

La Tahona Inversiones S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2025



Contenido

	Página
Dictamen de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025	7
Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025	8
Estado de Resultados Integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025	9
Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025	10
Estado de Flujos de Efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025	11
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025	12

Dictamen de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de La Tahona Inversiones S.A. que se adjuntan, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2025, los correspondientes Estado de Resultados, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y sus notas explicativas adjuntas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de La Tahona Inversiones S.A. al 31 de diciembre 2025, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética de IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Uruguay y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en otros asuntos

Sin afectar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 15 de los estados financieros en la cual se detallan los saldos y transacciones con partes relacionadas, las que han generado resultados significativos durante el ejercicio. Los resultados de la Sociedad deben analizarse en ese contexto, ya que podrían diferir de los obtenidos entre partes no relacionadas.

Otra información

La Dirección es responsable por la otra información. La otra información comprende la información incluida en la Memoria Anual, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría, la cual hemos obtenido previo a la fecha de este informe de auditoría, y la información incluida en la Memoria Empresarial, la cual se espera que esté disponible para nosotros después de dicha fecha.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ni expresaremos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente, y al hacerlo, considerar si la otra información es significativamente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o parece estar significativamente equivocada.

Si basados en el trabajo realizado sobre la otra información obtenida previo a la fecha de este informe de auditoría, concluimos que hay un error material en dicha otra información, debemos informar este hecho. No tenemos nada que informar en este sentido.

Cuestiones clave de la auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

Revaluación de propiedades de inversión

Descripción del asunto clave de auditoría

Tal como se describe en la Nota 10, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad modificó parte de su proyecto del Centro Ecuéstere Cecade, incluido en Propiedades de Inversión, agregando al mismo tierras y revaluándolas a partir de la tasación de un perito independiente. El monto reconocido fue de USD 3.528.332.

Como fue abordado este asunto clave de auditoría

- Comprender la metodología utilizada por la Sociedad para reevaluar sus propiedades de inversión
- Verificamos la propiedad y correcta exposición de los padrones considerados
- Confirmamos que los valores considerados en la tasación reflejan valores razonables en base a los metros cuadrados comercializados en los contratos de compra venta efectivizados en el ejercicio.
- Revisamos la exactitud e integridad de las revelaciones a los Estados Financieros

No hemos identificado otros asuntos clave de auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de la administración y los encargados del gobierno de la Sociedad por los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de La Tahona Inversiones S.A.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte las incorrecciones materiales cuando existan.

Las incorrecciones pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

En el Anexo A de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Esta información, que se encuentra en la página siguiente, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Montevideo, Uruguay
31 de marzo de 2026



Rafael Sánchez
Socio, Grant Thornton Uruguay
Contador Público



Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que la que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Sociedad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes en una forma que logren una presentación fiel.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno de la Sociedad en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización y los resultados significativos de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activo					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	803.768	597.359	31.379.906	26.323.154
Inversiones financieras	5	18.012	179.563	703.206	7.912.601
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	5.865.820	2.356.619	229.007.479	103.846.760
Otros activos no financieros	7	5.123.867	5.612.872	200.040.892	247.336.890
Inventarios	8	11.833.465	7.384.852	461.990.306	325.420.850
Total de activo corriente		23.644.932	16.131.265	923.121.789	710.840.255
Activo no corriente					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	8.808.097	8.882.013	343.876.916	391.394.820
Inversiones financieras	5	1.629.638	1.632.000	63.622.697	71.915.696
Inventarios	8	12.955.750	21.423.860	505.805.436	944.063.838
Propiedades, planta y equipo	9	452.660	3.379.834	17.672.299	148.935.033
Propiedades de inversión	10	16.312.840	-	636.869.588	-
Activo por derecho a uso de arrendamientos	11	3.575.066	4.021.949	139.574.152	177.231.195
Activo por impuesto diferido	22	566.675	1.098.549	22.123.559	48.408.641
Total de activo no corriente		44.300.726	40.438.205	1.729.544.647	1.781.949.223
Total de activo		67.945.658	56.569.470	2.652.666.436	2.492.789.478
Pasivo					
Pasivo corriente					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	6.578.256	3.156.576	256.821.680	139.097.604
Deudas financieras	13	6.099.256	2.434.905	238.121.054	107.296.502
Otros pasivos no financieros	14	10.250.672	5.256.301	400.196.877	231.624.175
Pasivo por arrendamientos financieros	11	983.627	362.767	38.401.782	15.985.683
Total de pasivo corriente		23.911.811	11.210.549	933.541.393	494.003.964
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	13	36.348.152	39.663.625	1.419.068.202	1.747.817.509
Pasivo por arrendamientos financieros	11	3.379.397	3.763.023	131.935.038	165.821.372
Total de pasivo no corriente		39.727.549	43.426.648	1.551.003.240	1.913.638.881
Total de pasivo		63.639.360	54.637.197	2.484.544.633	2.407.642.845
Patrimonio					
Aportes de propietarios	17	2.001.195	2.001.195	86.445.000	86.445.000
Resultado por conversión		-	-	(8.316.346)	1.739.659
Otras reservas		-	-	(846.426)	6.853.410
Resultados acumulados		(68.922)	(761.039)	(11.803.442)	(35.447.995)
Resultado del ejercicio		2.374.025	692.117	93.530.359	23.644.553
Resultado por conversión		-	-	9.112.658	1.912.006
Total de patrimonio		4.306.298	1.932.273	168.121.803	85.146.633
Total de pasivo y patrimonio		67.945.658	56.569.470	2.652.666.436	2.492.789.478

Las notas 1 a 29 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos operativos		10.307.033	18.445.524	420.533.927	762.898.111
Costo de venta de los bienes vendidos		(6.737.653)	(14.230.099)	(274.635.391)	(594.588.479)
Resultado bruto	18	3.569.380	4.215.425	145.898.536	168.309.632
Gastos de administración y ventas	19	(1.881.984)	(1.767.218)	(75.972.149)	(73.212.837)
Resultados financieros	20	(2.299.196)	(2.014.265)	(92.938.180)	(82.828.937)
Resultados diversos	21	3.528.332	-	137.749.610	-
Resultado antes de impuesto a la renta		2.916.532	433.942	114.737.817	12.267.858
Impuesto a la renta	22	(542.507)	258.175	(21.207.458)	11.376.695
Resultado del ejercicio		2.374.025	692.117	93.530.359	23.644.553

Las notas 1 a 29 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados Integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	USD		\$	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Resultado del ejercicio	2.374.025	692.117	93.530.359	23.644.553
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	(10.555.189)	13.108.666
Resultado integral del ejercicio	2.374.025	692.117	82.975.170	36.753.219

Las notas 1 a 29 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Aportes de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2.001.195	(761.039)	1.240.156
Resultado del ejercicio	-	692.117	692.117
Resultado integral del ejercicio	-	692.117	692.117
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2.001.195	(68.922)	1.932.273
Resultado del ejercicio	-	2.374.025	2.374.025
Resultado integral del ejercicio	-	2.374.025	2.374.025
Saldos al 31 de diciembre de 2025	2.001.195	2.305.103	4.306.298

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Aportes de capital	Resultado por conversión	Otras reservas	Resultados acumulados	Resultado por conversión	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	86.445.000	(8.354.369)	(1.784.616)	(35.447.995)	7.535.394	48.393.414
Reclasificaciones	-	-	1.784.616	-	(1.784.616)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	23.644.553	-	23.644.553
Resultado por conversión	-	10.094.028	6.853.410	-	(3.838.772)	13.108.666
Resultado integral del ejercicio	-	10.094.028	8.638.026	23.644.553	(5.623.388)	36.753.219
Saldos al 31 de diciembre de 2024	86.445.000	1.739.659	6.853.410	(11.803.442)	1.912.006	85.146.633
Reclasificaciones	-	-	(6.853.410)	-	6.853.410	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	93.530.359	-	93.530.359
Resultado por conversión	-	(10.056.005)	(846.426)	-	347.242	(10.555.189)
Resultado integral del ejercicio	-	(10.056.005)	(7.699.836)	93.530.359	7.200.652	82.975.170
Saldos al 31 de diciembre de 2025	86.445.000	(8.316.346)	(846.426)	81.726.917	9.112.658	168.121.803

Las notas 1 a 29 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Flujos de Efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre de 2025	31 de diciembre 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre 2024
Actividades de operación					
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.916.532	692.117	114.737.817	23.644.553
Partidas que no representan movimientos de fondos	23	(306.660)	2.542.179	(23.848.406)	105.384.922
Cambios en activos y pasivos operativos	24	3.395.198	2.714.210	321.166.490	(81.284.789)
Impuesto a la renta pagado		(10.633)	-	(415.123)	-
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		5.994.437	5.948.506	411.640.778	47.744.686
Actividades de inversión					
Cobros de instrumentos financieros	5	163.913	995.363	15.502.394	29.703.563
Adquisición de propiedades, planta y equipo	9	(277.539)	(2.471.022)	(10.835.400)	(108.888.056)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(3.786.353)	-	(147.823.007)	-
Adquisición de derecho de uso	11	-	(4.468.832)	-	(174.382.762)
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(3.899.979)	(5.944.491)	(143.156.013)	(253.567.255)
Actividades de financiación					
Pagos de intereses	11	(2.300.000)	(2.387.244)	(95.573.050)	(99.175.665)
Prestamos recibidos	12	500.000	2.097.106	19.520.500	92.411.073
Adquisición de pasivo por arrendamiento financiero	11	-	4.382.748	-	193.130.159
Pago de obligaciones negociables privadas	12	(88.049)	(3.894.729)	(3.439.473)	(171.625.128)
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		(1.888.049)	197.881	(79.492.023)	14.740.439
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo		-	-	(183.935.990)	201.973.535
Variación del flujo de efectivo		206.409	201.896	5.056.752	10.891.405
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		597.359	395.463	26.323.154	15.431.749
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		803.768	597.359	31.379.906	26.323.154

Las notas 1 a 29 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 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 S.A. 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 2022 y con registro en la dirección Nacional de Registro, el 4 de marzo de 2022.

Con fecha 30 de diciembre de 2020 se resolvió el cambio de cierre de ejercicio para el 31 de diciembre de cada año, con lo cual, correspondiendo el primer cierre el 31 de diciembre de 2021, luego de realizado el cierre al 31 de enero de 2021. Como consecuencia de ello, el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 es de once meses comenzando el 1 de febrero de 2021 y finalizando el 31 de diciembre del mismo año.

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° 2022/239.

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, ubicados en el departamento de Canelones, N° 70.727 de 4,21 hectáreas, N° 70.729 de 5,45 hectáreas, N° 71.032 de 3,93 hectáreas, N° 71.033 de 3,93 hectáreas. El N° 48.116 de 63,72 hectáreas (corresponde a la fusión de los siguientes padrones N° 47.758, 70.710, 70.711, 70.712, 70.713, 70.714, 70.715 y 70.716) Y el N°11.499 de 2,35 hectáreas

En el año 2021, 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 emula 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):**

Consta de dos etapas:

1) La primera de 31.89 has, que generarán 164 lotes vendibles. Este proyecto ha avanzado en sus obras habiendo realizado un prelanzamiento durante el segundo semestre del 2021.

2) La segunda etapa consta de 31.8 has, las cuales permiten generar 154 lotes vendibles. A fines del 2020 se adquirieron por parte de la Sociedad 4 padrones que corresponden a 10 has por USD 4.420.490, los cuales ya fueron cancelados en el segundo semestre del año 2021 con el producido de la emisión de ON antes mencionada.

- **Cavas de La Tahona III:**

El área total para desarrollar es de más de 67 Has. y el total comercializable supera los 330.000 m². La inversión en infraestructura prevista, y la ubicación del predio, permitirán, una vez lanzado comercialmente el proyecto, defender el valor del m² ya que se contará con la venta completa de Cavas II, proyecto que a su vez quedaría integrado al paisaje de Lomas de La Tahona, y al ingreso a través de Cavas I.

- **CECADE**

El área total a desarrollar asciende a 15,44 hectáreas. En dicho predio, la sociedad se encuentra ejecutando un proyecto que comprende la construcción de un establecimiento ecuestre, un salón de eventos, un restaurante y otros servicios complementarios.

En la medida en que las distintas etapas del proyecto se encuentran en condiciones de uso, las mismas son objeto de arrendamiento a terceros, reconociéndose los ingresos correspondientes de acuerdo con las políticas contables aplicables.

El referido desarrollo se encuentra vinculado al proyecto inmobiliario de la sociedad, siendo el complejo ecuestre un llamativo para la venta de lotes de CAVAS.

- **Construcción de edificios corporativos**

La sociedad se encuentra ejecutando contratos de construcción para terceros, consistentes en el desarrollo de tres edificios corporativos.

En dichos contratos, la sociedad actúa en calidad de contratista, no siendo titular de los terrenos ni de los activos en construcción, los cuales pertenecen al comitente.

A su vez, para la ejecución de las obras, la sociedad ha celebrado contratos con otras empresas constructoras, a quienes subcontrata determinadas etapas o tareas específicas del proceso constructivo.

Los ingresos y costos asociados se reconocen en resultados en función del grado de avance de las obras, de acuerdo con las políticas contables aplicables.

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

Nota 2 – Declaración de cumplimiento con Normas Internacionales de Información Financiera

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros 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.

Las normas referidas comprenden:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Las interpretaciones elaboradas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité de Interpretaciones.

Estos estados financieros comprenden el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Resultados Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio, el Estado de Flujos de Efectivo, 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 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 muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el ejercicio, 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 vigencia 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.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB que no han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas por el IASB pero no son efectivas para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y tampoco han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

Si bien la Sociedad no ha completado un análisis detallado del impacto de estas normas, modificaciones a normas e interpretaciones, no se espera que tengan un efecto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros de la Sociedad se preparan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de la Sociedad. A efectos de cumplir con las disposiciones legales vigentes, la Sociedad debe utilizar como moneda de presentación al peso uruguayo.

La conversión desde la moneda funcional (dólar estadounidense) a pesos uruguayos como moneda de presentación se realizó aplicando los criterios establecidos en la NIC 21 la cual 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 se presentan (incluyendo los saldos comparativos) convertidos al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción o aproximados (promedios).
- 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 con los apartados i) a iii) anteriores, se reconocen directamente en el patrimonio y se presentan, en líneas separadas dentro de los capítulos correspondientes.

2.4 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2026. Los mismos serán sometidos a consideración de la Asamblea de Accionistas dentro de los plazos previstos por las normas vigentes.

2.5 Información comparativa

Por motivos de comparabilidad se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre la información comparativa para exponerla sobre bases uniformes con el presente ejercicio.

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.

El siguiente es el detalle de las principales cotizaciones de las monedas extranjeras operadas por la Sociedad respecto al dólar estadounidense al promedio y cierre de los estados financieros:

	31 de diciembre 2025		31 de diciembre 2024	
	Promedio	Cierre	Promedio	Cierre
Pesos uruguayos	41,554	39,041	41,544	44,066

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 provisión 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 del modelo de negocios seguido por la Sociedad para gestionar los activos financieros, y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Activos financieros a costo amortizado

Activos financieros medidos a costo amortizado son créditos o instrumentos de deuda que cumplen con los siguientes criterios: i) el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros son clasificados como corrientes si su realización se espera dentro de los 12 meses. De otra forma son clasificados como no corrientes.

Activos financieros a valor razonable con cambios en Otros resultados integrales

Esta categoría se compone de activos financieros que cumplen con los siguientes criterios: i) el activo se mantiene indistintamente dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos hasta el vencimiento para obtener los flujos de efectivo contractuales, o venderlos, y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Adicionalmente, en su reconocimiento inicial, una sociedad puede realizar una elección irrevocable de presentar en otros resultados integrales, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio que no sea mantenida para negociar.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría se compone de los restantes activos financieros que no cumplen con las condiciones para ser clasificados en alguna de las dos categorías anteriormente descritas o, que, aun cumpliendo con las condiciones antes mencionadas, la Sociedad adoptó la opción irrevocable de incluirlos en esta categoría, atendiendo a que su designación elimina o reduce significativamente una asimetría contable (opción irrevocable de valor razonable).

Reconocimiento y medición

Compras y ventas recurrentes de activos financieros son reconocidos en el día de la negociación en el que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Activos financieros reconocidos a sus valores razonables con cambios a través de resultados son inicialmente reconocidos a valores razonables y los costos de transacción incluidos en resultados. Las restantes categorías se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a percibir los flujos de caja respectivos han caducado o cuando han sido cedidos y la Sociedad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad sobre los mismos.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el Estado de Situación Financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable, los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios son registrados tal como se describe a continuación.

Los cambios en el valor razonable de un instrumento de cobertura derivado designado como una cobertura de flujo de efectivo se reconocen directamente en el patrimonio neto, en la medida que la cobertura sea eficaz. Cuando la cobertura no es eficaz, los cambios en el valor razonable se reconocen en el resultado del ejercicio.

El importe acumulado en el patrimonio se mantiene en el patrimonio neto y se reclasifica al resultado en el mismo período en que la partida cubierta afecta el resultado.

Si el instrumento de cobertura ya no cumple con los criterios de la contabilidad de cobertura, expira o es vendido, resuelto o ejercido, la contabilidad de coberturas es interrumpida de forma prospectiva. Si ya no se espera que la transacción prevista ocurra, el saldo registrado en el patrimonio se clasifica inmediatamente en resultados.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son medidos con posterioridad al costo amortizado usando el método del interés efectivo, con excepción de los pasivos financieros mantenidos para negociación o designados a valor razonable con cambios en resultados, que son llevados posteriormente a valor razonable con las ganancias o pérdidas reconocidas en resultados.

Deterioro de instrumentos financieros

Los nuevos requisitos de la NIIF 9 establecen la utilización de información prospectiva para reconocer las pérdidas crediticias esperadas. El reconocimiento de las pérdidas crediticias ya no depende de que la Sociedad haya identificado previamente un evento de pérdida. En cambio, la Sociedad considera una gama más amplia de información cuando evalúa el riesgo de crédito midiendo las pérdidas crediticias esperadas, incluyendo eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos razonablemente fundados que afectan el recupero previsto de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el Estado de Resultados. Si un préstamo o una inversión mantenida hasta su vencimiento tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva corriente determinada bajo el contrato.

Si en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como una mejora en el ratio crediticio del deudor), se reconoce en el Estado de Resultados la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

En la aplicación de este enfoque prospectivo, una distinción es realizada entre tres fases:

- Fase 1: instrumentos financieros que aún no tienen indicios de deterioro significativo en su calidad crediticia desde su reconocimiento inicial, o que tienen bajo riesgo de crédito. Se reconocen pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.
- Fase 2: instrumentos financieros que tienen indicios de deterioro significativo en su calidad crediticia desde su reconocimiento inicial y cuyo riesgo de crédito no es bajo, se reconocen pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.
- Fase 3: instrumentos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha, se reconocen pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo figuran presentadas a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor.

La depreciación de las propiedades, planta y equipo es calculada sobre los valores históricos en dólares estadounidenses, utilizando porcentajes fijos sobre dichos valores, estimados según la vida útil esperada para cada categoría, a partir del mes siguiente a su incorporación.

Los años de vida útil estimada de las partidas de propiedades, planta y equipo son:

Muebles y útiles	10 años
Maquinarias y herramientas	10 años
Vehículos	10 años
Equipos informáticos	10 años
Instalaciones	10 años

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de propiedades, planta y equipo son únicamente activados cuando éstos incrementan los beneficios económicos futuros. El resto de los gastos son reconocidos como gastos de mantenimiento en el resultado del período.

El valor residual de los activos y las vidas útiles se revisan, si fuera necesario, en cada cierre de ejercicio.

El valor contable de un activo se reduce de inmediato a su valor recuperable tan pronto se determina que su valor de libros supera al valor estimado recuperable.

Las ganancias y pérdidas por disposición (ventas o retiros) se determinan comparando los ingresos obtenidos con los valores de libros. Las mismas se incluyen en el resultado del período.

3.7 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 miden 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 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.

3.8 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.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable del importe cobrado o a cobrar por la venta de bienes y servicios en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos.

La Sociedad reconoce sus ingresos cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Sociedad, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta.

Los ingresos provienen principalmente de la venta de lotes de tierra y apartamentos.

Para determinar si reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificar los contratos establecidos con los clientes.
2. Identificar las obligaciones de entregar bienes o prestar servicios.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignar el precio de la transacción a cada uno de los elementos que integren el contrato.
5. Reconocer los ingresos a medida que se van entregando los bienes o se van prestando los servicios establecidos en los contratos.

Los ingresos se reconocen en un punto en el tiempo o en el tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface obligaciones de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

En caso de corresponder se reconocen los pasivos contractuales por contraprestaciones recibidas respecto a obligaciones de desempeño aún no satisfechas e informa estos montos como otras cuentas por pagar en el Estado de Situación Financiera. Del mismo modo, si la Sociedad satisface una obligación de desempeño antes de recibir la contraprestación se reconoce un activo por contrato o una cuenta a cobrar en su Estado de Situación Financiera, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo para que la contraprestación sea exigible.

3.12 Gastos operativos

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

3.13 Costos de financiamiento

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

3.14 Impuesto a la renta

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

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancia del período, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

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 del impuesto diferido calculado está basado en la forma esperada de realización o liquidación de los activos y pasivos a valores contables, utilizando las tasas de impuestos que se espera estén vigentes a la fecha de reversión de las diferencias temporarias.

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.

3.15 Arrendamientos

Los arrendamientos son reconocidos como un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado se encuentre disponible para su uso por la Sociedad.

Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero, siendo este último presentado en el resultado del ejercicio durante el período de arrendamiento, con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada período. El activo de derecho de uso se amortiza durante el período más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento bajo el método lineal.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente al valor presente.

Los pagos por arrendamiento son descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si se puede determinar, o la tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario, siendo esta la tasa que la Sociedad debiera pagar por solicitar los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho a uso, en un entorno económico similar y con términos y condiciones similares.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo incluyendo lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.
- Cualquier costo directo inicial.
- Costos de restauración y/o desmantelación.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método lineal como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son

arrendamientos con un plazo inferior a 12 meses. Los activos de bajo valor comprenden herramientas, equipos y otros pequeños artículos.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Sociedad considera todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación. Las opciones de extensión (o períodos posteriores a las opciones de terminación) sólo se incluyen en el plazo del arrendamiento si existe seguridad razonable de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

El plazo del arrendamiento se revisa si ocurre un evento o un cambio significativos en las circunstancias que afecta esta evaluación y que está dentro del control del arrendatario.

3.16 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.

Las estimaciones y supuestos más importantes que ha utilizado la Dirección en los presentes estados financieros se detallan a continuación:

Medición de pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias corresponden a la diferencia entre el derecho a los flujos de efectivo contractuales y los flujos que realmente espera recibir. Una pérdida crediticia esperada es la estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias que requieren juicio por parte de la Dirección de la Sociedad.

Provisión para desvalorización de inventarios

La Dirección de la Sociedad realiza supuestos para determinar el monto de los inventarios que deben ser provisionados, considerando aquellos bienes deteriorados, dañados, vencidos o que no pueden ser vendidos en el curso normal de los negocios y con el objetivo de cubrir los riesgos asociados.

Depreciación de las propiedades, planta y equipo

La Dirección de la Sociedad realiza juicios significativos para determinar la vida útil y el método de depreciación de las propiedades, planta y equipo, con el objetivo de reflejar en sus estados financieros el desgaste que se da en los respectivos bienes por el transcurso del tiempo y su uso.

Impuesto a la renta diferido

La Sociedad reconoce los efectos por impuesto a la renta diferido basado en estimaciones y suposiciones sobre la forma de realización y cancelación, respectivamente, de sus activos y pasivos, así como la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales el activo por impuesto diferido se pueda utilizar.

Cambios en dichas estimaciones y supuestos podrían modificar en forma significativa, en el período en que dichas modificaciones se produzcan, los saldos por activos y pasivos por impuesto a la renta diferido contabilizados.

Estimación del valor razonable de activos y pasivos financieros

Se entiende que el valor nominal de los activos y pasivos financieros constituyen aproximaciones a sus respectivos valores razonables.

Nota 4 – Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Bancos	803.768	597.359	31.379.906	26.323.154
Total	803.768	597.359	31.379.906	26.323.154

Nota 5 – Inversiones financieras

5.1 Composición

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Intereses a cobrar	18.012	179.563	703.206	7.912.601
Total	18.012	179.563	703.206	7.912.601
No corriente				
Obligaciones negociables	1.629.638	1.632.000	63.622.697	71.915.696
Total	1.629.638	1.632.000	63.622.697	71.915.696

5.2 Detalle

Los siguientes activos financieros se encuentran medidos a costo amortizado al 31 de diciembre de 2025:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal en moneda de origen	Valor contable	
					USD	\$
Obligaciones negociables de La Tahona Desarrollos S.A.	USD	10/11/2029	7,75%	1.629.638	1.629.638	63.622.697
Total					1.629.638	63.622.697

Los siguientes activos financieros se encuentran medidos a costo amortizado al 31 de diciembre de 2024:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal en moneda de origen	Valor contable	
					USD	\$
Obligaciones negociables de La Tahona Desarrollos S.A.	USD	10/11/2029	7,75%	1.632.000	1.632.000	71.915.696
Total					1.632.000	71.915.696

Nota 6 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Deudores por ventas (*)	3.770.465	1.872.825	147.202.725	82.527.885
Documentos a cobrar	2.095.355	-	81.804.754	-
Partes relacionadas (Nota 15)	-	483.794	-	21.318.875
Total	5.865.820	2.356.619	229.007.479	103.846.760
No corriente				
Documentos a cobrar	1.338.610	2.741.982	52.260.673	120.828.201
Deudores por ventas (*)	1.966.489	1.555.314	76.773.698	68.536.467
Partes relacionadas (Nota 15)	4.500.498	4.274.930	175.703.942	188.379.068
Otros créditos	1.002.500	309.787	39.138.603	13.651.084
Total	8.808.097	8.882.013	343.876.916	391.394.820

(*) Del total de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2025, USD 620.000 correspondientes a deudores por ventas, se encuentran prendados en garantía (Nota 28.1).

Nota 7 – Otros activos no financieros

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Adelanto a proveedores	2.330.466	3.668.268	90.983.723	161.645.905
Anticipos al personal	-	6.446	-	284.064
Créditos fiscales	2.793.401	1.938.158	109.057.169	85.406.921
Total	5.123.867	5.612.872	200.040.892	247.336.890

Nota 8 – Inventarios

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Terrenos en proceso de urbanización	11.833.465	7.384.852	461.990.306	325.420.850
Total	11.833.465	7.384.852	461.990.306	325.420.850
No corriente				
Terrenos en proceso de urbanización	12.955.750	21.423.860	505.805.436	944.063.838
Total	12.955.750	21.423.860	505.805.436	944.063.838

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad concretó la adquisición del padrón No. 11.499 en el departamento de Canelones.

Nota 9 – Propiedades, planta y equipos

	Muebles y útiles USD	Maquinarias y herramientas USD	Vehículos USD	Equipos informáticos USD	Instalaciones USD	Obras en curso USD	Total al 31.12.2025 USD	Total al 31.12.2024 USD
Valores brutos								
Saldos iniciales	8.164	60.742	210.574	1.935	5.000	3.105.434	3.391.849	920.827
Aumentos	-	-	274.800	2.739	-	-	277.539	2.471.022
Transferencias	-	-	-	-	(5.000)	(3.105.434)	(3.110.434)	-
Saldos finales	8.164	60.742	485.374	4.674	-	-	558.954	3.391.849
Depreciaciones								
Saldos iniciales	1.632	6.074	4.025	284	-	-	12.015	906
Aumentos	816	6.074	86.922	467	-	-	94.279	11.109
Saldos finales	2.448	12.148	90.947	751	-	-	106.294	12.015
Valores netos								
Saldos iniciales	6.532	54.668	206.549	1.651	5.000	3.105.434	3.379.834	919.921
Saldos finales	5.716	48.594	394.427	3.923	-	-	452.660	3.379.834

	Muebles y útiles \$	Maquinarias y herramientas \$	Vehículos \$	Equipos informáticos \$	Instalaciones \$	Obras en curso \$	Total al 31.12.2025 \$	Total al 31.12.2024 \$
Valores brutos								
Saldos iniciales	359.755	2.676.657	9.279.154	85.268	220.330	136.843.323	149.464.487	35.932.474
Aumentos	-	-	10.728.467	106.933	-	-	10.835.400	108.888.056
Transferencias	-	-	-	-	(195.205)	(121.239.249)	(121.434.454)	-
Ajuste por conversión	(41.024)	(305.229)	(1.058.135)	(9.723)	(25.125)	(15.604.074)	(17.043.310)	4.643.957
Saldos finales	318.731	2.371.428	18.949.486	182.478	-	-	21.822.123	149.464.487
Depreciaciones								
Saldos iniciales	71.916	267.657	177.366	12.515	-	-	529.454	35.354
Aumentos	33.908	252.396	3.611.913	19.405	-	-	3.917.622	487.470
Ajuste por conversión	(10.252)	(45.783)	(238.617)	(2.600)	-	-	(297.252)	6.630
Saldos finales	95.572	474.270	3.550.662	29.320	-	-	4.149.824	529.454
Valores netos								
Saldos iniciales	287.839	2.409.000	9.101.788	72.753	-	136.843.323	148.935.033	35.897.120
Saldos finales	223.159	1.897.158	15.398.824	153.158	-	-	17.672.299	148.935.033

Nota 10 – Propiedades de inversión

	Club House - Cavas USD	CECADE y Club de Polo USD	Total al 31.12.2025 USD
Valores brutos			
Saldos iniciales	-	-	-
Aumentos	3.931	3.782.422	3.786.353
Transferencias (1)	1.261.343	7.736.812	8.998.155
Revaluación (2)	-	3.528.332	3.528.332
Saldos finales	1.265.274	15.047.566	16.312.840

Valores netos			
Saldos iniciales	-	-	-
Saldos finales	1.265.274	15.047.566	16.312.840

	Club House - Cavas USD	CECADE y Club de Polo USD	Total al 31.12.2025 USD
Valores brutos			
Saldos iniciales	-	-	-
Aumentos	153.470	147.669.537	147.823.007
Transferencias (1)	49.244.092	302.052.879	351.296.971
Revaluación (2)	-	137.749.610	137.749.610
Ajuste por conversión	-	-	-
Saldos finales	49.397.562	587.472.026	636.869.588

Valores netos			
Saldos iniciales	-	-	-
Saldos finales	49.397.562	587.472.026	636.869.588

(1) Corresponde a la reclasificación de terrenos que serán destinados al proyecto Cecade (Padrones N° 70.727, 70.729, 71.732 y 71.033) que se encontraban dentro de Inventarios por USD 4.626.379 y a la obra del Centro Ecuestre que figuraba en obras en curso e instalaciones dentro de Propiedad, planta y equipo por un total de USD 3.110.433.

(2) Corresponde a la revaluación por valor razonable del tasador independiente IOCCO por los padrones N° 70.727, 70.729 y 71.732, los cuales tenían un valor total de USD 3.849.555, pasando a tener un valor de revaluación de USD 5.554.711, siendo el aumento de un total de USD 1.705.156; y por el tasador independiente Stefanoli por el padrón N° 71.033, el cual tenía un valor total de USD 776.824, pasando a tener un valor de revaluación de USD 2.600.000, siendo el aumento de un total de USD 1.823.176.

Los valores del Club House se mantienen a su valor de construcción, ya que coincide con el valor de mercado a la fecha.

Nota 11 – Arrendamientos operativos

Arrendamientos como arrendatario

La Sociedad arrienda al 31 de diciembre de 2025 tierras para el desarrollo de sus actividades a la parte relacionada La Tahona Desarrollos S.A. Los contratos vigentes son los siguientes:

Ubicación	Arrendador	Precio	Fecha de vto. o plazo de renovación
Departamento de Canelones padrones N° 59.228, 70.224, 70.225, 70.226, 70.228, 50.184, 71.031, 71.034 y 6.080.	La Tahona Desarrollos S.A.	USD 600.000 anuales	31/12/2033

Composición:

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Activo por derechos de uso				
Derecho de uso	3.575.066	4.021.949	139.574.152	177.231.195
Total	3.575.066	4.021.949	139.574.152	177.231.195
Pasivo por arrendamiento				
Corriente	983.627	362.767	38.401.782	15.985.683
No corriente	3.379.397	3.763.023	131.935.038	165.821.372
Total	4.363.024	4.125.790	170.336.820	181.807.055

Evolución del ejercicio:

	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2024 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Costo				
Saldos al 1 de enero de 2023	4.468.832	-	196.923.541	-
Adiciones	-	4.468.832	-	174.382.762
Ajuste por conversión	-	-	(22.455.881)	22.540.779
Saldos al 31 de diciembre de 2024	4.468.832	4.468.832	174.467.660	196.923.541
Depreciación acumulada				
Saldos al 1 de enero de 2023	(446.883)	-	(19.692.346)	-
Depreciación	(446.883)	(446.883)	(17.446.759)	(19.692.346)
Ajuste por conversión	-	-	2.245.597	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(893.766)	(446.883)	(34.893.508)	(19.692.346)
Importe neto en libros				
Saldos al 31 de diciembre de 2024	4.021.949	-	177.231.195	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	3.575.066	4.021.949	139.574.152	177.231.195

La siguiente tabla muestra los análisis de vencimiento de los pagos de arrendamiento no descontados que se realizarán luego de la fecha de cierre de ejercicio.

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2025 \$
Menores a un año	1.200.000	46.849.200
Entre 1 y 5 años	2.400.000	93.698.400
Más de 5 años	2.400.000	93.698.400
Total	6.000.000	234.246.000

Nota 12 – Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Proveedores locales	4.664.514	1.527.649	182.107.285	67.317.294
Provisiones para gastos	12.000	14.640	468.492	645.126
Partes relacionadas (Nota 15)	1.901.742	1.764.287	74.245.903	77.745.084
Total	6.578.256	3.306.576	256.821.680	145.707.504

Nota 13 – Deudas financieras

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Préstamos bancarios	41.807	39.481	1.632.187	1.739.749
Acreedores por leasing	4.504	9.008	175.841	396.964
Obligaciones negociables	3.917.542	-	152.944.757	-
Partes relacionadas (Nota 15)	2.055.990	2.097.106	80.267.906	92.411.073
Intereses a pagar	2.345.452	2.286.524	91.568.792	100.757.949
Intereses a vencer	(2.266.039)	(2.147.214)	(88.468.429)	(94.619.133)
Total	6.099.256	2.284.905	238.121.054	100.686.602
No corriente				
Préstamos bancarios	83.158	124.963	3.246.571	5.506.778
Préstamos con particulares	500.000	-	19.520.500	-
Acreedores por leasing	-	2.995	-	132.033
Obligaciones negociables	35.764.994	39.600.077	1.396.301.131	1.745.016.993
Intereses a pagar	6.615.000	8.865.856	258.256.215	390.682.794
Intereses a vencer	(6.615.000)	(8.930.266)	(258.256.215)	(393.521.089)
Total	36.348.152	39.663.625	1.419.068.202	1.747.817.509

Préstamos bancarios

Con fecha 25 de octubre de 2023, la Sociedad obtuvo un préstamo bancario con el banco HSBC por un total de USD 207.700 con vencimiento final en octubre de 2028, pagadero en cuotas mensuales, iguales y consecutivas con una tasa de interés efectiva mensual de 1%.

Préstamos con particulares

Con fecha 3 de diciembre de 2025, la Sociedad obtuvo un préstamo con particulares por un total de USD 500.000 con vencimiento final en diciembre de 2027, pagadero al vencimiento con una tasa de interés efectiva anual de 5,9% (Nota 28.1).

Acreedores por leasing

Con fecha 16 de junio de 2023, la Sociedad obtuvo un leasing financiero para la compra de vehículos por un total de USD 27.025 con vencimiento final en junio de 2026, pagadero en cuotas mensuales, iguales y consecutivas con una tasa de interés efectiva anual de 6,15%.

Obligaciones negociables

Por resolución de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de julio de 2021, se aprobó una emisión de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones en dólares estadounidenses por un monto máximo de hasta USD 80.000.000.

Por resolución de Directorio de fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad decidió llevar adelante la emisión de Obligaciones Negociables mediante oferta pública en la Bolsa de Valores de Montevideo.

Con fecha 17 de diciembre de 2021 la Sociedad concretó la emisión de Obligaciones Negociables (ON) correspondientes a la Serie N°1 por un total de USD 40.000.000 con vencimiento final en diciembre de 2031 y amortización en 7 cuotas anuales y consecutivas a partir del año 5 desde la fecha de emisión. La primera amortización será por un pago del 10% del monto emitido, el segundo y tercero por el 15% del monto emitido, y los tres últimos por el 20% del monto emitido.

Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa variable lineal anual de 5,75%. Los intereses se pagarán de forma semestral, siendo la primera fecha de pago a los seis meses de la emisión.

Nota 14 – Otros pasivos no financieros

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Remuneraciones a pagar	46.799	43.946	1.827.080	1.936.536
Anticipos de clientes (*)	4.160.126	5.206.065	162.415.479	229.410.464
Partes relacionadas – anticipos (Nota 15)	6.030.533	-	235.438.430	-
Otros pasivos no financieros	13.214	6.290	515.888	277.175
Total	10.250.672	5.256.301	400.196.877	231.624.175

(*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad firmó 4 boletos de reservas para la venta de lotes, habiendo recibido en el ejercicio en concepto de adelantos USD 1.045.939.

Adicionalmente se firmó el 25 de noviembre de 2025 un boleto de reserva con Runtuna S.A. prometiendo en venta varios lotes de la urbanización Cavas de La Tahona del Padron N° 48.116 por un valor total de USD 4.000.000 que serán cobrados con 10 futuras unidades de la urbanización Little Tahona en el Padrón N° 48.187. Al 31 de diciembre de 2025 no se cobró ningún anticipo por este contrato.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad firmó 9 boletos de reservas para la venta de lotes, habiendo recibido en el ejercicio en concepto de adelantos USD 677.500.

Nota 15 – Partes relacionadas

15.1 Saldos con partes relacionadas

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre 2024 \$
Activo				
Corriente				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
La Tahona Desarrollos SA	-	288.303	-	12.704.369
La Tahona Desarrollos S.A. intereses a cobrar	-	195.491	-	8.614.506
Total	-	483.794	-	21.318.875
No corriente				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
Tecnufar S.A.	3.922.925	3.922.925	153.154.915	172.867.630
Tecnufar S.A. intereses a cobrar	577.573	352.005	22.549.027	15.511.438
Total	4.500.498	4.274.930	175.703.942	188.379.068
Pasivo				
Corriente				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar				
Runtuna S.A.	22.411	2.237	874.948	98.573
Runtuna S.A. (Terreno)	735.270	1.762.050	28.705.676	77.646.511
La Tahona Golf Club SAD	61.474	-	2.400.000	-
Fomex S.A	1.082.587	-	42.265.279	-
Total	1.901.742	1.764.287	74.245.903	77.745.084
Deudas financieras				
Runtuna S.A.	2.055.990	2.097.106	80.267.906	99.020.973
Total	2.055.990	2.097.106	80.267.906	99.020.973
Pasivo por arrendamiento financiero				
La Tahona Desarrollos S.A.	705.809	362.767	27.555.489	15.985.683
La Tahona Desarrollos S.A. intereses a pagar	524.791	237.233	20.488.366	10.453.917
La Tahona Desarrollos S.A. intereses a vencer	(246.973)	(237.233)	(9.642.073)	(10.453.917)
Total	983.627	362.767	38.401.782	15.985.683
Otros pasivos no financieros				
La Tahona Desarrollos S.A.	6.030.533	-	235.438.430	-
Total	6.030.533	-	235.438.430	-
No corriente				
Pasivo por arrendamiento financiero				
La Tahona Desarrollos S.A.	3.379.397	3.763.023	131.935.038	165.821.372
La Tahona Desarrollos S.A. intereses a pagar	1.036.977	1.274.210	40.484.619	56.149.338
La Tahona Desarrollos S.A. intereses a vencer	(1.036.977)	(1.274.210)	(40.484.619)	(56.149.338)
Total	3.379.397	3.763.023	131.935.038	165.821.372

15.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	USD	\$	USD	\$
Runtuna S.A.				
Servicios recibidos	29.353	1.195.650	23.227	964.950
Préstamos recibidos	-	-	2.097.106	81.873.115
Intereses perdidos	105.924	4.135.379	82.359	3.421.514
Tecnofar S.A.				
Préstamos otorgados y recibidos netos	-	-	228.925	10.087.809
Intereses ganados	225.568	8.806.400	352.005	15.511.438
La Tahona Desarrollos S.A.				
Venta de terreno	-	-	5.870.000	258.667.420
Anticipos recibidos	6.030.533	235.438.430	-	-
Construcciones de edificios corporativos	1.890.014	74.934.259	-	-
Arrendamientos	630.300	28.006.477	600.000	26.439.600
Fomex S.A.				
Compra de terrenos	1.417.116	55.325.626	-	-
Intereses ganados	28.633	1.117.861	-	-

Nota 16 – Instrumentos financieros

A continuación, se muestran los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2025	Valor en libros			Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
Activos financieros						
Efectivo y equivalente de efectivo	803.768	-	803.768	31.379.906	-	31.379.906
Inversiones financieras	1.647.650	-	1.647.650	64.325.903	-	64.325.903
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.673.917	-	14.673.917	572.884.395	-	572.884.395
Total	17.125.335	-	17.125.335	668.590.204	-	668.590.204
Pasivos financieros						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.578.256	-	6.578.256	256.821.680	-	256.821.680
Deudas financieras	42.447.408	-	42.447.408	1.657.189.256	-	1.657.189.256
Pasivo por arrendamiento financiero	4.363.024	-	4.363.024	170.336.820	-	170.336.820
Total	53.388.688	-	53.388.688	2.084.347.756	-	2.084.347.756

Al 31 de diciembre de 2025	Valor en libros			Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
Activos financieros						
Efectivo y equivalente de efectivo	597.359	-	597.359	26.323.154	-	26.323.154
Inversiones financieras	1.811.563	-	1.811.563	79.828.297	-	79.828.297
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11.238.632	-	11.238.632	495.241.580	-	495.241.580
Total	13.647.554	-	13.647.554	601.393.031	-	601.393.031
Pasivos financieros						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.306.576	-	3.306.576	145.707.504	-	145.707.504
Deudas financieras	41.948.530	-	41.948.530	1.848.504.111	-	1.848.504.111
Pasivo por arrendamiento financiero	4.125.790	-	4.125.790	181.807.055	-	181.807.055
Total	49.380.896	-	49.380.896	2.176.018.670	-	2.176.018.670

Nota 17 – Patrimonio

17.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de la Sociedad asciende a \$ 200.000.000 y está representado por acciones nominativas endosables de valor nominal \$ 1 cada una.

17.2 Capital integrado

El capital integrado de la Sociedad asciende al 31 de diciembre de 2025 y 2024 a \$ 86.445.000 (equivalentes a USD 2.001.195), representado por acciones nominativas endosables de valor nominal \$ 1 cada una.

17.3 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 2021, 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, si cumple el ratio de prueba ácida menor.
- 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 18 – Resultado bruto

	31 de diciembre de 2025				31 de diciembre de 2024		
	USD				USD		
	Ventas de lotes (A)	Ventas de edificios en construcción (B)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total	Ventas de lotes	Ingreso por arrendamientos	Total
Ingresos por ventas	7.857.220	1.890.014	559.799	10.307.033	17.680.752	764.772	18.445.524
Costo de ventas	(4.835.635)	(1.385.686)	-	(6.221.321)	(13.942.000)	-	(13.942.000)
Costo de los servicios	-	-	(516.332)	(516.332)	-	(288.099)	(288.099)
Total	3.021.585	504.328	43.467	3.569.380	3.738.752	476.673	4.215.425

	31 de diciembre de 2025				31 de diciembre de 2024		
	\$				\$		
	Ventas de lotes (A)	Ventas de edificios en construcción (B)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total	Ventas de lotes	Ingreso por arrendamientos	Total
Ingresos por ventas	323.083.501	74.934.259	22.516.167	420.533.927	730.027.943	32.870.168	762.898.111
Costo de ventas	(198.242.202)	(54.937.787)	-	(253.179.989)	(582.619.694)	-	(582.619.694)
Costo de los servicios	-	-	(21.455.402)	(21.455.402)	-	(11.968.785)	(11.968.785)
Total	124.841.299	19.996.472	1.060.765	145.898.536	147.408.249	20.901.383	168.309.632

(A) Dentro de los ingresos por venta del ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2025 se incluye la ventas de lotes correspondientes al padrón N° 48.116 de Cavas.

(B) Al 31 de diciembre de 2025, 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.

(C) Los ingresos por arrendamientos corresponden al Club de Polo y los terrenos mantenidos en propiedades de inversión arrendados al CECADE.

Nota 19 – Gastos de administración y ventas

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
	USD	USD	\$	\$
Impuestos, tasas y contribuciones	(239.546)	(294.897)	(9.655.543)	(12.151.745)
Honorarios profesionales y servicios contratados	(417.296)	(381.866)	(17.108.604)	(15.378.718)
Arrendamientos	(24.060)	(23.288)	(939.326)	(937.261)
Depreciaciones (Nota 9)	(94.279)	(11.109)	(3.917.622)	(487.470)
Depreciación activo por derecho uso (Nota 11)	(446.833)	(446.883)	(17.444.807)	(19.692.356)
Remuneraciones y leyes sociales	(250.951)	(178.866)	(10.209.619)	(7.226.002)
Otros gastos de administración y ventas	(409.019)	(430.309)	(16.696.628)	(17.339.285)
Total	(1.881.984)	(1.767.218)	(75.972.149)	(73.212.837)

Nota 20 – Resultados financieros

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Intereses perdidos	(2.680.560)	(2.856.278)	(107.396.218)	(119.227.999)
Comisión por emisión de obligaciones negociables	-	(20.616)	-	(908.465)
Diferencia de cambio	(135.076)	34.168	(5.612.839)	1.419.517
Intereses ganados	633.717	976.814	24.740.945	42.024.508
Otros egresos financieros	(117.277)	(148.353)	(4.670.068)	(6.136.498)
Total	(2.299.196)	(2.014.265)	(92.938.180)	(82.828.937)

Nota 21 – Resultados diversos

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Revaluación propiedades de inversión (Nota 10)	3.528.332	-	137.749.610	-
Total	3.528.332	-	137.749.610	-

Nota 22 – Impuesto a la renta

22.1 Impuesto a la renta reconocido en el Estado de Resultados

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Impuesto corriente				
Impuesto corriente sobre el resultado del ejercicio (Nota 22.2)	(10.633)	-	(415.123)	-
Total impuesto corriente	(10.633)	-	(415.123)	-
Impuesto diferido				
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 22.4)	(531.874)	258.175	(20.792.335)	11.376.695
Total impuesto diferido	(531.874)	258.175	(20.792.335)	11.376.695
Total de gasto por impuesto a la renta	(542.507)	258.175	(21.207.458)	11.376.695

22.2 Conciliación de la utilidad contable con el impuesto corriente

La relación entre el gasto por impuesto que surge de aplicar la tasa vigente a la utilidad contable y el gasto actualmente reconocido en los resultados puede ser conciliado como sigue:

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Resultado contable antes de impuestos	2.916.532	433.942	114.737.817	12.267.858
Tasa del impuesto a la renta	25%	25%	25%	25%
Impuesto a la tasa vigente	729.133	108.486	28.684.454	3.066.965
Efecto de gastos no admitidos	(81.075)	63.307	(3.368.950)	2.630.026
Efecto de ingresos no cobrados	674.170	(1.582.048)	28.014.123	(65.724.602)
Efecto de costo de ventas	(260.581)	1.094.746	(10.828.053)	45.480.128
Efecto de pérdidas fiscales	(876.545)	-	(36.423.513)	-
Exoneración por inversiones	(726.400)	-	(30.184.462)	-
Efecto de otros ajustes	1.270.431	89.821	52.790.855	3.731.524
Subtotal	-	(334.174)	-	(13.882.924)
Total de gasto por impuesto a la renta / (pérdidas fiscales)	729.133	(225.688)	28.684.454	(10.815.959)
Cargo a resultados	10.633	-	415.123	-

22.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Inventarios	1.310.674	511.913	51.170.024	22.557.958
Propiedades, planta y equipo	(54.443)	(136.513)	(2.125.509)	(6.015.582)
Propiedades de inversión	111.241	-	4.342.960	-
Activo por derecho de uso	(893.767)	-	(34.893.557)	-
Pérdidas fiscales	-	1.159.177	-	51.080.275
Pasivos financieros por derecho de uso	1.031.448	-	40.268.761	-
Ingresos a devengar	(938.478)	(436.028)	(36.639.120)	(19.214.010)
Activo/ (Pasivo) neto por impuesto diferido	566.675	1.098.549	22.123.559	48.408.641

22.4 Movimiento durante el ejercicio del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2024 USD	Resultados USD	31 de diciembre de 2025 USD
Inventarios	511.913	798.761	1.310.674
Propiedades, planta y equipo	(136.513)	82.070	(54.443)
Propiedades de inversión	-	111.241	111.241
Activo por derecho de uso	-	(893.767)	(893.767)
Pérdidas fiscales	1.159.177	(1.159.177)	-
Pasivos financieros por derecho de uso	-	1.031.448	1.031.448
Ingresos a devengar	(436.028)	(502.450)	(938.478)
Total	1.098.549	(531.874)	566.675

	31 de diciembre de 2024	Ajuste por conversión	Resultados	31 de diciembre de 2025
	\$	\$	\$	\$
Inventarios	22.557.922	(2.572.363)	31.184.428	51.170.023
Propiedades, planta y equipo	(6.015.582)	685.978	3.204.095	(2.125.509)
Propiedades de inversión	-	-	4.342.960	4.342.960
Activo por derecho de uso	-	-	(34.893.557)	(34.893.557)
Pérdidas fiscales	51.080.311	(5.797.403)	(45.282.872)	-
Pasivos financieros por derecho de uso	-	-	40.268.761	40.268.761
Ingresos a devengar	(19.214.010)	2.191.041	(19.616.150)	(36.639.119)
Total	48.408.641	(5.492.747)	(20.792.335)	22.123.559

Nota 23 – Movimientos no fondos

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
	USD	USD	\$	\$
Intereses perdidos (Nota 20)	2.680.560	2.599.320	92.538.775	107.904.895
Devengamiento de pasivo por arrendamiento financiero (Nota 11)	-	(256.958)	-	(11.323.104)
Resultado por tasación de propiedades de inversión (Nota 10)	(3.528.332)	-	(137.749.610)	-
Depreciaciones (Nota 9)	94.279	11.109	3.917.622	487.470
Depreciación activo por derecho uso (Nota 11)	446.833	446.883	17.444.807	19.692.356
Total	(306.660)	2.800.354	(23.848.406)	116.761.617

Nota 24 – Cambios en activos y pasivos operativos

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
	USD	USD	\$	\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(3.435.285)	(288.941)	(77.642.815)	(67.962.708)
Otros activos no financieros	489.005	(240.540)	47.295.998	(37.697.652)
Inventarios	(1.868.224)	11.335.463	71.826.429	297.021.224
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.215.331	(3.510.335)	111.114.176	(120.381.620)
Otros pasivos no financieros	4.994.371	(4.581.437)	168.572.702	(152.264.033)
Total	3.395.198	2.714.210	321.166.490	(81.284.789)

Nota 25 – Patrimonio fideicomitado

Fideicomiso de Garantía – Obligaciones negociables de oferta pública

El 16 de julio de 2022 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.

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

- (i) Los bienes inmuebles y las mejoras realizadas en los mismos.
 - Padrones destinados a Cavas I y II N° 48.116 y 71.033, propiedad de la Sociedad; y los padrones N° 71.680 y 71.681 ubicados en el departamento de Canelones propiedad de Prader S.A.

El valor de tasación de dichas tierras asciende a USD 55.793.032 equivalentes a \$ 2.178.215.762 (USD 47.570.411 equivalentes a \$ 2.096.237.731 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 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se cedieron créditos al fideicomiso.

- (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 2025 ascendió a USD 39.099 equivalentes a \$ 1.526.464 (USD 159.166 equivalentes a \$ 7.013.809 al 31 de diciembre de 2024).

Nota 26 – Administración de riesgos financieros

26.1 Análisis del riesgo de mercado

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado mediante el uso de sus instrumentos financieros y específicamente al riesgo de tipos de cambio, al riesgo de tasa de interés y a algunos otros riesgos de precio. Los activos y pasivos financieros de la Sociedad clasificados por categoría se presentan en la nota 14.

26.1.1 Sensibilidad a las divisas

La mayoría de las transacciones de la Sociedad se llevan a cabo en dólares estadounidenses, definida como su moneda funcional.

La Gerencia monitorea los flujos de efectivo que no están en dólares estadounidenses de forma de mantener la exposición a este riesgo en niveles aceptables.

Los activos y pasivos financieros denominados en pesos uruguayos y convertidos a dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre son los siguientes:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	644.567	16.510	143.611	3.259
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	962.517	24.654	321.109	7.287
Otros activos no financieros	109.057.168	2.793.401	85.690.920	1.944.604
Total de activo	110.664.252	2.834.565	86.155.640	1.955.150
Pasivo				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(97.384.807)	(2.494.424)	(20.520.919)	(465.686)
Otros pasivos no financieros	(1.827.080)	(46.799)	(1.524.860)	(34.604)
Total de pasivo	(99.211.887)	(2.541.223)	(22.045.779)	(500.290)
Posición neta activa	11.452.365	293.342	64.109.861	1.454.860

Dado que la posición en monedas extranjeras es de menor importancia relativa, variaciones en su cotización originarían aumentos o disminuciones en las utilidades del ejercicio por montos no significativos.

26.1.2 Sensibilidad a las tasas de interés

La política de la Sociedad es minimizar las exposiciones al riesgo de tasas de interés de flujo de efectivo en su financiamiento a largo plazo. Por lo tanto, las deudas financieras están pactadas a tasas fijas según se detalla en la nota 13.

La Sociedad no posee activos significativos que generen intereses por lo que los ingresos y los flujos de caja operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado.

26.2 Análisis del riesgo de crédito

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito se limita al monto registrado de activos financieros reconocidos a la fecha del balance general, tal y como se resume en la nota 16.

La Sociedad monitorea continuamente los incumplimientos de clientes y de algunas otras contrapartes, identificadas ya sea individualmente o por grupo e incorpora esta información a sus controles de riesgo de crédito. Cuando el costo es razonable, se obtienen y se utilizan los servicios externos de calificación y de reporte de los clientes y de otras contrapartes. La política de la Sociedad es tratar solamente con contrapartes solventes.

La gerencia de la Sociedad considera que todos los activos financieros, cuyo valor no se ha deteriorado por los años reportados, son de una buena calidad crediticia. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen créditos deteriorados por este concepto.

Ninguno de los activos financieros de la Sociedad está asegurado mediante una garantía o mediante alguna otra salvaguarda de crédito.

El riesgo de crédito para los fondos líquidos y de otros activos financieros a corto plazo se considera insignificante, ya que las contrapartes son bancos serios con calificaciones externas de crédito de alta calidad.

26.3 Análisis del riesgo de liquidez

La Sociedad maneja sus necesidades de liquidez monitoreando cuidadosamente sus programaciones de pagos de deuda de servicios de los pasivos financieros a largo plazo, así como las salidas de efectivo que vencen día a día.

Las necesidades de liquidez se monitorean en varios rangos de tiempo, día a día o semana a semana, así como en una proyección de 30 días. Las necesidades de liquidez a largo plazo para un período de 180 días y de 360 días se identifican mensualmente.

La Sociedad mantiene valores en efectivo y comercializables para cumplir con sus requerimientos de liquidez para períodos de hasta 30 días. El financiamiento, en relación con las necesidades de liquidez a largo plazo, se asegura además mediante un monto adecuado de facilidades crediticias comprometidas y la habilidad de vender activos financieros a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pasivos financieros de la Sociedad tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación expresados en dólares estadounidenses:

Al 31 de diciembre de 2025:

	USD		USD		
	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.578.256	-	-	-	-
Deudas financieras	78.139	6.021.118	6.467.139	21.897.505	7.983.508
Pasivo por arrendamiento financiero	610.431	373.197	405.685	1.362.458	1.611.254
Total	7.266.825	6.394.314	6.872.824	23.259.963	9.594.762

	\$		\$		
	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	256.821.680	-	-	-	-
Deudas financieras	3.050.606	235.070.448	252.483.573	854.900.493	311.684.136
Pasivo por arrendamiento financiero	23.831.817	14.569.965	15.838.348	53.191.723	62.904.967
Total	283.704.103	249.640.413	268.321.921	908.092.216	374.589.103

Al 31 de diciembre de 2024:

	USD		USD		
	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.544.526	1.762.050	-	-	-
Deudas financieras	162.525	2.122.380	44.535	15.619.090	24.000.000
Total	1.707.051	3.884.430	44.535	15.619.090	24.000.000

	\$		\$		
	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	68.061.009	77.646.495	-	-	-
Deudas financieras	7.161.805	93.524.797	1.962.479	688.270.820	1.057.584.210
Total	75.222.814	171.171.292	1.962.479	688.270.820	1.057.584.210

26.4 Gestión del riesgo de capital

Los objetivos de la gestión de capital de la Sociedad son salvaguardar su capacidad de continuar como negocio en marcha a los efectos de generar retornos para los accionistas y beneficios a otros participantes interesados y mantener una estructura óptima del capital para reducir el costo de este.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede ajustar el monto de los dividendos que paga a sus accionistas, rescatar el capital de los accionistas o vender activos para reducir su deuda.

26.5 Valor razonable

El valor razonable de los instrumentos transados en mercados activos se basa en los precios de cotización en el mercado al cierre del ejercicio. El precio de mercado cotizado utilizado por la Sociedad para sus activos financieros es el precio corriente de compra; el precio utilizado para la cotización de mercado de los pasivos financieros es el precio corriente de venta.

El valor razonable de instrumentos financieros no transables en un mercado activo (ejemplo, préstamos) se determina aplicando técnicas de valuación, básicamente valores presentes de flujos de fondos actualizados y precios cotizados en el mercado o bien a precios cotizados por corredores para instrumentos similares.

Nota 27 – Medición de los valores razonables

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, 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 28 – Contingencias y garantías

28.1 Garantías

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene prendado en garantía por el préstamo con particulares un total de USD 620.000 del saldo de deudores por ventas.

28.2 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 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 de 2025 y 2024 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 29 – Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad firmó la venta de 6 lotes por un total de USD 1.640.000 equivalentes a \$ 64.027.240, y 1 reserva por la venta de lotes por un total de USD 250.000 equivalentes a \$ 9.760.250.

Con fecha 20 de marzo de 2026, la Sociedad emitió obligaciones negociables no escriturales no convertibles en acciones de oferta privada por USD 2.043.496, con vencimiento el 20 de marzo de 2029.

No existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2025 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.

