La Tahona Desarrollos S.A.

Estados Financieros Intermedios Condensados

30 de junio de 2025

Contenido

	Página
Informe de Revisión	3
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 30 de junio de 2025	4
Estado de Resultados Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025	5
Estado de Resultados Integral Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025	7
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2025	9

Grant Thornton
Colonia 810 Piso 10
Montevideo, Uruguay
T (+598) 29083386
F (+598) 29083386 Ext. 252
www.grantthornton.com.uy

Informe de Revisión

Señores Directores y Accionistas de
La Tahona Desarrollos S.A.

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios adjuntos de La Tahona Desarrollos S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2025, el Estado de Resultados, el Estado de Resultados Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410 – Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

En base a la revisión que hemos efectuado de los estados financieros intermedios antes mencionados, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros no presentan razonablemente, respecto a todos sus aspectos significativos, la situación financiera de La Tahona Desarrollos S.A. al 30 de junio de 2025, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios.

Énfasis en otros asuntos

Sin afectar nuestra conclusión, llamamos la atención sobre la Nota 7 de los estados financieros en la cual se detallan los saldos y transacciones con partes relacionadas. Los resultados de la Sociedad deben analizarse en ese contexto, ya que podrían diferir de los obtenidos entre partes no relacionadas.

Montevideo, Uruguay
1 de setiembre de 2025

Rafael Sánchez
Socio, Grant Thornton Uruguay
Contador Público

© 2025 Grant Thornton. Todos los derechos reservados.
Grant Thornton hace referencia a la red de firmas miembro de Grant Thornton International Ltd., siendo cada una de ellas una entidad legal separada e independiente

LA TAHONA

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 30 de junio de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.3	14.367.193	25.695.070
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		7.102.126	6.780.094
Otros activos no financieros		4.924.486	754.822
Total de activo corriente		**26.393.805**	**33.229.986**
Activo no corriente			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		3.200.000	3.456.250
Inventarios		10.987.561	10.823.650
Propiedades de inversión	5	27.395.348	22.696.349
Propiedades, planta y equipo		2.466	-
Activo por impuesto diferido	8	549.194	75.631
Total de activo no corriente		**42.134.569**	**37.051.880**
Total de activo		**68.528.374**	**70.281.866**
Pasivo			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		191.854	2.417.928
Deudas financieras	6	519.677	520.279
Otros pasivos no financieros		1.451.476	1.168.422
Total de pasivo corriente		**2.163.007**	**4.106.629**
Pasivo no corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		3.400.000	5.662.585
Deudas financieras	6	59.762.108	59.634.876
Total de pasivo no corriente		**63.162.108**	**65.297.461**
Total de pasivo		**65.325.115**	**69.404.090**
Patrimonio			
Aportes de propietarios		1.430.309	1.430.309
Resultados acumulados		(552.533)	(10.553)
Resultado del período/ejercicio		2.325.483	(541.980)
Total de patrimonio		**3.203.259**	**877.776**
Total de pasivo y patrimonio		**68.528.374**	**70.281.866**

Las notas 1 a 10 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

LA TAHONA

Estado de Resultados Intermedio Condensado por el período de tres y seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

		Por el período de 6 meses		Por el período de 3 meses	
		30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Ingresos operativos		651.961	161.400	181.650	-
Costo de venta de los bienes vendidos		(251.656)	(159.995)	-	-
Resultado bruto		**400.305**	**1.405**	**181.650**	**-**
Gastos de administración y ventas		(591.747)	(123.246)	(473.188)	(10.756)
Resultados financieros		(2.462.059)	(833.793)	(1.532.829)	(421.345)
Resultados diversos	5	4.505.421	-	-	-
Resultado antes de impuesto a la renta		1.851.920	**(955.634)**	**(1.824.367)**	**(432.101)**
Impuesto a la renta	8	473.563	(28.395)	-	(28.395)
Resultado del período		**2.325.483**	**(984.029)**	**(1.824.367)**	**(460.496)**

Las notas 1 a 10 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

LA TAHONA

Estado de Resultados Integral Intermedio Condensado por el período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Por el período de 6 meses		Por el período de 3 meses	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Resultado del período	2.325.483	(984.029)	(1.824.367)	(460.496)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-
Resultado integral del período	**2.325.483**	**(984.029)**	**(1.824.367)**	**(460.496)**

Las notas 1 a 10 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Capital	Aportes a Capitalizar	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre 2023	**30.309**	**-**	**(10.553)**	**19.756**
Aportes propietarios	1.400.000	-	-	**1.400.000**
Transacciones con propietarios	**1.400.000**	**-**	**-**	**1.400.000**
Resultado del período	-	-	(984.029)	**(984.029)**
Resultado integral del período	**-**	**-**	**(984.029)**	**(984.029)**
Saldos al 30 de junio 2024	**1.430.309**	**-**	**(994.582)**	**435.727**
Resultado del período	-	-	442.049	**442.049**
Resultado integral del período	**-**	**-**	**442.049**	**442.049**
Saldos al 31 de diciembre 2024	**1.430.309**	**-**	**(552.533)**	**877.776**
Resultado del período	-	-	2.325.483	2.325.483
Resultado integral del período	**-**	**-**	**2.325.483**	**2.325.483**
Saldos al 30 de junio 2025	**1.430.309**	**-**	**1.772.950**	**3.203.259**

Las notas 1 a 10 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

LA TAHONA

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Actividades de operación			
Resultado del período		2.325.483	(984.029)
Movimientos de no fondos			
Intereses perdidos		2.467.959	-
Impuesto diferido		(473.563)	-
Revaluación propiedades de inversión	5	(4.505.421)	-
Cambios en activos y pasivos operativos			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(65.782)	(104.982)
Otros activos no financieros		(4.169.664)	(2.037.465)
Inventarios		(163.911)	155.187
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(4.488.659)	(2.652.851)
Otros pasivos no financieros		283.054	489.662
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		**(8.790.504)**	**(5.134.478)**
Actividades de inversión			
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(2.466)	-
Adquisición de propiedades de inversión	5	(193.578)	-
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		**(196.044)**	**-**
Actividades de financiación			
Intereses pagados		(2.341.329)	-
Préstamos recibidos		-	881.576
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		**(2.341.329)**	**881.576**
Variación del flujo de efectivo		**(11.327.877)**	**(4.252.902)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		25.695.070	4.366.752
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3.3	**14.367.193**	**113.850**

Las notas 1 a 10 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2025

Nota 1 – Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

La Tahona Desarrollos S.A. (en el futuro la Sociedad) es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República Oriental del Uruguay, el 30 de diciembre de 2011. Sus estatutos fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación el 13 de abril de 2012 e inscriptos en el Registro Público y General de Comercio el 4 de junio de 2012 y publicado su extracto conforme a derecho en el Diario Oficial y Diario El Edicto Uruguayo con fechas 12 y 6 de junio de 2012 respectivamente.

Con fecha 31 de octubre de 2023, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, resuelve en forma unánime la Reforma de Estatutos Sociales, cambiando el nombre de Notinberg SA a La Tahona Desarrollos S.A., aumentando su capital contractual a $ 40.000.000 (pesos uruguayos cuarenta millones), y modificando su objeto social.

1.2 Actividad principal

La Sociedad proyecta la construcción de viviendas con una tipología estándar clásica que surge del análisis urbanístico de la demanda generada durante los últimos 30 años, y permite controlar por completo el producto que se le ofrecerá al consumidor final, utilizando un vehículo de financiación directa que implica la entrega “llave en mano” de un concepto residencial con la calidad clásica de La Tahona, ubicado dentro de los barrios que tendrán los amenities más sofisticados y las mejores terminaciones urbanísticas de todos los barrios históricos de La Tahona, junto a una inversión agresiva en paisajismo, plantación de viñas, amenities y elementos de jardinería asociados al parquizado.

Los más de USD 800 millones ya invertidos en construcción dentro de La Tahona, permiten verificar y proyectar la viabilidad de la construcción de más de 250.000 m2 construidos de vivienda familiar para los próximos 10-20 años del desarrollo de La Tahona.

A tales efectos la Sociedad adquirió los Padrones 71.031, 71.034, 50.184, 59.228, 48.116 (manzanas AH y AB).

Adicionalmente, en el pasado ejercicio adquirió el Padrón 72.104 (actual Padrón 47.823) del cual se reservaron para la venta 3 solares en los cuales se desarrollará parte del proyecto La Tahona Valley. Dicho padrón cuenta con la habilitación municipal para realizar edificaciones en régimen de propiedad horizontal.

En el presente ejercicio la Sociedad adquirió los padrones N° 47.824, 59.925, 70.724, 70.725, 70.726, 70.728 y 6.880 en el departamento de Canelones.

A la fecha la Sociedad se encuentra en una etapa de inicio de operaciones, habiendo adquirido las tierras para comenzar sus proyectos. La Sociedad lleva firmado 4 boletos de reserva para la venta de 4 edificios.

Nota 2 – Declaración de cumplimiento con Normas Contables Adecuadas

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia. No incluyen toda la información requerida para los estados financieros anuales completos y deberán leerse en conjunto con los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y por el ejercicio anual finalizado en esa fecha.

2.2 Fecha de aprobación de los estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2025 han sido aprobados por el Directorio el día 1 de setiembre de 2025.

2.3 Uso de estimaciones contables y juicios

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados la Dirección de la Sociedad ha realizado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y los montos reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los juicios significativos realizados por la Dirección de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables y las causas claves de incertidumbre de la información fueron las mismas que las aplicadas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Sociedad requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Sociedad reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La Sociedad no presenta instrumentos financieros valuados al valor razonable.

La Sociedad no ha revelado los valores razonables de los instrumentos financieros (distintos a los valuados al valor razonable) como las cuentas por cobrar y cuentas por pagar, porque los importes en libros constituyen aproximaciones a sus valores razonables.

Nota 3 – Principales políticas y prácticas contables aplicadas

Excepto por lo expresado en la Nota 3.1 y 3.4, las políticas contables aplicadas por la Sociedad para la preparación y presentación de los presentes estados financieros condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 son las mismas que las aplicadas por la Sociedad en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el ejercicio anual finalizado en esa fecha.

Los cambios en las políticas contables, también se espera sean reflejados en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

3.1 Cambio en las políticas contables significativas

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

3.2 Moneda extranjera

El siguiente es el detalle de la cotización de las principales monedas extranjeras operadas por la Sociedad respecto al Peso Uruguayo, el promedio y cierre de los estados financieros intermedios condensados:

	Promedio		Cierre	
	31.12.2024 - 30.06.2025	31.12.2023 - 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024
Dólares estadounidenses	41,807	39,506	39,548	44,066

3.3 Definición de fondos

Para la preparación del Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado se definió fondos igual a efectivo y equivalentes de efectivo. La siguiente es su composición y conciliación del importe de efectivo y equivalentes de efectivo del Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado y el Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado:

	31 de junio de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD
Corriente		
Bancos	14.367.193	25.695.070
Total	**14.367.193**	**25.695.070**

3.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades que mantiene la Sociedad para obtener rentas o apreciaciones de capital.

Las propiedades de inversión se encontraban a sus respectivos costos de adquisición en dólares estadounidenses netos de depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro cuando corresponda hasta el 31 de diciembre de 2024.

Al 30 de junio de 2025 las propiedades de inversión pasaron a medirse a sus respectivos valores de mercado de acuerdo con tasaciones realizadas por valuadores independientes.

Cualquier ganancia o pérdida resultante de un cambio en el valor razonable es inmediatamente reconocida en el Estado de Resultados.

Los años de vida útil estimada de las propiedades de inversión son:

Club House Lomas	54 años
Club House Altos	41 años

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de las propiedades de inversión son únicamente activados cuando estos incrementan los beneficios futuros. El resto de los gastos son reconocidos como tal en el momento en que se incurren.

Nota 4 – Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables para los ejercicios anuales que comiencen después del 1° de enero de 2025 y la aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Sociedad no ha adoptado anticipadamente las mismas en la preparación de estos estados financieros.

Se estima que las mismas no tendrán impacto en los estados financieros de la Sociedad en el ejercicio de adopción inicial.

Nota 5 – Propiedades de inversión

	Cancha de Golf - Lomas	Cancha de Golf - Altos	Tierras arrendadas	Total al 30.06.2025
	USD	USD	USD	USD
Valores brutos				
Saldos iniciales	1.850.000	2.050.000	18.796.349	**22.696.349**
Aumentos	65.917	44.431	83.230	**193.578**
Revaluación (*)	-	-	4.505.421	**4.505.421**
Saldos finales	**1.915.917**	**2.094.431**	**23.385.000**	**16.479.104**
Valores netos				
Saldos iniciales	1.850.000	2.050.000	18.796.349	**22.696.349**
Saldos finales	**1.915.917**	**2.094.431**	**23.385.000**	**27.395.348**

(*) Corresponde a la revaluación por valor razonable de un tasador independiente. Los valores de los Club House se mantienen a su valor de compra, ya que coincide con el valor de mercado a la fecha.

Nota 6 – Deudas financieras

	30 de junio de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD
Corriente		
Intereses a pagar	4.665.973	5.452.429
Intereses a vencer	(4.146.296)	(4.932.150)
Total	**519.677**	**520.279**
No corriente		
Obligaciones negociables	59.762.108	59.634.876
Intereses a pagar	20.580.616	23.610.601
Intereses a vencer	(20.580.616)	(23.610.601)
Total	**59.762.108**	**59.634.876**

Obligaciones negociables
Por resolución de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de diciembre de 2022, se aprobó una emisión de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones en dólares estadounidenses por un monto máximo de hasta USD 100.000.000.

La Sociedad decidió llevar adelante la emisión de Obligaciones Negociables mediante oferta pública en la Bolsa de Valores de Montevideo.

Con fecha 10 de noviembre de 2023 la Sociedad concretó la emisión de Obligaciones Negociables (ON) correspondientes a la Serie N°1 por un total de USD 21.061.000 con vencimiento final en noviembre de 2029 y amortización en 2 cuotas anuales y consecutivas a partir del año 5 desde la fecha de emisión. Cada cuota de amortización será por un pago del 50% del monto emitido.

Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa lineal anual de 7,75%. Los intereses se pagarán de forma semestral, siendo la primera fecha de pago a los seis meses de la emisión.

Con fecha 29 de octubre de 2024 la Sociedad concretó la emisión de Obligaciones Negociables (ON) correspondientes a la Serie N°2 por un total de USD 40.000.000 con vencimiento final en octubre de 2031 y amortización en 2 cuotas anuales y consecutivas a partir del año 6 desde la fecha de emisión. Cada cuota de amortización será por un pago del 50% del monto emitido.

Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa lineal anual de 8,25%. Los intereses se pagarán de forma semestral, siendo la primera fecha de pago a los seis meses de la emisión.

Nota 7 – Partes relacionadas

7.1 Saldos con partes relacionadas

	30 de junio de 2025 USD	31 de diciembre 2024 USD
Activo		
Corriente		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		
La Tahona Inversiones S.A.	923.300	600.000
Tecnufar S.A.	4.580.823	4.580.823
Tecnufar S.A. – interses a cobrar	131.699	103.924
Total	**5.635.822**	**5.284.747**
Otros activos no financieros		
La Tahona Inversiones S.A.	3.923.490	-
Total	**3.923.490**	**-**
Pasivo		
Corriente		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		
La Tahona Inversiones S.A.	147.780	483.794
Runtuna S.A.	-	1.800.000
Total	**147.780**	**2.283.794**
No corriente		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		
Runtuna S.A.	3.400.000	5.662.585
Total	**3.400.000**	**5.662.585**

7.2 Transacciones con partes relacionadas

	30 de junio de 2025 USD	30 de junio de 2024 USD
Runtuna S.A.		
Pagos realizados	4.062.585	-
Servicios recibidos	4.086	846.838
Intereses perdidos	361.502	-
La Tahona Inversiones S.A.		
Servicios recibidos	147.780	-
Anticipos recibidos	3.923.490	1.675.000
Intereses perdidos	-	195.491

Nota 8 – Impuesto a la renta

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

El gasto por impuesto a la renta se reconoce basado en la mejor estimación de la administración de la tasa esperada promedio ponderado de impuesto a la renta para el año completo aplicada al resultado antes de impuestos del período.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales. El importe de impuesto diferido calculado está basado en la forma esperada de realización o liquidación de los importes contables de activos y pasivos, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros intermedios.

Un activo por impuesto diferido es reconocido solamente hasta el importe que es probable que futuras ganancias imponibles estarán disponibles, contra las cuales el activo pueda ser utilizado. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Nota 9 – Patrimonio fideicomitido

El 9 de enero de 2023 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 Desarrollos S.A. será el fideicomitente, FIDBADO 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 Desarrollos S.A. en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables.

El patrimonio fideicomitido está integrado por inmuebles que fueron transferidos por La Tahona Desarrollos 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 fideicomitidos conforme los criterios de valuación antedichos deberán tener en todo momento una relación de uno a uno con el saldo adeudado.

La Tahona Desarrollos S.A. transfirió en propiedad fiduciaria al Fideicomiso de Garantía los siguientes activos:

Serie N°1:

(i) Los bienes inmuebles y las mejoras realizadas en los mismos.

- Padrones 50.184, 59.228, 71.031, 71.034, 48.774, 48.775, 48.776, 48.777, 48.778, 48.779, 48.780, 48.781, 48.782, 48.783, 48.784, 48.785, 48.786, 48.787, 48.788, 48.789, al 31 de diciembre de 2024 (Padrones 50.184, 59.228, 71.031, 71.034 y 47.823 al 31 de diciembre de 2024).

El valor de tasación de dichas tierras asciende al 30 de junio de 2025 a USD 33.828.100 (USD 29.020.000 al 31 de diciembre de 2024).

(ii) Los créditos que se cedan al Fideicomiso y que sean producto de la venta a plazo de alguno de los inmuebles propiedad de los Fideicomitentes.

Al 30 de junio y 31 de diciembre de 2024 no se cedieron créditos.

(iii) El dinero que los Fideicomitentes depositen en alguna de las cuentas fiduciarias que se establecen en Contrato de Fideicomiso de Garantía.

El total de efectivo en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía al 31 de diciembre de 2024 ascendió a USD 170 (USD 589 al 31 de diciembre de 2024).

Serie N°2:

(i) Los bienes inmuebles y las mejoras realizadas en los mismos.

- Padrones 48.772, 48773, 70.724, 70.725, 70.726, AJ001, AF002, AF003, 10658/C/013, 70.728 59.925, 71.278, 71.279, 280, 21.401 y 73.024. (Padrones 47.824, 70.724, 70.725, 70.726, AJ001, AF002, AF003, 10658/C/013, 70.728 y 59.925 al 31 de diciembre de 2024).

El valor de tasación de dichas tierras asciende al 30 de junio de 2025 41.347.046 (USD 25.465.000 al 31 de diciembre de 2024).

(ii) Los créditos que se cedan al Fideicomiso y que sean producto de la venta a plazo de alguno de los inmuebles propiedad de los Fideicomitentes.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no se cedieron créditos.

(iii) El dinero que los Fideicomitentes depositen en alguna de las cuentas fiduciarias que se establecen en Contrato de Fideicomiso de Garantía.

El total de efectivo en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía al 30 de junio de 2025 ascendió a USD 5.451.487 (USD 25.357.391 al 31 de diciembre de 2024).

Nota 10 – Hechos posteriores

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