



ESC. ESTEFANÍA BARROS BRUNOLDI - 19559/1

LA TAHONA DESARROLLOS SA**Memoria Anual por el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2024**

Sr Accionista,

Dando cumplimiento al Art. 92 de la Ley 16.060, presentamos a vuestra consideración el Balance General de la sociedad correspondiente al ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2024. El mismo refleja la gestión cumplida por la empresa en dicho ejercicio, la cual es ya de vuestro conocimiento por lo que esperamos merezca la conformidad de ustedes.

Corresponde informar a los Sr. Accionista lo siguiente:

En el ejercicio cerrado en diciembre de 2024 la sociedad comenzó con el desarrollo del **plan de inversiones** previsto dentro del cual podemos destacar:

- ✓ La adquisición de tierras destinada al desarrollo de construcción de viviendas y edificios corporativos con una tipología clásica y vanguardista respectivamente, que surge del análisis urbanístico de la demanda generada durante los últimos 30 años.
- ✓ Comienzo a planificar y proyectar el inicio de las obras de Edificios Corporativos luego de la licencia de la construcción a principios del año 2025

Desde el punto de vista **comercial** durante el ejercicio se ha reservado 2 lotes en la Urbanización Cavas de La Tahona y 1 solar sobre el cual se proyecta la construcción de 1 edificio que formara parte del proyecto de La Tahona Valley sumando U\$S 6.4 millones al 31 de diciembre.

Estos proyectos están siendo adaptados para ofrecer una amplia gama de servicios turísticos internacionales con el objetivo de atraer a clientes e inversores a nivel global.

Se apunta a consolidar a Uruguay como el epicentro de America Latina en el ámbito inmobiliario y de desarrollo urbano. La aspiración es liderar en diversos sectores, cubriendo las demandas tanto del mercado nacional como internacional en metros cuadrados de bienes raíces y servicios.

Respecto de los avances en el **aspecto regulatorio**, se presentó ante la Intendencia Municipal de Canelones el proyecto para lotear los padrones que conforman el Proyecto Tahona Valley y los mismos fueron aprobados durante el año 2024.

En el área **financiera** destaco la cartera de cuenta por cobrar que al cierre del ejercicio alcanzo U\$S 13.3 millones.

En cuanto a emisiones de deuda:

- Durante el ejercicio se amortizaron en tiempo y forma con las obligaciones inherentes a la emisión de las Obligaciones negociables.
- El 29 de octubre se realizó la emisión de la Serie II del programa aprobado por el BCU de Obligaciones Negociables de Oferta Publica.

Desde el punto de vista **corporativo** este directorio ha mantenido su política de difusión en forma completa, puntual y exacta de los resultados financieros, así como de toda la información que entendió relevante para los inversores

Informe Anual de Gobierno Corporativo

Estructura de Propiedad

El Capital Social Autorizado de La Tahona Desarrollos S.A. asciende a la suma de \$U500.000.000 (pesos uruguayos quinientos millones), y su capital integrado a la fecha asciende a la suma de \$U 57.712.870 (pesos uruguayos cincuenta y siete millones setecientos doce mil ochocientos setenta) no existiendo suscripciones pendientes.

El total del capital está dividido en acciones nominativas de \$ 1 (pesos uruguayos uno).

Los accionistas que detentan más del 10% del capital accionario son los siguientes:

Felix Leandro Añon Elcarte	100.00%
----------------------------	---------

De acuerdo a los estatutos de la empresa la Sociedad será administrada por un Administrador o un Directorio.

El Directorio se reúne una vez al mes y cada vez que cualquiera de sus miembros la convoque. (Art.6)

Las resoluciones del Directorio serán tomadas por unanimidad de votos. (Art.6).

La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año de acuerdo a las disposiciones vigentes con el siguiente objeto:

1. Considerar la Memoria anual y los Estados de Situación Patrimonial y de Resultados del ejercicio
2. Designar miembros del Directorio, Sindico y Comisión fiscal si la hubiere, así como los suplentes que correspondan.
3. Fijar las remuneraciones de los Directores y Sindico
4. Considerar otro asunto que el Directorio incluya en el orden del día.

Las asambleas extraordinarias se realizarán cada vez que el Directorio o el Síndico lo estimen necesario o conveniente. Sin perjuicio de que los accionistas que representen por lo menos el 20% del capital integrado podrán requerir la Convocatoria.



ESC. ESTEFANÍA BARROS BRUNOLDI - 19559/1

La constitución de la Asamblea Ordinaria requerirá la presencia de accionistas que representen la mitad más uno de las acciones con derecho a voto. En segunda convocatoria quedara constituida cualquiera sea el número de accionistas presentes.

Las Asambleas extraordinarias requerirán la presencia de accionistas que representen el 60% de las acciones con derecho a voto. En segunda convocatoria quedaran constituidas cualquiera sea el número de accionistas presentes.

Cada accionista tiene derecho a un voto en la asamblea por cada acción que posea o represente. No existen reglamentos especiales que gobiernen el funcionamiento de las asambleas.

Asambleas realizadas durante el ejercicio

El día 24 de abril de 2024 se realizó la Asamblea General Ordinaria de Accionistas con la asistencia del accionista que representa 1.227.070 votos. Esto es su único accionista estuvo presente.

Durante la misma, además de la designación por unanimidad de un presidente de la Asamblea y un accionista que firmaran el acta se consideraron los siguientes puntos:

1. Considerar la Memoria anual y los Estados de Situación Patrimonial y de Resultados del ejercicio
2. Designar miembros del Directorio, Sindico y Comisión fiscal si la hubiere, así como los suplentes que correspondan.
3. Fijar las remuneraciones de los Directores y Síndico

Considerar otro asunto que el Directorio incluya en el orden del día

Por último, el Directorio considera que habida cuenta de que la nómina de accionistas es reducida, y que las asambleas de accionistas se han celebrado con la participación del 100% del capital integrado no es necesario implementar ninguna medida tendiente a aumentar su participación.

El día 05 de junio de 2024 se realizó la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con la asistencia del accionista que representa 1.227.070 votos. Esto es su único accionista estuvo presente.

Durante la misma, además de la designación por unanimidad de un presidente de la Asamblea y un accionista que firmaran el acta se consideraron los siguientes puntos:

1. Considerar la Reforma de Estatutos por aumento de Capital Contractual a \$500.000.000

El día 12 de agosto de 2024 se realizó la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con la asistencia del accionista que representa 1.227.070 votos. Esto

es su único accionista estuvo presente.

Durante la misma, además de la designación por unanimidad de un presidente de la Asamblea y un accionista que firmaran el acta se consideraron los siguientes puntos:

1. Consideración del Programa de Emisión de Obligaciones Negociables de Oferta Pública No Convertible en Acciones (Serie II).

Se propone que la Serie II sea por un monto máximo de U\$S 40.000.000 (dólares estadounidenses cuarenta millones) por un plazo de 7 años contados a partir de la fecha de emisión y que el pago de la misma sea realizado en dólares estadounidenses y en el supuesto caso de que al momento del pago existan restricciones legales y/o reglamentarias para la libre transferencia y adquisición de los dólares estadounidenses en el mercado interno se propone se realice en pesos uruguayos utilizando para la conversión el tipo de cambio interbancario aplicable para las transacciones financieras, fijado al cierre del día anterior por el Banco Central del Uruguay.

Se plantea que las Obligaciones Negociables de la Serie II del Programa de Emisión devenguen intereses compensatorios sobre el capital no amortizado a una tasa lineal anual equivalente a 8,25% (ocho con veinticinco por ciento). Respecto al interés moratorio se propone sea de un 3,0% (tres por ciento) por encima del interés compensatorio

2. Consideración de la Actuación del Directorio hasta el día de la fecha.

3. Designación de número de integrantes del Directorio, elección y remuneración de sus miembros.

Se resuelve mantener en cuatro el número de integrantes del Directorio, y designar a los señores Félix Leandro AÑON ELCARTE; Francisco AÑON; Nicolás ESTRADA; y la señora Gabriela Añón, quienes no percibirán remuneración de clase alguna por el desempeño de sus funciones.

4. Consideración de actuación del Síndico hasta la fecha y Designación de nuevo Síndico

Se aprueba su gestión y se designa como nuevo Síndico a la Sra Serrana Olano

5. Consideración de actuación del Comité de Auditoría y Vigilancia hasta la fecha y Designación de nuevo Síndico

Se resuelve mantener en tres el número de integrantes del Comité de Auditoría y Vigilancia, y designar al señor Julio FILIPPINI, y las señoras Serrana OLANO y Adriana MIRABALLES, quienes no percibirán remuneración de clase alguna por el desempeño de sus funciones.

Estructura de Administracion y Control

Directorio

La integración del Directorio es la siguiente:



Hs N° 617211



Presidente: Sr. ~~Leandro Añón~~ **ESD. ESTEPANÍA BARROS BRUNOLDI - 19559/1**

Vice Presidente: Sr. Francisco Añón

Director: Sra. Gabriela Añón

Director: Sr. Nicolas Estrada

Félix Leandro Añón: empresario uruguayo que fundó la empresa Compañía de Inversiones Montevideo (CIM) conjuntamente con un grupo de profesionales uruguayos hace más de 15 años. Dicha empresa, que se define como una “boutique de inversiones”, se especializa en la promoción de inversiones y desarrollo de emprendimientos.

Tiene una larga experiencia como emprendedor, posee un Executive MBA de la Universidad Torcuato Di Tella de Argentina.

Fue fundador de los Proyectos de La Tahona desde el año 1993, bajo estos desarrollos urbanísticos, se conformó el marco legal en Uruguay para este tipo de emprendimientos en propiedad horizontal.

A continuación se enumeran algunos de los proyectos inmobiliarios ejecutados exitosamente en Uruguay:

- a) Playa de los Lamas (Playa Verde, Piriápolis): Fraccionamiento frente al mar.
- b) La Tahona Clubes de Campo (Lomas, Altos, Viñedos, Chacras)
- c) La Tahona Golf Club (Club de Golf)
- d) Colegio Harwood Carrasco: Construcción del Nuevo Colegio y su estructura de financiamiento.
- e) Puerto de Yates de Colonia: CIM, PIEF y EA
- f) La Tahona Plaza (Centro Comercial)

Por otra parte, Félix Leandro Añón participó activamente en los siguientes emprendimientos en empresas del sector comunicaciones:

- a) El Sitio Uruguay S.A. (Internet-1998): Accionista Fundador- Ocupo el cargo de Country Manager 1998-2001
- b) El Sitio Inc. (Internet - Latam) Accionista Fundador - Cargo C.O.O. año 2001
- c) Claxson S.A. (TV-Latam): Accionista Fundador- Cargo C.O.O. Internet años 2002-2004
- d) Sarandí Comunicaciones (Radio): Propietario de Radio Sarandí AM 690, Sport890, Disney FM 91,9. Cargo Director General años 2001 – 2008

Francisco Añón, comenzó su actividad profesional en 2010 y hasta el 2014 participó del área comercial de La Tahona. De 2014 a 2018 estudió literatura, historia e idioma ruso en la Universidad Politécnica de San Petersburgo Pedro el Grande en Rusia. De 2018 a 2021 ha participado activamente en las distintas áreas del grupo: proyectos, urbanismo, diseño y estrategia. De febrero de 2021 a la fecha continúa con su participación en la dirección de La Tahona y en simultáneo con proyectos en Francia.

Gabriela Añón, Es asesora comercial con una vasta y reconocida experiencia cuyos comienzos fueron en Pasqualini Uruguay (Portones Shopping) actuando como Socia desde 1994 – 2009.

Nicolás Estrada, comenzó su carrera profesional en el año 2003 en el área bio

farmacéutica. Desde el 2009 al 2011 fue el responsable de la apertura y dirección de la filial Argentina de la compañía. Dirigió proyectos en el exterior hasta el año 2016 donde asume la gestión comercial para Uruguay y Argentina en primer lugar y LATAM posteriormente. En la actualidad desempeña el rol de COO de La Tahona dirigiendo los desarrollos urbanísticos del grupo.

El Directorio mantuvo durante el ejercicio 2024 reuniones mensuales cumpliendo con lo establecido en el Art. 388 de la Ley 16.060. Los directores de la Sociedad no perciben remuneración por ejercer su cargo.

Comité de Auditoría y Vigilancia

El Comité de Auditoría y Vigilancia está integrado por las Sres. Julio Filippini, Serrana Olano (Síndico) y Adriana Miraballes. Ninguno de los miembros tienen remuneración por esta tarea.

Sr Julio Filippini – profesional Jubilado egresado de la Universidad de Ciencias Económicas (UDELAR) de Contador Publico. Trabajó en distintas empresas en áreas contables y en su propio Estudio Contable Cr. Julio Filippini.

Esc. Serrana Olano - Egresada con el título de Escribana Pública de la Facultad de Derecho, Universidad de la República, siendo socia fundadora de Estudio Notarial "Olano- Magni", contando con más de 30 años de experiencia en el rubro legal y notarial.

Adriana Miraballes - Se desempeña como tesorera en Runtuna SA y Lenirco SA. Fue administrativa en Compañía de Inversiones Montevideo de 1991 a 2010.

Durante el ejercicio 2024 el Comité de Auditoría y Vigilancia tomo conocimiento de todos los estados financieros y otros informes de gestión y considero asuntos relacionados con la gestión y sistemas de control de la Empresa.

Auditoría interna

La Auditoría Interna está a cargo del Cr. Daniel Sylburski

Auditoría Externa

En la Asamblea General Extraordinaria de fecha 24 de abril de 2024 se ratificó la designación de Grant Thornton como auditor externo.

La relación entre la Sociedad y la Firma Grant Thornton cumple con los puntos establecidos para preservar la independencia del auditor externo.

Personal Superior

Gerencias

La gerencia de LA TAHONA DESARROLLOS está compuesta por las siguientes personas:



Hs N° 617222



ESC. ESTEFANÍA BARROS BRUNOLDI - 19559/1

Gerente General: Felix Leandro Añón

Gerente de Administración y Finanzas: Carla Milano

Gerente Comercial/Marketing: Francisco Añón

Gerente de Planificación Urbanística y Obras: Rossina Arduino.

Rossina Arduino, Arquitecta uruguaya, egresada de la UDELAR. Se desempeña como Gerente de Obra de La Tahona, teniendo a cargo la coordinación del equipo técnico multidisciplinario, el cual realiza la planificación, gestión y ejecución de las obras de infraestructura de los desarrollos inmobiliarios. Está vinculada al departamento de obras desde el 2006, como responsable del área de presupuestos y compras. Anteriormente formo parte del estudio "DeA arquitectos", en el área de proyectos. Junto al estudio obtuvieron el 2° premio en el concurso "Plaza Constitución" Ciudad de Melo, en colaboración con "DeA arquitectos".

Actualización de la Calificadora de Riesgo

En el mes de **abril** de 2024 la calificadora de riesgo Fix Scr emitió el informe de calificación de riesgo correspondiente a la emisión de las ON's en el año 2023 y 2024. La nota correspondiente fue **BBB(uy)**

Finalmente, aprovecho la oportunidad para agradecer el apoyo del Sr Accionista, de nuestros clientes, asesores externos, instituciones financieras y proveedores sin los cuales los avances logrados en el ejercicio no hubieran sido posibles.

Sin otro particular saludamos a Uds. muy atentamente

Felix L. Añón
Presidente

Francisco Añón
Vicepresidente

Gabriela Añón
Director

Nicolas Estrada
Director

CONCUERDA bien y fielmente con el documento original del mismo tenor, que he tenido a la vista el cual se encuentra vigente al día de hoy y con el cual he cotejado este testimonio. **EN FÉ DE ELLO**, a solicitud de parte interesada y para ser presentado ante oficinas públicas y/o privadas según corresponda, expido el presente en cuatro hojas de Papel Notarial de actuación, serie Hs número 617208, 617210, 617211 y 617222 y lo signo, firmo y sello en Montevideo, el veintiocho de abril de dos mil veinticinco.

ARANCEL OFICIAL
 Artículo 8
 Honorarios \$ 1.222
 Mont. Notarial \$ 232
 Fdo. Gremial \$ -



ESTEFANIA BARROS BRUNOLDI
ESCRIBANA PÚBLICA
MAT: 13.915

APORTE TOTAL 19,0 %	232,00	No. de las Actuaciones	MES		
FONDO GREMIAL	0,00		1	0	4
FRL	0,00				
SANCION APOORTE	0,00				
SANCION FRL	0,00				
TOTAL	232,00				

Escribano **19559/1 BARROS BRUNOLDI**
ESTEFANÍA

Nro. de Pago **733520**
7-6-802113

Pago por Institución **SISTARBANC**
28/04/2025 18:13