

La Tahona Inversiones S.A.

Estados Financieros Intermedios Condensados

30 de junio de 2026



Contenido

	Página
Informe de Revisión de Estados Financieros Intermedio Condensado	3
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 30 de junio de 2026	4
Estado de Resultados Intermedio Condensado por el período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2026	5
Estado de Resultados Integral Intermedio Condensado por el período de seis y tres meses finalizado el 30 de junio de 2026	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026	7
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026	9
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2026	10

Informe de Revisión de Estados Financieros Intermedio Condensado

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios Condensados de La Tahona Inversiones S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera Condensada al 30 de junio de 2026, el Estado de Resultados, el Estado de Resultados Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a Estados Financieros Intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

En base a la revisión que hemos efectuado de los estados financieros intermedios antes mencionados, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros no presentan razonablemente, respecto a todos sus aspectos significativos, la situación financiera de La Tahona Inversiones S.A. al 30 de junio de 2026, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).

Énfasis en otros asuntos

Sin afectar nuestra conclusión, llamamos la atención sobre la Nota 9 de los estados financieros en la cual se detallan los saldos y transacciones con partes relacionadas, las que impactan significativamente en los resultados netos del período. Los resultados de la Sociedad deben analizarse en ese contexto, ya que podrían diferir de los obtenidos entre partes no relacionadas

Montevideo, Uruguay
31 de agosto de 2026



JUAN PABLO FERNANDEZ
CONTADOR PÚBLICO - CJPPI 45024



Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 30 de junio de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

		USD		Pesos Uruguayos	
		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
	Notas				
Activo					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.3	72.929	803.768	2.925.614	31.379.906
Inversiones financieras	5	80.705	18.012	3.237.562	703.206
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		6.605.926	5.865.820	264.933.563	229.007.479
Otros activos no financieros		4.744.948	5.123.867	190.348.335	200.040.892
Inventarios		12.159.586	11.833.465	487.793.946	461.990.306
Total de activo corriente		23.664.094	23.644.932	949.239.020	923.121.789
Activo no corriente					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		8.931.683	8.808.097	358.303.445	343.876.916
Inversiones financieras	5	1.629.638	1.629.638	65.374.573	63.622.697
Inventarios		12.233.760	12.955.750	490.769.531	505.805.436
Propiedades, planta y equipo		578.325	452.660	23.200.087	17.672.299
Propiedades de inversión		16.764.523	16.312.840	672.525.566	636.869.588
Activo por derecho de uso		3.351.625	3.575.066	134.453.774	139.574.152
Activo por impuesto diferido		18.628	566.675	747.281	22.123.559
Total de activo no corriente		43.508.182	44.300.726	1.745.374.257	1.729.544.647
Total de activo		67.172.276	67.945.658	2.694.613.277	2.652.666.436
Pasivo					
Pasivo corriente					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		6.906.238	6.578.256	277.052.283	256.821.680
Deudas financieras	7	5.902.528	6.099.256	236.785.774	238.121.054
Pasivo por arrendamiento financiero		1.434.857	983.627	57.560.719	38.401.782
Otros pasivos no financieros		8.223.504	10.250.672	329.894.018	400.196.877
Total de pasivo corriente		22.467.127	23.911.811	901.292.794	933.541.393
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	7	38.602.385	36.348.152	1.548.573.352	1.419.068.202
Pasivo por arrendamiento financiero		3.036.355	3.379.397	121.806.417	131.935.038
Total de pasivo no corriente		41.638.740	39.727.549	1.670.379.769	1.551.003.240
Total de pasivo		64.105.867	63.639.360	2.571.672.563	2.484.544.633
Patrimonio					
Aportes de propietarios	8	2.001.195	2.001.195	86.445.000	86.445.000
Resultado por conversión		-	-	(6.165.061)	(8.316.346)
Otras reservas		-	-	(325.102)	(846.426)
Resultados acumulados		2.305.103	(68.922)	81.726.917	(11.803.442)
Resultado del ejercicio		(1.239.889)	2.374.025	(49.416.291)	93.530.359
Resultado por conversión		-	-	10.675.251	9.112.658
Total de patrimonio		3.066.409	4.306.298	122.940.714	168.121.803
Total de pasivo y patrimonio		67.172.276	67.945.658	2.694.613.277	2.652.666.436

Las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados Intermedio

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

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Por el período de 6 meses		Por el período de 3 meses	
		30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos operativos		4.159.275	4.917.349	2.285.236	2.279.485
Costo de venta de los bienes vendidos		(2.672.209)	(2.933.075)	(1.418.881)	(1.150.641)
Resultado bruto	10	1.487.066	1.984.274	866.355	1.128.844
Gastos de administración y ventas		(943.606)	(1.092.770)	(651.173)	(414.626)
Resultados financieros		(1.191.003)	(1.203.227)	(641.876)	(322.711)
Resultado antes de impuesto a la renta		(647.543)	(311.723)	(426.694)	391.507
Impuesto a la renta	11	(592.346)	(417.171)	-	(417.171)
Resultado del período		(1.239.889)	(728.894)	(426.694)	(25.664)

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	Por el período de 6 meses		Por el período de 3 meses	
		30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos operativos		164.615.119	205.579.610	95.538.861	95.298.429
Costo de venta de los bienes vendidos		(105.779.870)	(122.623.067)	(59.319.158)	(48.104.848)
Resultado bruto	10	58.835.249	82.956.543	36.219.703	47.193.581
Gastos de administración y ventas		(37.500.159)	(45.685.435)	(27.223.590)	(17.334.269)
Resultados financieros		(46.986.198)	(50.303.311)	(26.834.910)	(13.491.579)
Resultado antes de impuesto a la renta		(25.651.108)	(13.032.203)	(17.838.797)	16.367.733
Impuesto a la renta	11	(23.765.183)	(17.440.668)	-	(17.440.668)
Resultado del período		(49.416.291)	(30.472.871)	(17.838.797)	(1.072.935)

Las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

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

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Por el período de 6 meses		Por el período de 3 meses	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Resultado del período	(1.239.889)	(728.894)	(426.694)	(25.664)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-
Resultado integral del período	(1.239.889)	(728.894)	(426.694)	(25.664)

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Por el período de 6 meses		Por el período de 3 meses	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Resultado del período	(49.416.291)	(30.472.871)	(17.838.797)	(1.072.935)
Otro resultado integral del período	4.235.202	(33.117.022)	721.540	57.975
Resultado integral del período	(45.181.089)	(63.589.893)	(17.117.257)	(1.014.960)

Las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

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

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Aportes de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2.001.195	(68.922)	1.932.273
Resultado del período	-	(728.894)	(728.894)
Resultado integral del período	-	(728.894)	(728.894)
Saldos al 30 de junio de 2025	2.001.195	(797.816)	1.203.379
Resultado del período	-	3.102.919	3.102.919
Resultado integral del período	-	3.102.919	3.102.919
Saldos al 31 de diciembre de 2025	2.001.195	2.305.103	4.306.298
Resultado del período	-	(1.239.889)	(1.239.889)
Resultado integral del período	-	(1.239.889)	(1.239.889)
Saldos al 30 de junio de 2026	2.001.195	1.065.214	3.066.409

Las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

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

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Aportes de capital	Resultados por conversión	Otras reservas	Resultados acumulados	Resultados por conversión	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024	86.445.000	651.659	6.853.410	(11.803.442)	1.912.006	84.058.633
Reclasificaciones	-	-	(6.853.410)	-	6.853.410	-
Resultado del período	-	-	-	(30.472.871)	-	(30.472.871)
Resultado por conversión	-	(7.953.399)	1.646.571	-	312.299	(5.994.529)
Resultado integral del período	-	(7.953.399)	(5.206.839)	(30.472.871)	7.165.709	(36.467.400)
Saldos al 30 de junio de 2025	86.445.000	(7.301.740)	1.646.571	(42.276.313)	9.077.715	47.591.233
Reclasificaciones	-	-	(1.646.571)	-	1.646.571	-
Resultado del período	-	-	-	124.003.230	-	124.003.230
Resultado por conversión	-	(1.014.606)	(846.426)	-	(1.611.628)	(3.472.660)
Resultado integral del período	-	(1.014.606)	(2.492.997)	124.003.230	34.943	120.530.570
Saldos al 31 de diciembre de 2025	86.445.000	(8.316.346)	(846.426)	81.726.917	9.112.658	168.121.803
Reclasificaciones	-	-	846.426	-	(846.426)	-
Resultado del período	-	-	-	(49.416.291)	-	(49.416.291)
Resultado por conversión	-	2.151.285	(325.102)	-	2.409.019	4.235.202
Resultado integral del período	-	2.151.285	521.324	(49.416.291)	1.562.593	(45.181.089)
Saldos al 30 de junio de 2026	86.445.000	(6.165.061)	(325.102)	32.310.626	10.675.251	122.940.714

Las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio

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

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		Pesos Uruguayos	
		30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Actividades de operación					
Resultado antes de impuesto a la renta		(647.543)	(311.723)	(25.651.108)	(13.032.203)
<u>Partidas que no representan movimientos de fondos</u>					
Intereses perdidos		1.258.187	1.150.000	49.797.194	48.078.050
Intereses ganados		(62.693)	-	(2.481.295)	-
Depreciaciones		49.668	43.581	1.992.482	1.723.541
Depreciación activo por derecho de uso		223.442	407.158	8.843.460	17.022.055
<u>Cambios en activos y pasivos operativos</u>					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(863.692)	(1.825.852)	(34.183.634)	(76.333.395)
Otros activos no financieros		378.919	(293.440)	14.997.046	(12.267.846)
Inventarios		395.869	(1.801.097)	15.667.901	(75.298.462)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		327.982	866.229	12.981.036	36.214.436
Otros pasivos no financieros		(2.762.437)	3.204.797	(80.232.269)	133.982.948
Impuesto a la renta pagado		(44.299)	(4.993)	(1.779.730)	(208.742)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		(1.746.597)	1.434.660	(40.048.917)	59.880.382
Actividades de inversión					
Disposición de instrumentos financieros		-	2.362	-	98.748
Intereses cobrados		-	161.848	-	6.766.379
Adquisición de propiedades de inversión	6	(492.818)	-	(19.769.887)	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo	6	(134.198)	(881.291)	(5.383.487)	(36.844.133)
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(627.016)	(717.081)	(25.153.374)	(36.844.133)
Actividades de financiación					
Pagos de intereses		(1.150.000)	(1.150.000)	(45.515.275)	(48.078.050)
Pagos de capital		(20.614)	-	(815.871)	-
Préstamos recibidos		2.813.388	45.855	82.248.832	1.917.060
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		1.642.774	(1.104.145)	35.917.686	(46.160.990)
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo		-	-	830.313	5.137.961
Variación del flujo de efectivo		(730.839)	(386.566)	(28.454.292)	(17.986.780)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		803.768	597.359	31.379.906	26.323.222
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3.3	72.929	210.793	2.925.614	8.336.442

Las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

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

Nota 1 – Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

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

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

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

Su capital accionario es controlado 100% por Ignacio Añon Barfod.

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, padrón N° 70.724 de 5,87 hectáreas, N° 70.725 de 3,80 hectáreas, N° 70.726 de 4,28 hectáreas, 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, 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 padrón N° 11.499 de 2,75 hectáreas.

En el año 2021, la Sociedad realizó una emisión de Obligaciones Negociables 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.

Los proyectos mencionados correspondientes a Cavas II y CECADE contemplan ser incluidos en el régimen de promoción fiscal vigente.

- **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.

Nota 2 – Declaración de cumplimiento con Normas Contables Adecuadas

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia. No incluyen toda la información requerida para los estados financieros anuales completos y deberán leerse en conjunto con los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio anual finalizado en esa fecha.

2.2 Fecha de aprobación de los estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2026 han sido aprobados por el Directorio el día 31 de agosto de 2026.

2.3 Uso de estimaciones contables y juicios

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados la Dirección de la Sociedad ha realizado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables de la Sociedad

y los montos reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los juicios significativos realizados por la Dirección de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables y las causas claves de incertidumbre de la información fueron las mismas que las aplicadas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

La Sociedad no presenta instrumentos financieros valuados al valor razonable.

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

Nota 3 – Principales políticas y prácticas contables aplicadas

Excepto por lo expresado en la Nota 3.1, las políticas contables aplicadas por la Sociedad para la preparación y presentación de los presentes estados financieros condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 son las mismas que las aplicadas por la Sociedad en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio anual finalizado en esa fecha.

Los cambios en las políticas contables, también se espera que sean reflejados en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2026 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

3.1 Cambio en las políticas contables significativas

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

3.2 Moneda extranjera

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

	Promedio		Cierre	
	31/12/2025- 30/06/2026	31/12/2024- 30/06/2025	30/6/2026	31/12/2025
Dólares estadounidenses	39,579	41,807	40,116	39,041

3.3 Definición de fondos

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

	30 de junio de 2026 USD	31 de diciembre de 2025 USD	30 de junio de 2026 \$	31 de diciembre de 2025 \$
Corriente				
Bancos	72.929	803.768	2.925.614	31.379.906
Total	72.929	803.768	2.925.614	31.379.906

Nota 4 – Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables para los ejercicios anuales que comiencen después del 1° de enero de 2026 y la aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Sociedad no ha adoptado anticipadamente las mismas en la preparación de estos estados financieros.

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

Nota 5 – Inversiones financieras

5.1 Composición

	30 de junio de 2026 USD	31 de diciembre de 2025 USD	30 de junio de 2026 \$	31 de diciembre de 2025 \$
Corriente				
Intereses a cobrar	80.705	18.012	3.237.562	703.206
Total	80.705	18.012	3.237.562	703.206
No corriente				
Obligaciones negociables	1.629.638	1.629.638	65.374.573	63.622.697
	1.629.638	1.629.638	65.374.573	63.622.697

5.2 Detalle

Los siguientes activos financieros se encuentran medidos a costo amortizado:

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal en moneda de origen	Valor contable USD
Obligaciones negociables (La Tahona Desarrollos S.A)	USD	10/11/2029	7,75%	1.632.000	1.629.638
Total					1.629.638

Nota 6 – Propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, la Sociedad adquirió propiedades, planta y equipos por USD 134.198 equivalentes a \$ 5.383.487 (USD 881.291 equivalentes a \$ 36.844.133 al 30 de junio de 2025); y propiedades de inversión por USD 492.818, equivalentes a \$ 19.769.887.

Nota 7 – Deudas financieras

	30 de junio de 2026 USD	31 de diciembre de 2025 USD	30 de junio de 2026 \$	31 de diciembre de 2025 \$
Corriente				
Préstamos bancarios	21.193	41.807	850.188	1.632.187
Acreedores por leasing	-	4.504	-	175.841
Obligaciones negociables	3.916.345	3.917.542	157.108.073	152.944.757
Partes relacionadas (Nota 8)	1.811.312	2.055.990	72.662.572	80.267.906
Intereses a pagar	2.441.371	2.345.452	97.938.032	91.568.792
Intereses a vencer	(2.287.693)	(2.266.039)	(91.773.091)	(88.468.429)
Total	5.902.528	6.099.256	236.785.774	238.121.054
No corriente				
Préstamos bancarios	83.158	83.158	3.335.966	3.246.571
Prestamos con particulares	700.000	500.000	28.081.200	19.520.500
Obligaciones negociables	37.819.227	35.764.994	1.517.156.186	1.396.301.131
Intereses a pagar	5.808.207	6.615.000	233.002.051	258.256.215
Intereses a vencer	(5.808.207)	(6.615.000)	(233.002.051)	(258.256.215)
Total	38.602.385	36.348.152	1.548.573.352	1.419.068.202

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 anual de 5,9%.

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 mensual de 1%.

Con fecha 10 de abril de 2026, la Sociedad obtuvo un préstamo con particulares por un total de USD 200.000 con vencimiento final en abril de 2028, pagadero al vencimiento con una tasa de interés efectiva mensual de 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.

Obligaciones negociables de oferta privada – Latin Securities S.A.

Con fecha 20 de marzo de 2026, la Sociedad concretó la emisión de Obligaciones Negociables (ON) por un total de USD 2.043.496 con vencimiento final en marzo de 2029 y amortización en tres cuotas semestrales, iguales y consecutivas, con vencimientos en marzo 2028, setiembre 2028 y marzo 2029.

Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa nominal fija anual de 7,75%, pagaderos semestralmente, comenzando en setiembre de 2026. Las Obligaciones Negociables se encuentran garantizadas mediante un fideicomiso de garantía constituido sobre un inmueble ubicado en el departamento de Canelones, aportado por la Sociedad, y por fianzas solidarias otorgadas por Ignacio Añón Barfod y Leandro Añón Elcarte.

Nota 8 – Patrimonio

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la Sociedad deberá destinar USD 115.255 equivalentes a \$ 4.086.346 a la constitución de la reserva legal, importe equivalente al 5% de las utilidades del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025. Dicha reserva se constituirá una vez que sea aprobada Acta de Asamblea de Accionistas.

Nota 9 – Partes relacionadas

8.1 Saldos con partes relacionadas

	30 de junio de 2026 USD	31 de diciembre de 2025 USD	30 de junio de 2026 \$	31 de diciembre de 2025 \$
Activo				
No corriente				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
Tecnofar S.A.	3.922.925	3.922.925	157.372.075	153.154.915
Tecnofar S.A. Intereses a cobrar	627.591	577.573	25.176.434	22.549.027
Total	4.550.516	4.500.498	182.548.509	175.703.942
Pasivo				
Corriente				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar				
Runtuna S.A.	37.190	22.411	1.491.919	874.948
Runtuna S.A. (Terreno)	-	735.270	-	28.705.676
La Tahona Golf Club S.A.S	505.687	61.474	20.286.129	2.400.000
Fomex S.A.	1.051.972	1.082.587	42.200.916	42.265.279
Total	1.594.849	1.901.742	63.978.964	74.245.903

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
	USD	USD	\$	\$
Pasivo por arrendamiento financiero				
La Tahona Desarrollos S.A.	1.089.438	705.809	43.703.890	27.555.489
Intereses a pagar	550.764	524.791	22.094.449	20.488.366
Intereses a vencer	(205.345)	(246.973)	(8.237.620)	(9.642.073)
Total	1.434.857	983.627	57.560.719	38.401.782
Deudas financieras				
Runtuna S.A.	1.811.312	2.055.990	72.662.572	80.267.906
Total	1.811.312	2.055.990	72.662.572	80.267.906
Otros pasivos no financieros				
La Tahona Desarrollos S.A.	3.224.324	6.030.533	129.346.971	235.438.039
Runtuna S.A.	735.269	-	29.496.051	-
Total	3.959.593	6.030.533	158.843.022	235.438.039
No corriente				
Pasivo por arrendamiento financiero				
La Tahona Desarrollos S.A.	3.036.355	3.379.397	121.806.417	131.935.038
Intereses a pagar	723.446	1.036.977	29.021.760	40.484.619
Intereses a vencer	(723.446)	(1.036.977)	(29.021.760)	(40.484.619)
Total	3.036.355	3.379.397	121.806.417	131.935.038

9.2 Transacciones con partes relacionadas

	30 de junio de 2026		30 de junio de 2025	
	USD	\$	USD	\$
Runtuna S.A.				
Servicios recibidos	15.554	615.604	14.127	590.607
Anticipos realizados	490.591	19.416.856	1.762.050	73.666.024
Prestamos recibidos	-	-	27.089	1.132.510
Intereses perdidos	-	-	(231.139)	(9.663.228)
Tecnufar S.A.				
Intereses ganados	50.018	1.979.637	50.018	2.091.103
La Tahona Golf Club S.A.S				
Servicios recibidos	444.213	17.581.284	-	-
La Tahona Desarrollos S.A.				
Ventas realizadas	948.220	37.529.126	147.780	6.178.238
Anticipos recibidos	-	-	(3.923.490)	(164.029.346)
Pagos realizados	2.806.209	111.065.543	-	-
Fomex S.A.				
Intereses ganados	22.803	902.509	-	-
Pagos Realizados	7.812	309.187	-	-

Nota 10 – Resultado bruto

	30 de junio de 2026				30 de junio de 2025			
	USD				USD			
	Ventas de lotes (A)	Ventas de edificios en construcción (B)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total	Ventas de lotes (A)	Ventas de edificios en construcción (B)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total
Ingresos por ventas	3.057.250	948.220	153.805	4.159.275	4.514.450	151.243	251.656	4.917.349
Costo de ventas	(1.784.120)	(694.876)	-	(2.478.996)	(2.495.668)	(206.650)	-	(2.702.318)
Costo de los servicios	-	-	(193.213)	(193.213)	-	-	(230.757)	(230.757)
Total	1.273.130	253.344	(39.408)	1.487.066	2.018.782	(55.407)	20.899	1.984.274

	30 de junio de 2026				30 de junio de 2025			
	\$				\$			
	Ventas de lotes (A)	Ventas de edificios en construcción (B)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total	Ventas de lotes (A)	Ventas de edificios en construcción (B)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total
Ingresos por ventas	120.998.621	37.529.126	6.087.372	164.615.119	188.735.612	6.323.016	10.520.982	205.579.610
Costo de ventas	(70.612.793)	(27.502.150)	-	(98.114.943)	(104.336.394)	(8.639.416)	-	(112.975.810)
Costo de los servicios	-	-	(7.664.927)	(7.664.927)	-	-	(9.647.257)	(9.647.257)
Total	50.385.828	10.026.976	(1.577.555)	58.835.249	84.399.218	(2.316.400)	873.725	82.956.543

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

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

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

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

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

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

Nota 11 – Impuesto a la renta

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

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

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

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

Nota 12 – Patrimonio fideicomitado

Fideicomiso de Garantía – La Tahona Inversiones S.A.

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

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

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.
 - El padrón destinado a Cavas I y II N° 48.116 y el padrón N° 71.033 al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025). Los padrones N° 71.680 y N°71.681 propiedad de Prader S.A. al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

El valor de tasación de dichas tierras al 30 de junio de 2026 asciende a USD 52.223.582 equivalentes a \$ 2.095.001.216 (USD 55.793.032 equivalentes a \$ 2.178.215.762 al 31 de diciembre de 2025).

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

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no se cedieron créditos.

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

El total de efectivo en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía al 30 de junio de 2026 ascendió a USD 13.891 equivalentes a \$ 557.251 (USD 39.099 equivalentes a \$ 1.526.464 al 31 de diciembre de 2025).

Fideicomiso de Garantía – Obligaciones Negociables de oferta privada

Con fecha 20 de marzo de 2026, la Sociedad celebró un contrato de fideicomiso de garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 17.703, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las Obligaciones Negociables de oferta privada emitidas por la Sociedad. En dicho contrato, La Tahona Inversiones S.A. actúa como fideicomitente, Management Bado Trust S.A.S. como fiduciario y Latin Securities S.A. Corredor de Bolsa como beneficiario y representante de los obligacionistas.

Constituyen bienes fideicomitados los activos transferidos al patrimonio fiduciario, incluyendo inicialmente el padrón N.º 11.499, ubicado en la localidad catastral de Barros Blancos, departamento de Canelones, propiedad de la Sociedad, así como cualquier otro bien o derecho que eventualmente se incorpore al fideicomiso de conformidad con los términos contractuales, con el fin de mantener el nivel de garantía requerido para respaldar las obligaciones asumidas bajo la emisión.

Nota 13 – Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad firmó ventas de 4 lotes por un total de USD 740.000 y reservas de 4 lotes por un total de USD 900.000.

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

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

WTC - VIDEO
WTC - VIDEO
WTC - VIDEO
WTC - VIDEO

Grant Thornton Paraguay es una empresa de Grant Thornton
International Corporation, una de las 100 compañías más importantes del mundo.