	0
Sub total:	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
TOTAL :	7,860,681	2,436,265	610,736	0	9,686,210	458,848	0	0		43,581	502,429	9,183,781

Firma Empresa

Firma del Contador

EVOLUCION DEL PATRIMONIO	Capital	Aportes y compromisos a capitalizar	Ajustes al Patrimonio	Reservas	Resultados Acumulados	Patrimonio Total
SALDOS INICIALES						
<u>Aportes de Propietarios</u>						
Acciones en Circ/ Cuotas Sociales	2,001,195					2,001,195
Acciones a distribuir						0
Acciones Suscriptas						0
Adquisición de Acciones						0
Compromisos de Suscripción						0
Deudores por Suscripción						0
Primas de Emisión						0
<u>Ganacias Retenidas</u>						0
Reserva Legal						0
Reservas a Capitalizar						0
Reservas Afectadas						0
Reservas Libres						0
Resultados no Asignados					-68,872	-68,872
<u>Reexpresiones Contables</u>						0
Sub-total	2,001,195	0	0	0	-68,872	1,932,323
<u>Modificaciones al Saldo Inicial</u>						0
Saldos Iniciales Modificados	2,001,195	0	0	0	-68,872	1,932,323
<u>Aumentos del Aporte Propietarios</u>						
Acciones Suscriptas (1)						0
Compromisos de Suscripción						0
Deudores por suscripción (1)						0
Capitalizaciones						0
Primas de Emisión						0
<u>Distribución de Utilidades</u>						0
Dividendos						0
Acciones						0
Aportes de Capital en Trámite (1)						0
Efectivo						0
Reserva Legal						0
Otras Reservas						0
Dietas y otros conceptos						0
<u>Distribución de Utilidades Anticipadas</u>						0
<u>Reexpresiones Contables</u>						0
<u>Resultados del Ejercicio</u>					-888,065	-888,065
Sub-total	0	0	0	0	-888,065	-888,065
SALDOS FINALES						
<u>Aportes de Propietarios</u>						
Acciones en Circulación	2,001,195					2,001,195
Acciones a distribuir						0
Acciones Suscriptas						0
Adquisición de Acciones			0			0
Compromisos de Suscripción						0
Deudores por Suscripción						0
Primas de Emisión						0
<u>Ganacias Retenidas</u>						0
Reserva Legal				0		0
Reservas a Capitalizar						0
Reservas Afectadas						0
Reservas Libres						0
Resultados no Asignados					-956,937	-956,937
<u>Reexpresiones Contables</u>			0			0
TOTAL	2,001,195	0	0	0	-956,937	1,044,258

Firma Empresa

Firma del Contador

NOMBRE O RAZON SOCIAL:
FECHA DE BALANCE:

LA TAHONA INVERSIONES S.A.
30/09/25

PAGINA :12

DETALLE DE DEUDAS FINANCIERAS

Institución	Fecha de Origen	Plazo	Moneda Origen	Capital	Intereses A Pagar	Intereses A vencer	Total	T de C	Monto en M/N	Tipo de Tasa	Gtía H,P,SF
CORTO PLAZO M/E (toda moneda extranjera)											
Banco		leasing	US\$	2,252			2,252		0		
Banco			US\$	10,087			10,087		0		
Vale con particulares			US\$	1,096,618			1,096,618		0		
ON privada			US\$				0		0		
ON publica			US\$				0		0		
Costo emision ON publica			US\$			-61,843	61,843		0		
Intereses a pagar			US\$		2,411,715	-1,652,042	759,673		0		
			US\$				0		0		
OTRAS DS FINANCIERAS			US\$				0		0		
Totales				1,108,957	2,411,715	-1,713,885	1,806,787		0		

CORTO PLAZO M/N o unidades indexadas

			MN				0.00		0		
			UI				0.00		0		
							0.00		0		
							0.00		0		
							0.00		0		
							0.00		0		
							0.00		0		
OTRAS DS FINANCIERAS			MN				0.00		0		
OTRAS DS FINANCIERAS			UI				0.00		0		
Totales				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		

LARGO PLAZO M/E (toda moneda extranjera)

ON Publica			US\$	40,000,000			40,000,000		0		
ON Privada			US\$				0		0		
Costo emision ON Publica			US\$			-276,235	276,235		0		
Intereses			US\$		7,715,855	-7,705,000	10,855		0		
Banco HSBC Leasing			US\$	4,504			4,504		0		
Prestamo Bancario			US\$	124,967			124,967		0		
			US\$				0		0		
OTRAS DS FINANCIERAS			US\$				0		0		
OTRAS DS FINANCIERAS			US\$				0		0		
Totales				40,129,471	7,715,855	-7,981,235	39,864,091		0.00		

LARGO PLAZO M/N (o unidades indexadas)

			MN				0.00		0		
			UI				0.00		0		
							0.00		0		
							0.00		0		
							0.00		0		
							0.00		0		
							0.00		0		
OTRAS DS FINANCIERAS			MN				0.00		0		
OTRAS DS FINANCIERAS			UI				0.00		0		
Totales				0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS

U\$S

DEFINICION DE FONDOS: FLUJO DE EFECTIVO	30/09/25	
Flujo de efectivo proveniente de actividades operativas		
Resultados del ejercicio		-888,065
Ajustes		
Partidas que no representan movimientos de fondos		43,581
Ingresos no percibidos		0
Cambios en Activos y Pasivos operativos		3,894,044
Total Fondos Provenientes de Operaciones	0	3,049,560
Flujo de efectivo proveniente de inversiones		
Adquisición de Terrenos para la venta		
Pago por Adquisicion de Subsidiaria		
Pagos por compras de Bienes de uso		-2,436,265
Pérdida de Control de Subsidiaria		
Resultado por venta de Bs Uso		
Pagos Inversiones		
Pago dividendos		
Pagos por compras Propiedades de Invesion		
Total Fondos Provenientes de Inversiones	0	-2,436,265
Flujo de efectivo proveniente del financiamiento		
Variacion neta de deudas financieras		-502,542
Total Fondos Provenientes del Financiamiento	0	-502,542
AUMENTO / DISMINUCION DEL FLUJO NETO DEL EFECTIVO	0	110,753
SALDO INICIAL DEL EFECTIVO		776,920
SALDO FINAL DEL EFECTIVO	0	887,673

Firma Empresa**Firma del Contador**

LA TAHONA INVERSIONES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
30 DE SETIEMBRE DEL 2025

Nota 1 - Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

La Tahona Inversiones S.A. (la Sociedad) es una sociedad anónima abierta, con acciones nominativas, regida por la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060, la cual fue constituida el 19 de febrero 2019.

Sus estatutos fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación el 20 de marzo de 2019 e inscriptos en la dirección Nacional de Registros el 17 de mayo de 2019 bajo el nombre de Madoret SA. El 26 de octubre de 2020 se modificaron los estatutos cambiando su nombre a La Tahona Inversiones S.A., aprobándose dicho cambio por la Auditoría Interna de la Nación el 27 de diciembre de 2021 y con registro en la dirección Nacional de Registro, el 4 de marzo de 2021.

La Sociedad se transformó en sociedad anónima abierta con fecha 29 de noviembre de 2021 al aprobarse por parte del Banco Central del Uruguay la inscripción de La Tahona Inversiones S.A. en el Registro del Mercado de Valores como emisor de valores de oferta pública según Comunicación N° 2021/239.

1.2 Actividad principal

La actividad principal de la Sociedad consiste en la comercialización de lotes procedentes del fraccionamiento de campos.

La Sociedad ha adquirido fracciones de campo para el desarrollo de cuatro emprendimientos inmobiliarios. Durante los ejercicios cerrado el 31 de diciembre de 2021 y 31 de enero de 2021 adquirió una serie de fracciones de campo ubicados en el departamento de Canelones, (padrón N° 70.716 de 3,18 hectáreas, padrón N° 71.496 de 8,74 hectáreas, padrón 47.758 de 31,86 hectáreas, padrón N° 70.710 de 3,93 hectáreas, padrón N° 70.712 de 3,35 hectáreas, padrón 70.715 de 3,95 hectáreas, 71.033 de 3,93 hectáreas).

A la fecha, la Sociedad realizó una emisión de Obligaciones Negociales de oferta pública no convertibles en acciones, por un monto de USD 40 millones con el objetivo de avanzar con las urbanizaciones de los barrios privados denominados Cavas de La Tahona I, Cavas de la Tahona II y Cavas de la Tahona III y proceder a la cancelación de pasivos ya existentes. A tales efectos se creó un fideicomiso de garantía el cual será constituido por terrenos propiedad de La Tahona Inversiones.

Esta emisión emulará las realizadas por Runtuna S.A. anteriormente, continuando el camino trazado y la madurez obtenida a lo largo de su trayectoria en la urbanización de grandes extensiones de tierra y sólidos fundamentos del negocio.

En un principio se estarán desarrollando los siguientes proyectos:

- Cavas de La Tahona I (según prospecto de emisión de obligaciones negociables Cavas de la Tahona II):
- Cavas de La Tahona II (según prospecto de emisión de obligaciones negociables Cavas de la Tahona I):

Adicionalmente se desarrollarán los siguientes proyectos:

- Oficinas La Tahona:
- Cavas de La Tahona III:

Todos los proyectos mencionados contemplan ser incluidos en el régimen de promoción fiscal vigente.

Nota 2 – Declaración de cumplimiento con Normas Contables Adecuadas

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros individuales han sido preparados de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Decreto 124/11, en el cual se establece que, a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2012, las normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública, son las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) traducidas al idioma español.

Estos estados financieros comprenden el Estado de Situación Financiera Individual, Estado de Resultados Individual, Estado de Resultados Integral Individual, el Estado de Cambios en el Patrimonio Individual, el Estado de Flujos de Efectivo Individual, y notas.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico en dólares estadounidenses, moneda funcional de la Sociedad con excepción de los activos y pasivos financieros (incluyendo instrumentos financieros derivados) clasificados a valor razonable, si los hubiera.

En el Estado de Situación Financiera Individual se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. A dichos efectos se han considerado corrientes si su vencimiento es dentro de los próximos 12 meses.

El Estado de Flujos de Efectivo Individual muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el período, proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios se muestran como parte de los préstamos en el pasivo corriente, en el balance general.

Los flujos de efectivo asociado con actividades operativas son determinados usando el método indirecto. El resultado es ajustado por las partidas que no implicaron flujo de efectivo, tales como cambios en las provisiones, así como cambios en las cuentas a cobrar y pagar.

2.2 Cambios en políticas contables

Nuevas normas contables adoptadas por la Sociedad

En el presente ejercicio, entraron en vigor nuevas normas contables e interpretaciones y modificaciones a las normas ya existentes. Las mismas no impactan los estados financieros de la Sociedad, dado que no son relevantes para la misma o los tratamientos contables requeridos son consistentes con las políticas contables actualmente aplicadas.

Decreto 108/22. En el presente ejercicio fue promulgado el D 108/22 "Determinación de la forma de presentación de los estados financieros de entidades que posean una moneda funcional diferente a la moneda nacional" y emitido por el Poder Ejecutivo, el cual especifica que, los estados financieros de las entidades que conforme a normas contables adecuadas en Uruguay posean una moneda funcional diferente a la moneda nacional, deberán ser presentados en ambas monedas. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto entran en vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1ro. de enero del 2022

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

La Dirección de la Sociedad considera como moneda funcional el dólar estadounidense basada en lo siguiente:

- Los precios de venta son denominados o ajustados en función del dólar tanto a nivel local como internacional.
- El costo de los terrenos es denominado o ajustado en función del dólar.
- Casi la totalidad del endeudamiento de la Sociedad se encuentra expresado en dólares estadounidenses.

La Sociedad debe presentar de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sus estados financieros en pesos uruguayos. La NIC 21 determina el procedimiento a seguir para la presentación de los estados financieros en una moneda distinta que la moneda funcional. Para convertir los estados financieros de una empresa desde la moneda funcional (en el caso de la Sociedad el dólar estadounidense) hacia la moneda de presentación (en este caso el peso uruguayo) se siguieron los siguientes criterios:

- i) Los activos y pasivos de cada ejercicio (incluyendo los saldos comparativos) se presentan convertidos al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio.
- ii) Los ingresos y gastos del Estado de Resultados Integral se presentan (incluyendo los saldos comparativos) convertidos al tipo de cambio promedio.
- iii) Las cuentas de patrimonio diferentes al resultado del ejercicio se presentan (incluyendo los saldos comparativos) al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio. En particular a los efectos de mantener los rubros de capital y reservas en valores nominales tal cual lo indican las normas vigentes, se imputaron en rubros de conversión la diferencia entre el valor nominal y la partida en moneda de origen al tipo de cambio de cierre.
- iv) Todas las diferencias de cambio derivadas de la conversión, de acuerdo a los apartados i) a iii) anteriores, fueron reconocidas en otros resultados integrales y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

Nota 3 – Resumen de políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros se resumen seguidamente. Las mismas han sido aplicadas, salvo cuando se indica lo contrario, en forma consistente con relación al ejercicio anterior.

3.1 Saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la cotización vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de los estados financieros. Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de Resultados.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo en caja y bancos junto con cualquier otra inversión a corto plazo y de gran liquidez que se mantenga para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión u otros. Por tanto, una inversión cumplirá las condiciones de equivalente al efectivo sólo cuando tenga vencimiento próximo, por ejemplo, de tres meses o menos desde la fecha de origen.

3.3 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son reconocidos inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una previsión por deterioro, si correspondiera. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de

los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

3.4 Instrumentos financieros

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en tres categorías: valuados al costo amortizado, valuados al valor razonable con cambios en otro resultado integral y valuados a valores razonables con cambios en resultados.

La clasificación se realiza en oportunidad del reconocimiento inicial y depende el modelo de negocios seguido por la Sociedad para gestionar los activos financieros, y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre 2024 y al 30 de setiembre del 2025, la Sociedad no ha identificado activos financieros cuyo riesgo sea distinto a bajo o que se hayan deteriorado significativamente en su calidad crediticia desde su reconocimiento inicial y, por lo tanto, las pérdidas crediticias esperadas se han estimado por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses (Fase 1).

3.5 Inventarios

Los inventarios se presentan a sus valores de adquisición, ya que el valor de estos no supera su valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los respectivos gastos de venta.

Los inventarios son clasificados en porción corriente y no corriente en función de estimaciones realizadas por la Sociedad basados en el plan de negocio y comercialización de estos.

3.6 Deterioro del valor de los activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los valores de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

3.7 Provisiones

Las provisiones por deudas por reclamos legales u otras acciones de terceros son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación legal o presunta emergente de hechos pasados, resulta probable que deban aplicarse recursos para liquidar la obligación y el importe de la obligación pueda estimarse en forma confiable.

3.8 Capital accionario

Se refleja al valor nominal de las acciones emitidas y el monto de los aportes recibidos en exceso a las acciones emitidas se expone como aportes a capitalizar.

3.9 Gastos operativos

La Sociedad aplicó el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los costos y gastos.

3.10 Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son reconocidos como gasto en el período en el que se devengan.

3.11 Impuesto a la renta

El impuesto a la renta sobre los resultados del ejercicio comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

El impuesto a la renta diferido es reconocido en resultados, excepto que esté relacionado con partidas reconocidas en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce como otro resultado integral.

Un activo por impuesto diferido es reconocido solamente hasta el importe que es probable que futuras ganancias imponibles estén disponibles, contra las cuales el activo pueda ser utilizado. Los activos por impuesto diferido son reducidos por el importe que no es probable que los beneficios relacionados con impuestos puedan ser realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corriente, o los activos y pasivos por impuesto diferido, se compensan sólo cuando la Sociedad tiene el derecho legal de compensarlos y la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.12 Uso de estimaciones contables

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

Nota 4 - Patrimonio

Capital social

Al 30 de setiembre del 2025 el capital social de la Sociedad asciende a \$ 200.000.000 y está representado por acciones nominativas endosables de valor nominal \$ 1 cada una.

Capital integrado

El capital integrado de la Sociedad asciende al 30 de setiembre del 2025 a \$ 86.445.000 (equivalentes a USD 2.001.195) representado por acciones nominativas endosables de valor nominal \$ 1 cada una.

Por acta de Asamblea del 18 de agosto de 2021, se resolvió capitalizar el pasivo que se mantenía a la fecha con el único accionista por USD 2.000.000 equivalentes a \$ 87.494.000. Dicho pasivo se originó por un préstamo realizado el 6 de julio de 2021.

Restricción a la distribución de utilidades

a) De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 93 de la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060, la Sociedad debe destinar no menos del 5% de las utilidades netas de cada ejercicio a la formación de una reserva legal hasta alcanzar el 20% del capital integrado. Cuando la misma quede disminuida por cualquier razón, no podrán distribuirse ganancias hasta haber procedido a su reintegro.

b) De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 98 de la referida ley, la Sociedad no podrá distribuir utilidades netas hasta cubrir las pérdidas de ejercicios anteriores.

c) De acuerdo con las condiciones de emisión de las nuevas ON emitidas en 2022, el emisor deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- No deberá pagar dividendos que superen el USD 1.500.000 para los ejercicios finalizados al 31.12.2024 y 31.12.2025.

- A partir del ejercicio finalizado el 31/12/2026, podrá distribuir dividendos sin límites cumpliendo con los ratios de endeudamiento 1, endeudamiento 2, cobertura de servicio y prueba ácida menor.

Adicionalmente el emisor deberá mantener ciertos ratios financieros para poder hacer efectivas las distribuciones de dividendos mencionadas en los puntos anteriores.

Nota 5 – Patrimonio Fideicomitado

Fideicomiso de Garantía – Obligaciones Negociables

El 31 de diciembre de 2020 se celebró un contrato de Fideicomiso de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley 17.703 a los efectos de garantizar el pago de las Obligaciones Negociables. En dicho contrato se establece que Bealbia Trading SA y Madoret SA serán los fideicomitentes, Trust Bado, Kuster, Zerbino & Rachetti S.R.L tendrá el carácter de fiduciario, Urraburu e Hijos Corredores de Bolsa S.R.L tendrá el carácter de beneficiario.

Fideicomiso de Garantía – La Tahona Inversiones S.A.

El 16 de julio de 2021 se celebró un contrato de Fideicomiso de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley 17.703 a los efectos de garantizar el pago del préstamo de la emisión de Obligaciones Negociables. En dicho contrato se establece que La Tahona Inversiones S.A. será el fideicomitente, Trust Management BKZR SAS tendrá el carácter de fiduciario, la Bolsa de Valores de Montevideo será el representante de los titulares de las Obligaciones Negociables, y La Tahona Inversiones S.A. en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables.

El patrimonio fideicomitado está integrado por inmuebles que fueron transferidos por La Tahona Inversiones S.A., los que se toman al 85 % de su valor de tasación, a créditos transferidos emergentes de las promesas de enajenación a plazo de inmuebles, los que se tomarán al 90% de su valor nominal, dinero en efectivo que se considerará al 100% de su valor, e inversiones de fondos líquidos que se considerarán por su valor de mercado y en base a información pública y de fuentes independientes. La sumatoria de los bienes fideicomitados conforme los criterios de valuación antedichos deberán tener en todo momento una relación de uno a uno con el saldo adeudado.

Nota 6 – Contingencias

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 18.099 de fecha 24 de diciembre de 2007 la Sociedad es solidariamente responsable de las obligaciones laborales y de las obligaciones previsionales hacia los trabajadores de los subcontratistas con los que opera en la ejecución de los contratos de obra con clientes. Al 30 de setiembre del 2025 en base a la información disponible por parte de la Sociedad, no se anticipa que de estas situaciones se deriven efectos patrimoniales significativos para la misma.

En el curso normal de sus negocios la Sociedad puede estar sujeta a reclamos, litigios y contingencias.

Al 31 de diciembre 2024 y al 30 de setiembre del 2025 no se han constituido provisiones por contingencias que pudieran existir relacionadas con aspectos derivados de la gestión por considerarla de probabilidad de ocurrencia remota.

Nota 7 - Hechos Posteriores

No existen hechos posteriores al 30 de setiembre del 2025 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.