

La Tahona Desarrollos S.A.

Estados Financieros Intermedios Condensados

30 de junio de 2026



Contenido

	Página
Informe de Revisión de Estados Financieros Intermedio Condensado	3
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 30 de junio de 2026	4
Estado de Resultados Intermedio Condensado por el período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2026	5
Estado de Resultados Integral Intermedio Condensado por el período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2026	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026	7
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2026	9

Informe de Revisión de Estados Financieros Intermedio Condensados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados de La Tahona Desarrollos S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera Condensado al 30 de junio de 2026, 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 aplicable a Estados Financieros Intermedio Condensados (NIC 34). 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 2026, 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 (NIC 34).

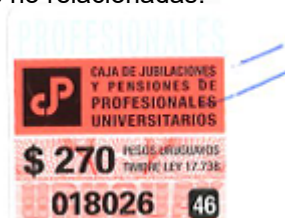
Énfasis en otros asuntos

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
31 de agosto de 2026



Rafael Sánchez
Socio, Grant Thornton Uruguay
Contador Público



Estado de Situación Financiera Intermedio

Condensado al 30 de junio de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

		USD		\$	
	Notas	30 de junio de 2026	31 de diciembre 2025	30 de junio de 2026	31 de diciembre 2025
Activo					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.3	212.826	214.084	8.539.768	8.358.064
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		5.430.492	7.985.770	217.849.622	311.772.434
Otros activos no financieros		7.983.575	11.198.255	320.269.880	437.190.950
Total de activo corriente		13.626.893	19.398.109	546.659.270	757.321.448
Activo no corriente					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		7.112.522	2.900.000	285.325.932	113.218.900
Inventarios		10.825.995	10.908.480	434.295.669	425.877.957
Propiedades, planta y equipos	5	1.083.209	652.056	43.453.600	25.456.883
Propiedades de inversión		28.486.151	28.486.151	1.142.748.009	1.112.127.817
Activo por impuesto diferido	10	749.917	80.874	30.083.668	3.157.402
Total de activo no corriente		48.257.794	43.027.561	1.935.906.878	1.679.838.959
Total de activo		61.884.687	62.425.670	2.482.566.148	2.437.160.407
Pasivo					
Pasivo corriente					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		425.498	189.948	17.069.274	7.415.819
Deudas financieras	6	829.759	519.639	33.286.610	20.287.221
Otros pasivos no financieros		250.944	220.222	10.066.960	8.597.662
Total de pasivo corriente		1.506.201	929.809	60.422.844	36.300.702
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	6	60.004.422	59.888.782	2.407.137.433	2.338.117.821
Total de pasivo no corriente		60.004.422	59.888.782	2.407.137.433	2.338.117.821
Total de pasivo		61.510.623	60.818.591	2.467.560.277	2.374.418.523
Patrimonio					
Aportes de propietarios	7	1.430.309	1.430.309	57.712.870	57.712.870
Resultado por conversión		-	-	(334.594)	(1.872.176)
Otras reservas		-	-	(2.135.456)	(3.980.214)
Resultados acumulados		176.770	(552.533)	15.640.616	(16.812.103)
Resultado del ejercicio / período		(1.233.015)	729.303	(47.328.174)	32.452.719
Resultado por conversión		-	-	(8.549.391)	(4.759.212)
Total de patrimonio		374.064	1.607.079	15.005.871	62.741.884
Total de pasivo y patrimonio		61.884.687	62.425.670	2.482.566.148	2.437.160.407

Las notas 1 a 12 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados Intermedio

Condensado por el período de tres y seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Por el período de 6 meses		Por el período de 3 meses	
		30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos operativos		1.932.540	651.961	663.480	181.650
Costo de venta de los bienes vendidos		(1.141.514)	(251.656)	(585.236)	-
Resultado bruto	9	791.026	400.305	78.244	181.650
Gastos de administración		(109.420)	(591.747)	65.528	(473.188)
Resultados financieros		(2.588.995)	(2.462.059)	(1.335.826)	(1.532.829)
Resultados diversos		-	4.505.421	-	-
Resultado antes de impuesto a la renta		(1.907.389)	1.851.920	(1.192.054)	(1.824.367)
Impuesto a la renta	10	674.374	473.563	-	-
Resultado del ejercicio		(1.233.015)	2.325.483	(1.192.054)	(1.824.367)

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	Por el período de 6 meses		Por el período de 3 meses	
		30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos operativos		77.412.354	27.256.534	26.259.543	7.594.242
Costo de venta de los bienes vendidos		(45.535.908)	(10.520.982)	(23.162.763)	-
Resultado bruto	9	31.876.446	16.735.552	3.096.780	7.594.242
Gastos de administración		(4.329.079)	(24.739.167)	2.593.500	(19.782.571)
Resultados financieros		(101.977.189)	(102.931.301)	(52.869.989)	(64.082.982)
Resultados diversos		-	188.358.136	-	-
Resultado antes de impuesto a la renta		(74.429.822)	77.423.220	(47.179.709)	(76.271.311)
Impuesto a la renta	10	27.101.648	19.798.248	-	-
Resultado del periodo		(47.328.174)	97.221.468	(47.179.709)	(76.271.311)

Las notas 1 a 12 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados Integral Intermedio Condensado por el período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Por el período de 6 meses		Por el período de 3 meses	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Resultado del período	(1.233.015)	2.325.483	(1.192.054)	(1.824.367)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-
Resultado integral del período	(1.233.015)	2.325.483	(1.192.054)	(1.824.367)

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Por el período de 6 meses		Por el período de 3 meses	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Resultado del período	(47.328.174)	97.221.468	(47.179.709)	(76.271.311)
Otro resultado integral del período	(407.839)	(9.234.820)	(640.729)	5.046.199
Resultado integral del período	(47.736.013)	87.986.648	(47.820.438)	(71.225.112)

Las notas 1 a 12 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado por el período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre 2024	1.430.309	(552.533)	877.776
Resultado del periodo	-	2.325.483	2.325.483
Resultado integral del periodo	-	2.325.483	2.325.483
Saldos al 30 de junio de 2025	1.430.309	1.772.950	3.203.259
Resultado del periodo	-	(1.596.180)	(1.596.180)
Resultado integral del periodo	-	(1.596.180)	(1.596.180)
Saldos al 31 de diciembre 2025	1.430.309	176.770	1.607.079
Resultado del periodo	-	(1.233.015)	(1.233.015)
Resultado integral del periodo	-	(1.233.015)	(1.233.015)
Saldos al 30 de junio de 2026	1.430.309	(1.056.245)	374.064

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Capital	Resultado por conversión	Otras reservas	Resultados acumulados	Resultado por conversión	Total
Saldos al 31 de diciembre 2024	57.712.870	5.315.126	(7.460.686)	(16.812.103)	(59.368)	38.695.839
Reclasificaciones	-	-	7.460.686	-	(7.460.686)	-
Resultado del periodo	-	-	-	97.221.468	-	97.221.468
Ajuste por conversión	-	(6.462.136)	(5.253.266)	-	2.480.582	(9.234.820)
Resultado integral del periodo	-	(6.462.136)	2.207.420	97.221.468	(4.980.104)	87.986.648
Saldos al 30 de junio de 2025	57.712.870	(1.147.010)	(5.253.266)	80.409.365	(5.039.472)	126.682.487
Reclasificaciones	-	-	5.253.266	-	(5.253.266)	-
Resultado del periodo	-	-	-	(64.768.749)	-	(64.768.749)
Ajuste por conversión	-	(725.166)	(3.980.214)	-	5.533.526	828.146
Resultado integral del periodo	-	(725.166)	1.273.052	(64.768.749)	280.260	(63.940.603)
Saldos al 31 de diciembre 2025	57.712.870	(1.872.176)	(3.980.214)	15.640.616	(4.759.212)	62.741.884
Reclasificaciones	-	-	3.980.214	-	(3.980.214)	-
Resultado del periodo	-	-	-	(47.328.174)	-	(47.328.174)
Ajuste por conversión	-	1.537.582	(2.135.456)	-	190.035	(407.839)
Resultado integral del periodo	-	1.537.582	1.844.758	(47.328.174)	(3.790.179)	(47.736.013)
Saldo al 30 de junio de 2026	57.712.870	(334.594)	(2.135.456)	(31.687.558)	(8.549.391)	15.005.871

Las notas 1 a 12 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio

Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

		USD		\$	
		30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
	Notas				
Actividades de operación					
Resultados antes de impuesto a la renta		(1.907.389)	1.851.920	(74.429.822)	97.221.468
Partidas que no representan movimientos de fondos					
Intereses perdidos		2.600.206	2.467.959	104.309.862	103.177.962
Revaluación propiedades de inversión		-	(4.505.421)	-	(180.739.458)
Cambios en Activos y pasivos operativos					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(1.657.244)	(65.782)	(66.482.001)	(2.601.547)
Otros activos no financieros		3.214.680	(4.169.664)	128.960.103	(164.901.872)
Inventarios		82.485	(163.911)	3.308.968	(6.482.352)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		235.550	(4.488.659)	9.449.324	(177.517.486)
Otros pasivos no financieros		30.722	283.054	1.232.444	11.194.220
Impuesto a la renta pagado		(2.878)	-	(115.454)	-
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		2.596.132	(8.790.504)	106.233.424	(320.649.065)
Actividades de inversión					
Adquisición de propiedades, planta y equipo	5	(431.153)	(2.466)	(17.296.134)	(97.525)
Adquisición de propiedades de inversión	5	-	(193.578)	-	(7.655.633)
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(431.153)	(196.044)	(17.296.134)	(7.753.158)
Actividades de financiación					
Intereses pagados		(2.466.237)	(2.341.329)	(98.935.581)	(92.594.879)
Préstamos recibidos		300.000	-	12.034.800	-
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		(2.166.237)	(2.341.329)	(86.900.781)	(92.594.879)
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo		-	-	(1.854.805)	(143.088.104)
Variación del flujo de efectivo		(1.258)	(11.327.877)	181.704	(564.085.206)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		214.084	25.695.070	8.358.064	1.132.278.955
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	3.3	212.826	14.367.193	8.539.768	568.193.749

Las notas 1 a 12 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2026

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.

Con fecha 5 de junio de 2024, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, resuelven aumentar el capital social autorizado elevándolo a \$ 500.000.000. El aumento del capital autorizado fue aprobado por la Auditoría Interna de la Nación.

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 parqueizado.

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, del Padrón 47.823 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 ejercicio pasado 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 6 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 2025 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 2026 han sido aprobados por el Directorio el día 31 de agosto de 2026.

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 2025.

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 2026 son las mismas que las aplicadas por la Sociedad en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio anual finalizado en esa fecha.

Los cambios en las políticas contables, también se espera que sean reflejados en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2026 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	
	31/12/2025- 30/06/2026	31/12/2024- 30/06/2025	30/6/2026	31/12/2025
Pesos uruguayos	39,579	41,807	40,116	39,041

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:

	30 de junio de 2026 USD	31 de diciembre 2025 USD	30 de junio de 2026 \$	31 de diciembre 2025 \$
Corriente				
Bancos	212.826	214.084	8.539.768	8.358.064
Total	212.826	214.084	8.539.768	8.358.064

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 2026 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 – Propiedad planta y equipo y propiedades de inversión

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, la Sociedad realizó avances de obras de propiedades, planta y equipos por USD 431.153 equivalentes a \$ 17.296.134 (USD 2.466 equivalentes a \$ 97.525 al 30 de junio de 2025); y propiedades de inversión por USD 193.578, equivalentes a \$ 7.655.633 al 30 de junio de 2025.

Nota 6 – Deudas financieras

	30 de junio de 2026 USD	31 de diciembre 2025 USD	30 de junio de 2026 \$	31 de diciembre 2025 \$
Corriente				
Préstamos con particulares	299.133	-	12.000.019	-
Intereses a pagar	4.676.923	4.665.972	187.619.441	182.164.212
Intereses a vencer	(4.146.297)	(4.146.333)	(166.332.850)	(161.876.991)
Total	829.759	519.639	33.286.610	20.287.221
No Corriente				
Obligaciones negociables Públicas	60.004.422	59.888.782	2.407.137.433	2.338.117.821
Intereses a pagar	15.639.261	18.105.336	627.384.594	706.850.423
Intereses a vencer	(15.639.261)	(18.105.336)	(627.384.594)	(706.850.423)
Total	60.004.422	59.888.782	2.407.137.433	2.338.117.821

Préstamo con particulares

Con fecha 9 de abril de 2026, la Sociedad obtuvo un préstamo con particulares por un total de \$ 12.000.000 con vencimiento final en abril de 2028, pagadero al vencimiento con una tasa de interés efectiva mensual de 2%.

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 – Patrimonio

7.1 Reserva legal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la Sociedad deberá destinar USD 8.839 equivalentes a \$ 782.031 a la constitución de la reserva legal, importe equivalente al 5% de las utilidades del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025. Dicha reserva se constituirá una vez que sea aprobada Acta de Asamblea de Accionistas.

7.2 Pérdidas acumuladas

Al 30 de junio de 2026 las pérdidas acumuladas de la Sociedad han insumido las reservas y más del 50% del capital integrado, encontrándose comprendida en la situación prevista en el artículo 293 de la Ley N.º 16.060. En consecuencia, los accionistas deberán evaluar y resolver las medidas societarias correspondientes en los términos previstos por la normativa vigente. La Dirección entiende que, en función de los resultados esperados para el segundo semestre del ejercicio, dicha situación se revertirá al cierre del 2026.

Nota 8 – Partes relacionadas

8.1 Saldos con partes relacionadas

	30 de junio de 2026 USD	31 de diciembre 2025 USD	30 de junio de 2026 \$	31 de diciembre 2025 \$
Activo				
Corriente				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
La Tahona Inversiones S.A.	1.545.600	1.230.600	62.003.290	48.043.855
La Tahona Golf Club SAS	104.000	56.000	4.172.064	2.186.296
Tecnufar S.A.	-	4.580.823	-	178.839.911
Tecnufar S.A. intereses a cobrar	131.699	367.312	5.283.237	14.340.228
Total	1.781.299	6.234.735	71.458.591	243.410.290
No corriente				
Tecnufar S.A.	4.580.823	-	183.764.295	-
Total	4.580.823	-	183.764.295	-
Otros activos no financieros				
La Tahona Inversiones S.A.	3.224.334	6.030.533	129.347.385	235.438.030
Runtuna S.A.	1.556.205	2.554.000	62.428.700	99.710.714
Moraine S.A.	46.000	46.000	1.845.336	1.795.886
Total	4.826.539	8.630.533	193.621.421	336.944.630

8.2 Transacciones con partes relacionadas

	30 de junio de 2026		30 de junio de 2025	
	USD	\$	USD	\$
Runtuna S.A.				
Servicios recibidos	-	-	4.086	170.823
Pagos realizados	-	-	4.062.585	169.844.491
Pagos recibidos	997.795	37.282.014	-	-
Intereses perdidos	-	-	361.502	15.113.314
Tecnufar S.A.				
Intereses ganados	131.699	5.283.237	131.699	5.505.940
La Tahona Inversiones S.A.				
Ingresos por Arrendamientos	315.000	13.959.435	315.000	13.169.205
Pagos recibidos	2.806.199	106.090.645	-	-
Anticipos recibidos	-	-	3.923.490	164.029.346
Costo por construcción edificios	948.220	37.529.126	147.780	6.178.238
La Tahona Golf Club SAS				
Ingresos por Arrendamientos	48.000	1.985.768	-	-

Nota 9 – Resultado Bruto

	USD				USD		
	Ventas de edificios en construcción (A)	Venta de lotes (B)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total	Ventas de edificios en construcción (A)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total
Ingresos por ventas	1.386.140	183.400	363.000	1.932.540	288.661	363.300	651.961
Costo de ventas	(1.015.154)	(126.360)	-	(1.141.514)	(251.656)	-	(251.656)
Total	370.986	57.040	363.000	791.026	37.005	363.300	400.305

	30 de junio de 2026				30 de junio de 2025		
	\$				\$		
	Ventas de edificios en construcción (A)	Venta de lotes (B)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total	Ventas de edificios en construcción (A)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total
Ingresos por ventas	55.543.374	7.319.127	14.549.853	77.412.354	12.068.050	15.188.483	27.256.533
Costo de ventas	(40.493.144)	(5.042.764)	-	(45.535.908)	(10.520.982)	-	(10.520.982)
Total	15.050.230	2.276.363	14.549.853	31.876.446	1.547.068	15.188.483	16.735.551

(A) La Sociedad reconoció ingresos por contratos firmados de compra venta de edificios corporativos en construcción en base a las obligaciones de desempeño ya cumplidas determinadas por el avance de obra correspondiente.

Al 30 de junio de 2026, las obras en ejecución presentan un desfase temporal entre el avance de obra y el cronograma de cobranzas previsto originalmente, lo que ha generado necesidades adicionales de capital de trabajo y saldos significativos pendientes con proveedores y subcontratistas.

La Sociedad se encuentra negociando con los clientes la adecuación de los cronogramas de facturación y cobro, así como acuerdos con proveedores para diferir determinados vencimientos. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros dichas negociaciones continúan en curso.

La Sociedad entiende que las medidas implementadas permitirán obtener los flujos necesarios para completar las obras y atender las obligaciones asumidas en el curso normal de los negocios.

(B) Dentro de los ingresos por venta del ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2025 se incluye la ventas de lotes de padrones pertenecientes a la Sociedad.

(C) Los ingresos por arrendamientos corresponden a terrenos mantenidos en propiedades de inversión arrendados a La Tahona Inversiones S.A. y al arrendamiento de los Club House a La Tahona Golf Club SAS.

Nota 10 – 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 11 – Patrimonio fideicomitado

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 fideicomitado 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 fideicomitados 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 y 48.789, al 30 de junio de 2026 (padrones 50.184, 59.228, 71.031, 71.034, 48.774, 48.775, 48.776, 48.777, 48.778, 48.782, 48.783, 48.784, 48.785, 48.786, 48.787 y 48.788 al 31 de diciembre de 2025).

El valor de tasación de dichas tierras asciende al 30 de junio de 2026 a USD 35.012.380 (USD 35.012.380 al 31 de diciembre de 2025).

- (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 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 2026 ascendió a USD 0 (USD 589 al 31 de diciembre de 2025).

Serie N°2:

- (i) Los bienes inmuebles y las mejoras realizadas en los mismos.
 - Padrones 47.772, 47.773, 70.724, 70.725, 70.726, AJ001, AF002, AF003, 10658/C/013, 70.728, 59.925, 71.278, 71.279, 71.280, 71.401, 73.024, 71.195, 71.196, 71.197, 71.421, 71.422 y 71.423.

El valor de tasación de dichas tierras asciende al 30 de junio de 2026 USD 49.794.674 (USD 49.794.674 al 31 de diciembre de 2025).

- (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 2026 y 31 de diciembre de 2025 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.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no se cedió efectivo en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía.

Nota 12 – Hechos posteriores

No existen hechos posteriores al 30 de junio de 2026 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.

¿Qué es el video? ¿Qué es el video?

¿Qué es el video?
¿Qué es el video?
¿Qué es el video?
¿Qué es el video?

Grant Thornton Paraguay es una empresa de Grant Thornton
International Corporation, una de las 100 compañías más grandes del mundo en términos de ingresos.