



Emisor:
LA TAHONA DESARROLLOS S.A.
SUPLEMENTO DE PROSPECTO

PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES
NEGOCIABLES POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA
U\$S 100.000.000

SERIE II) POR VALOR NOMINAL DE HASTA U\$S 40.000.000

Agente Estructurador y Asesor legal:



BADO, KUSTER, ZERBINO & RACHETTI
LEGAL | TAX | ACCOUNTING

Underwriter:



URRABURU
Corredor de Bolsa

Entidad Registrante, Agente de Pagos y Entidad Representante:



Octubre 2024

Montevideo, Uruguay

1. ÍNDICE

2. TEXTO DE INSERCIÓN OBLIGATORIA	6
3. AVISO IMPORTANTE	7
4. TERMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	9
5. RESÚMEN CONTRATOS AUXILIARES DE LA EMISIÓN	29
5.1 CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTIA	29
5.2 CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE	30
5.3 CONTRATO DE ENTIDAD REGISTRANTE	32
5.4 CONTRATO DE AGENTE DE PAGOS	34
6. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL QUE PROVIENE EL RIESGO DE PAGO DEL VALOR	34
7. ASPECTOS RELATIVOS A LA TRIBUTACIÓN DEL INVERSOR	35
8. MODELO CONSTRUCCIÓN. PROYECCIÓN A 10 AÑOS	35
9. ESTRUCTURA FINANCIERA ASOCIADA A LA CARTERA INMOBILIARIA	35
10. GRUPO LA TAHONA. DESCRIPCIÓN GLOBAL	36
11. INFORMACIÓN SOCIETARIA:	37
11.1 ORGANIGRAMA DEL EMISOR	41
11.2 CONJUNTO ECONÓMICO	41
11.3 PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO	41
12. MODELO DE NEGOCIOS. PROYECCIONES FINANCIERAS	47
13. CONTINGENCIAS LEGALES	49
14. RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN	49
15. HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD A LA INSCRIPCIÓN DEL PROGRAMA DE EMISION	49
16. MODIFICACIONES AL PROSPECTO PRESENTADO PARA EL PROGRAMA GLOBAL	50
17. EVOLUCION SERIE I	50
ANEXOS DEL PROYECTO DE PROSPECTO	51

ANEXO I) A) COPIA AUTENTICADA DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA Y B)
ACTA DE DIRECTORIO DONDE SE DISPUSO LA EMISIÓN DE LA SERIE II

ANEXO II) MODELO DE DOCUMENTO DE EMISIÓN

ANEXO III) ESTADOS CONTABLES DEL EMISOR

ANEXO IV) EVOLUCIÓN DE LOS RATIOS DE ENDEUDAMIENTO Y COBERTURA

ANEXO V) CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA SERIE II)

2. TEXTO DE INSERCIÓN OBLIGATORIA

VALOR INSCRIPTO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DEL BANCO CENTRAL DEL URUGUAY POR RESOLUCIÓN RR-SSF-2024-437 DE FECHA 12 DE SETIEMBRE DE 2024.

ESTA INSCRIPCIÓN SOLO ACREDITA QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS LEGAL Y REGLAMENTARIAMENTE, NO SIGNIFICANDO QUE EL BANCO CENTRAL DEL URUGUAY EXPRESE UN JUICIO DE VALOR ACERCA DE LA EMISIÓN, NI SOBRE EL FUTURO DESENVOLVIMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EMISORA.

LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTABLE, FINANCIERA Y ECONÓMICA, ASÍ COMO TODA OTRA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL PRESENTE PROSPECTO ES DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO DE LA TAHONA DESARROLLOS S.A., Y EN LO QUE ES DE SU COMPETENCIA, DE LOS AUDITORES EXTERNOS QUE SUSCRIBEN LOS INFORMES SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES QUE SE ACOMPAÑAN.

EL DIRECTORIO DE LA TAHONA DESARROLLOS S.A. MANIFIESTA CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, QUE EL PRESENTE PROSPECTO CONTIENE A LA FECHA DE PUBLICACIÓN INFORMACIÓN VERAZ Y SUFICIENTE SOBRE TODO HECHO RELEVANTE QUE PUEDA AFECTAR LA SITUACIÓN PATRIMONIAL, ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA SOCIEDAD Y DE TODA AQUELLA QUE DEBA SER DE CONOCIMIENTO DEL PÚBLICO INVERSOR CON RELACIÓN A LA PRESENTE EMISIÓN, CONFORME A LAS NORMAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS VIGENTES.

3. AVISO IMPORTANTE

LA TAHONA DESARROLLOS S.A. (EN ADELANTE “TAHONA” O LA “EMISORA” O LA “SOCIEDAD” INDISTINTAMENTE) MANIFIESTA QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO DE EMISIÓN (EN ADELANTE EL “SUPLEMENTO DE PROSPECTO”) RELATIVA A LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES (EN ADELANTE LAS “OBLIGACIONES NEGOCIABLES” O LAS “O.N.” INDISTINTAMENTE) A EMITIRSE, ES FIEL Y VERAZ EN TODOS LOS ASPECTOS MATERIALES, Y QUE NO CONTIENE OMISIONES NI INDUCE A ERROR.

LA BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. (“BVM”) COMO ENTIDAD REPRESENTANTE, AGENTE DE PAGO Y ENTIDAD REGISTRANTE NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS EN LA MISMA, NI ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA, PRINCIPAL NI DE GARANTIA, POR LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES OBJETO DE ESTA EMISION, NI POR EL CONTENIDO DE ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO. LA INSCRIPCIÓN DE LOS VALORES EN EL REGISTRO DE EMISORES Y VALORES DE BVM NO REPRESENTA UNA RECOMENDACIÓN DE SU PARTE, NI PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS MISMOS, NI UNA PREDICCIÓN DE SU PUNTUAL CUMPLIMIENTO. LA INFORMACION SOBRE LA EMPRESA Y SUS PROYECCIONES FINANCIERAS CONTENIDAS EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO HAN SIDO ELABORADAS POR EL EMISOR EN BASE A LA INFORMACION DISPONIBLE A LA FECHA.

URRABURU E HIJOS CORREDOR DE BOLSA S.R.L. (EN ADELANTE “URRABURU”) NO ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA EN LO QUE RESPECTO A LA VERACIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO. LOS INVERSORES DEBEN BASARSE ÚNICAMENTE EN LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO. URRABURU NO HA AUTORIZADO A NINGUNA OTRA PERSONA A ENTREGAR INFORMACION DIFERENTE O ADICIONAL A LA INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO. SI RECIBEN DE TERCEROS INFORMACION DISTINTA DE ESTA O QUE NO COINCIDE CON ESTA, NO DEBEN BASARSE EN ELLA.

URRABURU NO REALIZA UNA OFERTA PARA LA VENTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES DE TAHONA EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE LA OFERTA O VENTA NO ESTA PERMITIDA.

AL ADOPTAR UNA DECISIÓN DE INVERTIR, LOS INVERSORES DEBEN BASARSE EXCLUSIVAMENTE EN SU PROPIO ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS QUE SE OFRECEN, DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS MISMOS Y DE LOS RIESGOS INVOLUCRADOS EN SU DECISIÓN DE INVERTIR. EL CONTENIDO DE ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO NO DEBE SER INTERPRETADO COMO ASESORAMIENTO LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERO, IMPOSITIVO Y/O DE OTRO TIPO. EL PÚBLICO INVERSOR DEBERÁ CONSULTAR CON SUS PROPIOS ASESORES RESPECTO DE LOS ASPECTOS Y CONVENCIONES LEGALES, COMERCIALES, FINANCIEROS, IMPOSITIVOS Y/O DE OTRO TIPO RELACIONADOS CON SU INVERSIÓN EN LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES.

BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA LA ENTREGA DE ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO, O LA OFERTA O VENTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES DEBE TOMARSE COMO INDICATIVA DE QUE NO HA HABIDO CAMBIOS ADVERSOS, O SITUACIONES QUE PUEDAN CONDUCIR A CAMBIOS ADVERSOS, EN LA SITUACIÓN FINANCIERA, OPERATIVA O DE OTRO TIPO, EN LOS ASUNTOS

GENERALES DE LA EMISORA O EN OTRAS SOCIEDADES VINCULADAS A ÉSTA, POSTERIORES A LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

LA DISTRIBUCIÓN DE ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO, ASÍ COMO LA OFERTA, VENTA O ENTREGA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PUEDE ESTAR LIMITADA POR LA LEY DE CIERTAS JURISDICCIONES.

EL EMISOR Y LAS INSTITUCIONES INVOLUCRADAS EN LA PRESENTE EMISIÓN SOLICITAN A LAS PERSONAS A CUYAS MANOS LLEGUE EL SUPLEMENTO DE PROSPECTO QUE SE INFORMEN SOBRE LAS MENCIONADAS RESTRICCIONES, Y CUMPLAN ACABADAMENTE CON AQUELLAS QUE PUEDAN EXISTIR EN CADA JURISDICCIÓN.

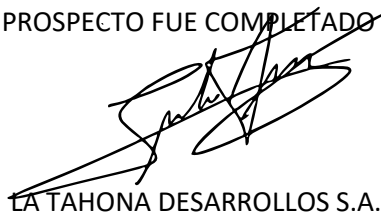
NI LA EMISORA NI BADO, KUSTER, ZERBINO & RACHETTI (EN ADELANTE EL “ORGANIZADOR”) NI URRABURU TENDRÁN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR EL INCUMPLIMIENTO A DICHAS NORMAS VIGENTES.

ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE, O UNA INVITACIÓN A SUSCRIBIR O COMPRAR LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. LA OFERTA PÚBLICA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SE REALIZARÁ EXCLUSIVAMENTE A TRAVÉS DE LA BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO.

EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SE PREVÉ QUE OBLIGACIONISTAS QUE REPRESENTEN MÁS DEL 75% DEL SALDO DEL CAPITAL ADEUDADO BAJO LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, ACUERDEN CON EL EMISOR MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES (A MODO DE EJEMPLO, OTORGAMIENTO DE QUITAS DE CAPITAL O INTERESES O DE CUALQUIER OTRO MONTO ADEUDADO POR LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES, MODIFICACIONES EN LAS TASAS DE INTERÉS, CONCESIÓN DE MAYORES PLAZOS O ESPERAS, SANEAMIENTO DE SITUACIONES DE INCUMPLIMIENTO CON CARÁCTER RETROACTIVO).

ASIMISMO, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SE INCLUYEN DISPOSICIONES TENDIENTES AL FUNCIONAMIENTO DE ASAMBLEAS Y PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES LOS QUE SE DESCRIBEN EN ESTE PROSPECTO.

EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO FUE COMPLETADO EL 15 DE OCTUBRE DE 2024.



LA TAHONA DESARROLLOS S.A.

Félix Leandro Añon – Presidente

4. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

El siguiente resumen de los términos y condiciones básicos del programa de emisión y de la segunda serie de obligaciones negociables debe leerse junto con la información más detallada que se brinda en otras secciones del presente Suplemento de Prospecto, las que lo condicionan en su totalidad y a las cuales está sujeto.

Por resolución de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de La Tahona Desarrollos S.A. del 12 de diciembre del 2022 se aprobó la posibilidad de realizar un programa de emisión y la posibilidad de emitir la primera serie de Obligaciones Negociables en Dólares Americanos delegando en el Directorio su implementación. Por resolución de Directorio del 14 de agosto de 2024 el Emisor decidió llevar adelante la emisión de Obligaciones Negociables de la segunda serie de obligaciones negociables de acuerdo con determinadas características que se describen a continuación:

Términos y Condiciones Generales del Programa de Emisión:

Denominación:	Programa de Obligaciones Negociables de Oferta Pública No Convertibles en Acciones
Emisor:	LA TAHONA DESARROLLOS S.A (“TAHONA” o el “Emisor” indistintamente).
Objeto de la emisión:	Llevar a cabo el financiamiento de la urbanización de barrios privados
Calificación de Riesgo de la Emisión:	BBB+(uy)
Tipo de Emisión:	Obligaciones Negociables de Oferta Pública No Convertibles en Acciones (indistintamente las “Obligaciones Negociables” o las “ON”).
Características de los Títulos:	Títulos de Deuda Escriturales No Convertibles en Acciones
Ley Aplicable:	Ley de la República Oriental del Uruguay
Monto a Emitir del Programa:	Valor nominal hasta U\$S 100.000.000 (dólares estadounidenses cien millones).
Plazo de ejecución del Programa:	El plazo entre la inscripción del programa y la inscripción de la última serie no podrá ser superior a 5 años.

Emisiones:	Cada Serie a emitirse bajo el Programa de Emisión será aprobada por el Directorio quien fijará las condiciones de la misma.
Precio de Suscripción:	100% (cien por ciento) del Valor Nominal de los títulos
Orden de imputación de la paga:	El orden de imputación de la paga respecto de cualquier importe que se reciba para el pago de las Obligaciones Negociables (ya sea del Emisor, del Fideicomiso de Garantía o por cualquier causa) será el siguiente (en el orden indicado): tributos, gastos, comisiones, intereses y finalmente Capital. En caso de recibirse pagos parciales, el pago recibido se distribuirá a prorrata.
Pari Passu	Las Obligaciones asumidas por el Emisor a través del presente programa de emisión estarán en todo momento, cuando menos en un mismo grado de preferencia que las demás deudas financieras no garantizadas que contraiga en el futuro el Emisor.
Garantías:	En garantía del pago de los importes adeudados bajo las Obligaciones Negociables del Programa de Emisión se ha constituido el “Fideicomiso de Garantía Tahona Desarrollos”, sobre el cual el Emisor transferirán los activos: Inmuebles, Créditos Emergentes de la Enajenación de Inmuebles (“Créditos por Cobrar”) y dinero en efectivo, que se detallan en el Contrato de Fideicomiso de Garantía. <u>Fiduciario:</u> El Fiduciario del Fideicomiso será Fidbado S.A.S. <u>Valor Inicial de las Garantías:</u> El valor total de la Garantía que conforma al fideicomiso de garantía a los quince días hábiles de emitir cada serie de obligaciones negociables debe ser igual o superior al monto resultante de la sumatoria del saldo de capital de las ONs circulantes en el mercado de valores emitidas en series anteriores bajo el presente Programa de Emisión y las ONs que se emitan en la nueva Serie.

	En el caso de los inmuebles deberá presentarse una tasación realizada a valor de mercado por el tasador Mario Stefanoli o por un tasador de reconocida trayectoria, las tasaciones serán actualizadas por Mario Stefanoli o por un tasador de reconocida trayectoria que sea designado por la Entidad Representante, anualmente dentro de los 90 días al cierre de cada ejercicio económico del Emisor. La misma será remitida por el Emisor, al Fiduciario y la Entidad Representante para dar la información a los Titulares de las ONs y que se controle la Relación según el párrafo siguiente. A partir de los quince días hábiles de la emisión de cada serie obligaciones negociables y durante toda la Emisión el Fideicomiso de Garantía deberá mantenerse una relación entre los Inmuebles, Créditos a Cobrar y dinero y el saldo adeudado del capital por la Emisión de las ON de cada serie equivalente a 1 (en adelante “la Relación”) o superior. A los efectos de la Relación, los activos antes referidos se calcularán tomándose el valor de los Inmuebles al 85% (ochenta y cinco por ciento) de su valor de tasación a valor de mercado, los Créditos a Cobrar al 90% (noventa por ciento) del mismo y el dinero en efectivo al 100% (cien por ciento). El valor del Patrimonio Fiduciario conforme a los criterios de valuación deberán tener en todo momento una relación de por lo menos uno a uno con el saldo adeudado de capital bajo las ONs emitidas en el marco del presente Programa de Emisión. En el caso que la sumatoria de valores adjudicados a los Inmuebles, Créditos por Cobrar y dinero en efectivo no sean suficientes para mantener la Relación al momento de la Fecha de Integración el Emisor tendrá 15 días hábiles para lograrlo y se mantendrá en el Fideicomiso de Garantía hasta que el Emisor decida sustituirlos por otros bienes que sean transferidos en garantía, este criterio aplica a los casos en que se emitan nuevas series de ONs, en este caso el Emisor tendrá 15 días hábiles a partir del Día de la Emisión para lograr la Relación. Cada serie tendrá determinado en el Fideicomiso de Garantía cuales son los bienes y derechos que lo
--	--

	garantizan debiéndose mantener la Relación para cada una de las series de ONs. <u>Sustitución de Garantías:</u> TAHONA se reserva el derecho a sustituir, total o parcialmente los activos cedidos al fideicomiso. Dicha sustitución se llevará a cabo siempre y cuando se mantenga la Relación para cada serie. <u>Reducción de Garantías:</u> TAHONA se reserva el derecho a reducir la garantía afectada al Fideicomiso de Garantía en los casos que los bienes, crédito o dinero incorporados al Fideicomiso de Garantía excedan la Relación. Dicha reducción no podrá realizarse de un modo tal de que el valor de la garantía afectada sea menor al saldo adeudado de capital, según las ponderaciones mencionadas anteriormente. <u>Adhesión de Fideicomitentes:</u> Podrán incorporarse por medio de adhesión futuros fideicomitentes al fideicomiso de garantía, los Beneficiarios por el hecho de adquirir ONs aceptan y consienten la posibilidad de adhesión de nuevos Fideicomitentes a los efectos que puedan aportar bienes, créditos o dinero al Patrimonio Fiduciario. <u>Riesgos en caso de concurso:</u> a) el eventual concurso del emisor alcanza a todos los créditos contra el emisor, así como sus resultancias, b) los Obligacionistas deberán verificar sus créditos en el concurso del emisor, y conforme los parámetros establecidos por la Ley N° 18.387 sus créditos podrían ser calificados como quirografarios, c) en tanto los créditos se encuentren garantizados por un fideicomiso de garantía podrían considerarse especialmente garantizados, lo que implica que podrán participar en la Junta de Acreedores, pero no tendrían derecho a voto en las decisiones que en su ámbito se adopten, d) sus créditos serán satisfechos en etapa de liquidación con los bienes existentes en la propiedad fiduciaria, e) en definitiva, sobre este punto se impondrá la posición que adopte el juez competente en el concurso de el deudor, y que por lo tanto la posición sobre la eventual existencia de analogía entre el fideicomiso de garantía y
--	--

	las previsiones relativas a las acciones del concursado contra los obligados solidarios y contra los fiadores o avalistas del deudor (artículo 160 de la Ley 18.387), será decisión del juez del concurso.
Rango de los Títulos:	Las ONs constituirán obligaciones directas y no subordinadas del Emisor y tendrán como garantía el fideicomiso de garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Tahona Desarrollos”. Dado que las ONs constituyen una obligación directa del Emisor, complementaria a las garantías específicas que cuenta el Emisor, el Emisor también responderá con todo su patrimonio menos con aquellos bienes y derechos dados en garantía especial a favor de cualquier otra deuda del Emisor.
Covenants:	1. <u>Nuevas Inversiones</u>: El Emisor se abstendrá de realizar inversiones extrañas su giro principal, el cual se define como el desarrollo de proyectos inmobiliarios y actividades conexas y/o de apoyo, no considerándose como inversiones extrañas al giro principal, por ejemplo y únicamente a título enunciativo no taxativo, desarrollos inmobiliarios y construcción de edificios de propiedad horizontal, casas, condohoteles, y edificios de oficinas. La limitación aquí impuesta en cuanto al tipo de inversiones que podrá realizar el Emisor no regirá en caso de autorización expresa y por escrito de los Obligacionistas o sus representantes. 2. <u>Asociación con Accionistas directos e indirectos</u>: El Emisor no podrá asociarse ni generar vínculos contractuales o de cualquier otra especie para realizar cualquier tipo de actividad establecida en su plan de negocios con su accionista directo, o con cualquiera de sus accionistas indirectos. 3. <u>Límite al otorgamiento de fianzas solidarias futuras</u>: El Emisor podrá otorgar fianzas solidarias, siempre y cuando sean realizables una vez que se haya amortizado el total de la emisión o siempre que la misma cuente con el voto conforme de dos o más Obligacionistas que representen más del 75% (setenta y cinco por ciento) del monto de

	capital adeudado por la emisión de Obligaciones Negociables al momento de que se trate. 4. <u>Dividendos</u>: Para poder hacer efectiva la distribución de dividendos, el Emisor deberá cumplir con las siguientes condiciones: a) El Emisor podrá distribuir dividendos en efectivo en el año 2023 sobre los resultados acumulados al cierre del ejercicio 2022. b) El Emisor no podrá distribuir dividendos en efectivo, ni provisionales, ni definitivos, durante el ejercicio 2024, 2025 y 2026 sobre los resultados acumulados al cierre del ejercicio 2023, 2024 y 2025 c) El Emisor podrá distribuir dividendos en el año 2027 hasta un máximo de USD 1.500.000 en efectivo de los resultados acumulados al cierre del ejercicio 2026 siempre y cuando cumpla con el ratio: <u>Prueba Acida Menor</u>, definido como ((Activo Corriente – Bienes de Cambio Corrientes)/Pasivo Corriente), mayor a 1 al cierre del ejercicio económico, según estados contables auditados, expresados en su moneda funcional (dólares americanos), preparados de acuerdo a las normas contables adecuadas en Uruguay, debiendo el Auditor Externo del Emisor acreditar el cumplimiento de este ratio. d) El Emisor podrá distribuir dividendos en efectivo a partir del año 2028, luego de finalizado el periodo de gracia de capital, sin límite de monto si cumple con los siguientes ratios antes y luego de realizada la distribución: i. <u>Endeudamiento I</u>, definido como: Deuda Financiera Total/Total Activo inferior o igual a 60%. A los efectos del cálculo del referido ratio, se consideraran el Total de las Deudas Financieras dividido el Total de Activos. Para dicho cálculo se tomarán en consideración los Estados Contables Auditados del Emisor al cierre de cada ejercicio expresado en su moneda funcional (dólares americanos), preparados de acuerdo con las normas
--	--

	contables adecuadas en Uruguay, con excepción de los Bienes de Cambio que surgen de la valuación independiente anual. ii. <u>Endeudamiento II</u>, definido como: Deuda Financiera Total/EBITDA inferior o igual a 4,5. A los efectos del cálculo del referido ratio, se deberán considerar el Total de las Deudas Financieras dividido EBITDA (Resultado antes de Impuesto a la Renta, Depreciación, Amortización e Intereses) al cierre de cada ejercicio (año “t”) que surjan de los Estados Contables Auditados del Emisor, expresados en su moneda funcional (dólares americanos), preparados de acuerdo a las a las normas contables adecuadas en Uruguay. iii. <u>Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda</u> mayor o igual a 1,30. A los efectos del cálculo del referido ratio, se deberán considerar la suma de EBITDA (Resultado antes de Impuesto a la Renta, Depreciación, Amortización e Intereses) al cierre de cada ejercicio (año “t”) y la porción de los Créditos Emergentes de la Enajenación de Inmuebles (“Cuentas por Cobrar”) con vencimiento en al año subsiguiente “t+1”, que surjan de los Estados Contables Consolidados Auditados del Emisor, expresados en su moneda funcional (dólares americanos), preparados de acuerdo a las a las normas contables adecuadas en Uruguay, dividido la sumatoria de Amortización de Capital y Pago de Intereses sobre la deuda financiera total de la Empresa correspondiente al año “t+1”. Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda = (EBITDA t + Ctas x Cobrar t+1) / (Capital Deuda Fin t+1 + Int Deuda Fin t+1) >= 1,30 iv. <u>Ratio de prueba ácida menor</u> mayor a 1 al cierre de ejercicio económico. Prueba Ácida Menor = ((Activo Corriente - Bienes de Cambio Corrientes) / Pasivo Corriente) > 1
--	--

	Para el cálculo de dicho ratio se tomarán en consideración los Estados Contables Auditados del Emisor al cierre de cada ejercicio económico, preparados de acuerdo a las normas contables adecuadas en Uruguay. Este compromiso de no distribución se limita a las utilidades que excedan el dividendo mínimo obligatorio del 20% según el art. 320 de la Ley 16.060 o queda supeditado a la conformidad de los accionistas que representan por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del capital social, mediante resolución fundada y opinión favorable del Comité de Auditoría y Vigilancia, este extremo será analizado anualmente por Asamblea Ordinaria General de la sociedad. 5. <u>Titularidad de Acciones:</u> Los accionistas actuales del Emisor no podrán enajenar sus acciones durante la vigencia de la emisión en ningún caso en virtud de que las transferencias signifiquen un cambio de control de la sociedad. A estos efectos se considera cambio de control cuando alguien que no era accionista pasa a detentar más del 50% (cincuenta por ciento) de las acciones con derecho a voto del Emisor.
Gastos y Tributos:	Serán de cargo del Emisor todo tributo existente o que se cree en el futuro que grave la emisión de las Obligaciones Negociables y/o los pagos a efectuar como consecuencia de las mismas, quedando excluidos de esta obligación los tributos que graven su tenencia, su circulación o la renta que generen en cabeza de los mismos, en cuyo caso, el Emisor pagará los intereses o el capital correspondientes neto de cualquier tributo que debiera ser liquidado por su eventual calidad de agente de retención. Asimismo, será a cargo del Emisor todos los gastos, tributos, honorarios razonables y costos que se generen en la ejecución judicial o extrajudicial de las Obligaciones Negociables debido al incumplimiento del Emisor o por el requerimiento de cumplimiento que le haga a éste el Representante de los Obligacionistas.

Caducidad Anticipada. Definición y Causales de Incumplimiento:	Se producirá la caducidad anticipada de todos los plazos de cada serie de las Obligaciones Negociables emitidas en el Programa de Emisión, volviéndose exigible todo lo adeudado (vencido y no vencido), en los siguientes casos (cada uno de ellos, “Situación de Incumplimiento”): a) <u>Falta de Pago de Capital o intereses:</u> En caso de no pago de TAHONA de cualquier importe correspondiente al pago de capital o pago correspondiente a intereses adeudados bajo las series de Obligaciones Negociables, siempre que dicho incumplimiento no hubiera sido remediado dentro de los 5 (cinco) días hábiles bancarios siguientes a la fecha de pago que se trate. Este incumplimiento genera la exigibilidad anticipada de la serie donde se haya producido el incumplimiento en el pago. b) <u>Falta de Pago Gastos del Fideicomiso:</u> Si TAHONA incumpliera su obligación de transferir a la cuenta del Fideicomiso lo necesario para cubrir los gastos del Fideicomiso de Garantía cualquier importe que le fuera requerido por el Fiduciario por concepto de Gastos del Fideicomiso, de acuerdo con la definición dada en el Fideicomiso de Garantía y dicho incumplimiento no fuera remediado dentro de un plazo de 10 (diez) Días Hábiles. Este incumplimiento genera la exigibilidad anticipada de todas las series emitidas de todo el Programa de Emisión. c) <u>Mantenimiento de la Relación en el Fideicomiso de Garantía:</u> Si no se mantiene la Relación establecida en la cláusula SEXTO del Fideicomiso de Garantía entre el valor de las garantías y el capital adeudado. Este incumplimiento genera la exigibilidad anticipada de la serie donde se haya producido el incumplimiento. d) <u>Embargo:</u> Se trabase sobre cualquier parte de los bienes, activos o ingresos del Emisor, un embargo genérico, específico y/o
--	---

	secuestro, como consecuencia de uno o más reclamos contra el Emisor que superaran conjuntamente la suma de U\$S 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones) (o su contravalor en cualquier otra moneda tomando la cotización interbancaria del Día Hábil Bancario anterior publicada por el BCU) y tal medida no se levantara dentro de los 150 días corridos de haber sido legalmente notificada al Emisor. Este incumplimiento genera la exigibilidad anticipada de todas las series emitidas de todo el Programa de Emisión. e) <u>Declaraciones falsas:</u> Que cualquier declaración efectuada o documento presentado por el Emisor al Representante de los Obligacionistas o al BCU hayan sido denunciados por cualquiera de éstos a la justicia por contener falsedades materiales, información relevante materialmente distorsionada o manipulada u ocultaciones relevantes que hubieren sido determinantes en la decisión de un inversor diligente, y la justicia hubiere dado lugar a dichas denuncias en sentencia pasada de autoridad de cosa juzgada. Este incumplimiento genera la exigibilidad anticipada de todas las series emitidas de todo el Programa de Emisión. f) <u>Nulidad:</u> Si se declarasen nulos, anulables, inexigibles o inejecutables cualesquiera aspectos relevantes de los Documentos de la Emisión. Este incumplimiento genera la exigibilidad anticipada de la serie donde se haya producido la declaración de nulidad y de todas las series si refiere al Programa de Emisión. g) <u>Deterioro de la solvencia:</u> El deterioro material de la solvencia del Emisor de manera que pueda verse afectada negativa y sustancialmente su capacidad para hacer frente a las respectivas obligaciones asumidas bajo el Documento de Emisión, durante su vigencia.
--	---

	A tales efectos se entiende que se configura una situación de deterioro material de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula cuando el Emisor se aparte del cumplimiento de las restricciones y covenants comprometidos en la presente emisión. Este incumplimiento genera la exigibilidad anticipada de todas las series emitidas de todo el Programa de Emisión. h) <u>Incumplimiento de normas fiscales aplicables:</u> Que con posterioridad a la emisión se produjera por parte del Emisor un incumplimiento de sus obligaciones tributarias por un monto superior a U\$S 2.000.000 (dólares estadounidenses dos millones) incluidas las sanciones correspondientes, y siempre que el Emisor haya sido notificado de tal determinación por parte de la Dirección General Impositiva (DGI), y siempre que dicha determinación no sea anulada por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, o que se hubieran vencido los plazos legales necesarios a tales efectos y el Emisor no hubiera recurrido a dicho tribunal. Este incumplimiento genera la exigibilidad anticipada de todas las series emitidas de todo el Programa de Emisión. i) <u>Caducidad y exigibilidad anticipada.</u> Una vez acaecido una Situación de Incumplimiento, TAHONA contará con 60 (sesenta) días hábiles luego de notificado por la Entidad Representante para subsanar el incumplimiento referido sin responsabilidad para éste (salvo que en el Documento de Emisión se haya previsto un plazo concreto de remediación distinto de éste, en cuyo caso prevalecerá el plazo específico). Una vez transcurrido el plazo antes mencionado sin haberse remediado el incumplimiento, la Entidad Representante convocará a Asamblea de Obligacionistas de todas las series de ONs que hayan sido emitidas en el Programa de Emisión en el caso que todas las series se vean afectadas por la posibilidad de que se exija la caducidad anticipada o convocará a la serie que corresponda. Los obligacionistas por resolución que se adopte por voto conforme de dos o más Obligacionistas
--	---

	presentes que representen más del 75% (setenta y cinco por ciento) del capital adeudado de todas las series emitidas hasta el momento deberán validar dicho incumplimiento para que operen las consecuencias del mismo en el caso que se convoquen a todas las series de ONs o por resolución que se adopte por voto conforme de dos o más Obligacionistas presentes que representen más del 75% (setenta y cinco por ciento) del capital adeudado de la serie que haya sido convocada. No aplicará lo aquí dispuesto cuando el incumplimiento corresponda a lo establecido en el literal a), es decir, el “NO PAGO”, en cuyo caso no será necesario que la Asamblea de Obligacionistas adopte ninguna resolución y se producirá de forma automática la caducidad de los plazos y la exigibilidad de lo adeudado de la serie donde se produzco el incumplimiento del Emisor, una vez acaecido el NO PAGO sin ser remediado en el plazo establecido de 60 días hábiles. En caso que no se llegue al porcentaje antes referido de Obligacionistas presentes, se entenderá que no se ha producido la Situación de Incumplimiento. No se considerará a los efectos de esta mayoría las entidades o personas mencionadas en el Artículo 16 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores del BCU. Con la excepción antes mencionada, en caso de que la Asamblea de Obligacionistas valide la Situación de Incumplimiento, conforme se detalla Ut Supra, a partir de ese momento se producirá la caducidad de los plazos y la exigibilidad anticipada de todo lo adeudado en forma automática. En todos los casos de ejecución de las sumas adeudadas, el producido de la ejecución (deducidos los gastos, tributos y honorarios de la ejecución y una vez que se hayan pago todos los Gastos del Fideicomiso y los honorarios y gastos correspondientes a la Entidad Representante, la Entidad Registrante y el Agente de Pagos) se distribuirá entre todos los Obligacionistas a prorrata de la participación de cada uno de ellos en el monto total de la Emisión de cada serie (a cuyos efectos los importes se entregarán al Agente de
--	--

	Pago). La Entidad Representante (contando con el consentimiento de los Obligacionista, según las mayorías requeridas) podrá acordar con el Emisor remedios a los incumplimientos que hubieran tenido lugar, los que una vez acordados deberán ser comunicados mediante carta conjunta al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía.
Cotización:	Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas mediante oferta pública y tendrán mercado secundario en la Bolsa de Valores de Montevideo.
Entidad Registrante	Bolsa de Valores de Montevideo
Agente de Pago:	Bolsa de Valores de Montevideo
Asesor Legal de la Emisión:	Estudio Bado, Kuster, Zerbino & Rachetti
Agente Organizador:	Estudio Bado, Kuster, Zerbino & Rachetti
Calificadora de riesgo:	Fix SCR Uruguay Calificadora de Riesgo S.A.
Fiduciario (Fideicomiso de Garantía):	Fidbado S.A.S.
Entidad Representante:	Bolsa de Valores de Montevideo
Actuación de los Obligacionistas:	1. Los Titulares de las Obligaciones Negociables (los "Obligacionistas") podrán actuar exclusivamente en Asamblea de Obligacionistas (ya sea de la o las series respectivas o en una asamblea general de obligacionistas de todas las series que se emitan bajo el Programa de Emisión si la decisión a adoptarse afecta o modifica las condiciones generales del Programa de Emisión y por ende es aplicable a todas las series de obligaciones negociables emitidas bajo el presente programa) documentada en acta de la misma, y firmada por dichos Obligacionistas o sus apoderados, según se detalla en el Documento de Emisión de cada serie. 2. Las Asambleas de Obligacionistas podrán ser convocadas por el Emisor, la Entidad Representante o por Obligacionistas que representen al menos el 20% del valor nominal de las ONs emitidas de cada serie o del Programa de Emisión en el caso que el orden del día afecte a todas

	las series bajo el Programa de Emisión, quienes realizarán la convocatoria a través de la Entidad Representante. La Entidad Representante deberá convocar a la Asamblea para que se celebre dentro del plazo de 60 días de recibida la solicitud. La convocatoria se realizará mediante avisos publicados en el Diario Oficial y en otros dos diarios de circulación nacional, con una antelación de diez días hábiles a la fecha prevista de la asamblea donde se informará sobre los aspectos relevantes a ser tratados en la misma. También se notificará a los Obligacionistas en el domicilio constituido especialmente (pudiendo ser correo electrónico) proporcionado a la Entidad Registrante por los titulares de obligaciones negociables. Se establece de forma expresa que en el caso que en el orden del día se encuentre la posibilidad de votar la Exigibilidad Anticipada de las ONs la BVM en su calidad de Entidad Representante no podrá asesorarse a partir de ese momento en adelante con ningún profesional del estudio Bado, Kuster, Zerbino & Rachetti. Las Asambleas tendrán lugar en la ciudad de Montevideo en el lugar que la Entidad Representante determine y en cuanto a su constitución y funcionamiento para adoptar resoluciones, se aplicarán las disposiciones sobre asambleas de accionistas establecidas en la Ley 16.060 (arts. 345, 346 y 347), en lo pertinente, y en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el Programa de Emisión, en el Documento de Emisión de cada emisión o en el presente Prospecto. 3. Tendrán derecho a voto aquellos Obligacionistas presentes en la asamblea que estén debidamente registrados como titulares de las Obligaciones Negociables de la serie sobre la cual tratará la Asamblea de Obligacionistas o de cualquier obligacionista en caso que se involucre a todas las series emitidas bajo el Programa de Emisión. Cada Obligación Negociable dará derecho a un voto. A fin de determinar los quórum para sesionar y las mayorías correspondientes para resolver, no se tendrán en cuenta ni tendrán derecho a voto aquellas
--	--

	Obligaciones Negociables que hubieran sido adquiridas por el Emisor, sus accionistas, las sociedades controladas por el Emisor de conformidad con lo establecido en el art. 49 de la Ley de Sociedades Comerciales, el Síndico o los integrantes de la Comisión Fiscal del Emisor, los integrantes del Directorio del Emisor o personal gerencial del Emisor. La Entidad Representante podrá exigirle al Emisor, sus accionistas, las sociedades controladas por el Emisor de conformidad con lo establecido en el art. 49 de la Ley de Sociedades Comerciales, al síndico o los integrantes de la Comisión Fiscal del Emisor, los integrantes del Directorio o a personal gerencial del Emisor que declaren por escrito y bajo su responsabilidad si han adquirido, directa o indirectamente, Obligaciones Negociables o si está en conocimiento de que alguno de ellos lo haya hecho y que indique su monto. 4. Las resoluciones se adoptarán por dos o más Obligacionistas presentes que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del capital adeudado, salvo que el Programa de Emisión o el Documento de Emisión de la o las series de ONs requiera una mayoría mayor. 5. Se requerirá el voto conforme de dos o más Obligacionistas que representen más del 75% (setenta y cinco por ciento) del monto de capital adeudado por la emisión de Obligaciones Negociables al momento de que se trate, para adoptar resoluciones que pretendan acordar con el Emisor: i) la sustitución de la Entidad Representante de los Obligacionistas; ii) modificaciones en los términos y condiciones de la Emisión y por tanto, en el Documento de Emisión de cada serie, que impliquen modificaciones en los términos y condiciones de la Emisión en los siguientes términos: a) el otorgamiento de quitas o esperas de capital o intereses o de cualquier otro monto adeudado por las Obligaciones Negociables; b) modificaciones en las fechas de pago en
--	---

	beneficio del Emisor; c) modificaciones en las tasas de interés o forma de pago de intereses en beneficio del Emisor, d) saneamiento de Situaciones de Incumplimiento con carácter retroactivo, e) para exigir la exigibilidad anticipada en los casos previstos en el Documento de Emisión de cada serie y f) para que el Emisor pueda otorgar Fianzas Solidarias.
--	---

Términos y condiciones de la Obligaciones Negociables Serie II):

Monto a Emitir de la Serie:	Valor nominal hasta U\$S 40.000.000 (dólares estadounidenses cuarenta millones).
Plazo de vigencia de la Serie:	7 años desde la fecha de emisión.
Moneda de Repago:	Dólares estadounidenses Transferencia. En el supuesto caso de que al momento del pago existan restricciones legales y/o reglamentarias para la libre transferencia y adquisición de los dólares estadounidenses en el mercado interno, el pago se realizará en moneda uruguaya utilizando para la conversión el tipo de cambio interbancario aplicable para las transacciones financieras, fijado al cierre del día anterior por el Banco Central del Uruguay.
Monto Mínimo a Suscribir:	U\$S 1.000 (dólares estadounidenses un mil)
Valor Nominal de los títulos:	U\$S 1.000 (dólares estadounidenses un mil)
Precio de Suscripción:	100% (cien por ciento) del Valor Nominal de los títulos
Forma de Pago del Capital:	El capital se pagará a partir del sexto año a partir de la emisión del día 29 de octubre 2024 y se amortizará en dos pagos anuales y consecutivos, los 29 de octubre de cada año. El primer pago de Capital será por el 50% (cincuenta por ciento) del monto emitido el segundo pago será por el otro 50% (cincuenta por ciento) del monto emitido completando el pago del 100% (cien por ciento) de la Emisión.

	Si el día de pago de cada cuota de capital no fuese un día hábil bancario, el día de pago de capital será el primer día hábil bancario siguiente. Se entenderá por día inhábil bancario, los días sábados y domingos del año, así como todos aquellos días en que los bancos no funcionen, cualquiera sea el motivo.
Interés Compensatorio:	Las Obligaciones Negociables devengarán intereses compensatorios sobre el capital no amortizado a una tasa lineal anual equivalente a 8,25% (ocho con 25/100 por ciento). Los intereses serán calculados sobre una base de un año de 360 días y meses de 30 días.
Interés Moratorio:	3,0% (tres por ciento) por encima del interés compensatorio
Pagos de intereses:	Los intereses se pagarán de forma semestral, siendo la primera fecha de pago a los 6 (seis) meses de la Fecha de Emisión. Es decir, los pagos se realizarán en las siguientes fechas: 29 de abril de 2025, 29 de octubre de 2025, 29 de abril de 2026, 29 de octubre de 2026, 29 de abril de 2029 de 2027, 29 de octubre de 2027, 29 de abril de 2028, 29 de octubre de 2028, 29 de abril de 2029, 29 de octubre de 2029, 29 de abril de 2030, 29 de octubre de 2030, 29 de abril de 2031, 29 de octubre de 2031. Si el día de pago de intereses no fuese un día hábil bancario, el día de pago de intereses será el primer día hábil bancario siguiente. Se entenderá por día inhábil bancario, los días sábados y domingos del año, así como todos aquellos días en que los bancos no funcionen, cualquiera sea el motivo.
Fideicomiso de Garantía	El Emisor se obliga a transferir al fideicomiso el siguiente inmueble antes de los quince días hábiles desde la fecha en que se produzca la integración de las obligaciones negociables: padrón suburbano sito en el Departamento de Canelones, la localidad catastral Ciudad de la Costa padrón cuarenta y siete mil ochocientos veinticuatro (47.824). El padrón tiene una superficie de 88.523 metros cuadrados y se encuentra tasado a un valor de mercado de U\$S

	10.600.000 (dólares estadounidenses diez millones seiscientos mil). El fideicomiso tiene en su patrimonio como garantía de la Serie I) de este Programa de Emisión los siguientes inmuebles, todos padrones suburbanos sitios en el Departamento de Canelones, localidad catastral Ciudad de la Costa: N° 71031, N° 71034, N° 59228, N° 50184 y N° 47823. El valor total de estos inmuebles están tasados en U\$S 29.020.000 (dólares estadounidenses veintinueve millones veinte mil). Además tiene U\$S 790 (dólares estadounidenses setecientos noventa) en una cuenta bancaria en el banco HSBC.
Rescate Anticipado de la Serie:	El Emisor podrá optar por rescatar anticipadamente la totalidad o parte de las Obligaciones Negociables (capital e intereses devengados hasta la fecha del rescate) con una notificación a la Entidad Representante, al Agente de Pago, a la Entidad Registrante, al Fiduciario y al Banco Central del Uruguay. Dicho rescate tendrá lugar únicamente en un Día de Pago de Intereses o un Día de Pago de Capital e Intereses, si fuere el caso y recién a partir del cuarto año de la emisión. Para ejercer la referida opción, el Emisor deberá notificar a las instituciones descriptas precedentemente con un plazo no menor a 60 días corridos del Día de Pago de Intereses o Día de Pago de Capital e Intereses que se trate, no pudiendo hacerlo antes del cuarto año de la emisión. El Emisor rescatará las ON pagando el siguiente valor por las mismas: - 102% en el octavo semestre - 101,5% en el noveno semestre - 101% en el décimo semestre - 100% del saldo a amortizar para las cuotas restantes Salvo en los casos previstos anteriormente, el Emisor no podrá ejercer el rescate anticipado de las ON sin contar con

	la previa autorización de los Titulares expresada en Asamblea de Titulares que se convoque a estos efectos. El Emisor podrá realizar rescates parciales por un mínimo de USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón).
Comisión de Distribución:	El Emisor abonará una comisión de distribución del 0,5% (cero con cinco por ciento) en caso que coloquen hasta U\$S 5.000.000, 0,75% (cero con setenta y cinco por ciento) en caso que coloquen más de U\$S 5.000.000 pero menos de U\$S 10.000.000 y 1,00% (uno por ciento) en caso que coloquen más de U\$S 10.000.000. Dicha comisión será percibida por cada uno de los Agentes de Colocación de acuerdo con la parte de la emisión que efectivamente sea colocada por cada uno de ellos y será a cargo del Emisor.
Underwriter de la Emisión:	Urraburu e Hijos Corredor de Bolsa S.R.L.
Período de Suscripción:	La suscripción se realizará desde el día 23 de octubre de 2024 hasta el 24 de octubre de 2024.
Mecanismo de Suscripción:	La emisión de Obligaciones Negociables tendrá un período de suscripción de 2 días hábiles y se llevará a cabo en la Bolsa de Valores de Montevideo. Comenzará a las 10 horas del 23 de octubre de 2024, y terminará a las 13:00 horas del día 24 de octubre de 2024. Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo y el BCU. El método de suscripción y adjudicación será el siguiente: 1. <u>Tramo Minorista</u>: El primer día de suscripción tendrá lugar el Tramo Minorista, se recibirán órdenes de suscripción por inversores minoristas, por un valor máximo de suscripción por inversor que no supere el equivalente en dólares estadounidenses a 500.000 UI (quinientas mil unidades indexadas), en base a la cotización de UI vigente a la fecha de suscripción y del día hábil anterior

	a la suscripción en el caso de U\$S utilizando para la conversión a la moneda uruguaya el tipo de cambio interbancario aplicable para las transacciones financieras fijado por el Banco Central del Uruguay. El monto máximo total del Tramo Minorista será de U\$S 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones). Cada inversor no podrá cursar más de una orden. En caso de recibirse exceso de demanda en las ofertas recibidas en el Tramo Minorista, las Obligaciones Negociables se adjudicarán a prorrata de las solicitudes. 2. <u>Tramo General</u>: El segundo día de suscripción tendrá lugar el Tramo General, este tramo incluirá el que quede pendiente del Tramo Minorista y un monto para adjudicación hasta alcanzar el monto máximo total de la Emisión de U\$S 40.000.000 (dólares estadounidenses cuarenta millones) y siempre que el Emisor decida alcanzar dicho monto. En este caso se recibirán órdenes sin establecer un tope por inversor. El monto a adjudicar en este tramo será el monto máximo total de la Emisión menos el monto adjudicado en el Tramo Minorista. En los dos tramos se recibirán órdenes de todos los operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo donde podrán participar los Inversores Institucionales. Al cierre de cada día de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la emisión correspondiente a cada tramo se prorratarán las solicitudes realizadas de conformidad con los criterios establecidos precedentemente. Sin perjuicio de lo anterior, si al prorratar quedan saldos menores al valor nominal de los títulos (U\$S 1000) se emitirá el título a favor del suscriptor que quede con mayor valor. Las órdenes de suscripción que sean realizadas por valores inferiores al valor nominal de los títulos (U\$S 1.000) en
--	--

	ningún caso serán consideradas dado que no se emitirán títulos de propiedad indivisa.
Fecha de Integración:	La integración se llevará a cabo dentro del horario bancario del tercer día hábil siguiente al cierre del Período de Suscripción, mediante transferencia a la cuenta bancaria del Emisor en Pershing LLC, N° NZI304480.
Fecha de Emisión:	Se considerará como “Fecha de Emisión” el mismo día de integración de los fondos.
Inscripción:	La Emisión fue inscrita en el Registro de Mercado de Valores por Resolución N° SSF 2024-437 en la fecha 12 de setiembre de 2024 y en el Registro de Emisores de Valores de la Bolsa de Valores de Montevideo con fecha 25 de setiembre de 2023.

5. RESÚMEN DE CONTRATOS AUXILIARES A LA EMISIÓN

5.1 CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA

En virtud del contrato de Fideicomiso de Garantía de fecha 9 de enero de 2023 y su modificación del 6 de julio del 2023 entre LA TAHONA DESARROLLOS S.A., en calidad de fideicomitente y FIDBADO S.A.S. como fiduciario, que se adjuntan a este Prospecto como Anexo III), por el cual el Emisor realiza un aporte inicial al fideicomiso y los fideicomitentes que se adhieran al fideicomiso transferirán determinados inmuebles, créditos provenientes de saldos de precio de promesas de inmuebles a plazo o dinero, en los términos y condiciones que se establecen, en garantía de la Emisión, constituyéndose un patrimonio de afectación, separado e independiente de los patrimonios del Fideicomitente, del Fiduciario y del Beneficiario. Como Beneficiario se prevé que la BOLSA DE VALORES DE MONTEVIDEO S.A. en su calidad de Entidad Representante y en representación de los titulares de las obligaciones negociables se adherirá una vez aprobada y realizada la emisión de las obligaciones negociables.

A partir de los quince días hábiles a contarse desde la fecha de la Emisión de los valores de la primera serie deberá existir una relación de uno a uno entre el valor de los Bienes

Fideicomitidos y el saldo Adeudado de Capital conforme los criterios que se indicarán a continuación (La “Relación”). A estos efectos, los Bienes Fideicomitidos se valuarán conforme los siguientes criterios: (i) Inmuebles: se considerarán por el 85% (setenta por ciento) de su valor de Tasación; (ii) Créditos Cedidos derivados de ventas de inmuebles a plazo: se considerarán por el 90% (ochenta por ciento) de su valor nominal siempre que el tercero adquirente no haya dejado de pagar (3) tres cuotas consecutivas. Vencida la tercer cuota impaga se considerará que el Crédito Cedido tendrá valor cero y por tanto deberá ser transferido al Fideicomitente que corresponda (quién deberá aceptarlo); en este supuesto, los Fideicomitentes deberán transferir inmuebles, otros créditos provenientes de ventas de inmuebles a plazo o dinero, salvo cuando aun considerando este crédito con valor cero, la Relación se mantenga y (iii) Dinero en Efectivo: se considerará por el 100% (cien por ciento) de su valor, para lo cual se incluye el Capital Inicial.

La sumatoria de los Bienes Fideicomitidos conforme los criterios de valuación antedichos deberán tener en todo momento a partir de los quince días hábiles de la Fecha de Emisión una relación de uno a uno con el saldo Adeudado de Capital al momento de que se trate. En cualquier momento los Fideicomitentes podrán sustituir en todo o en parte los Bienes Fideicomitidos siempre que se mantenga la Relación.

Podrán incorporarse futuros fideicomitentes al fideicomiso de garantía y los beneficiarios por el hecho de adquirir las obligaciones negociables aceptan y consienten la posibilidad de adhesión de nuevos Fideicomitentes a los efectos que puedan aportar bienes al Patrimonio Fiduciario.

Los Fideicomitentes podrán solicitar al Fiduciario la liberación de parte de los Bienes Fideicomitidos y el mismo estará obligado a proceder a la respectiva liberación siempre que el remanente de los Bienes Fideicomitidos guarden la Relación.

Cada serie de ONs del Programa de Emisión tendrá definido cuales son los inmuebles, créditos y dinero que sirven de garantía, debiendo mantenerse la Relación para cada emisión de ONs de cada serie en todo momento a partir de los 15 días hábiles del Día de la Emisión de cada serie. Los bienes designados para cada serie serán la única garantía perteneciente al Fideicomiso de Garantía para esa serie no pudiendo ejecutarse inmuebles, créditos o dinero designados como garantía para otra de las series de ONs en el caso que se emita más de una serie de ONs.

Una vez que se hubiere configurado alguna Situación de Incumplimiento con respecto a alguna o todas las series de ONs, el Fiduciario procederá a: i) comunicar el hecho al

Beneficiario, ii) no liberar Bienes Fideicomitados aún cuando se exceda la Relación, iii) continuar recibiendo los Créditos Cedidos, y iv) actuar conforme a lo que dispongan los Beneficiarios debiendo decidirse si se produce la Exigibilidad Anticipada, según lo previsto en el fideicomiso y en el Documento de Emisión.

En caso que se decida la Exigibilidad Anticipada, el Fiduciario deberá entregar al Agente de Pago los Fondos Líquidos de la serie de ONs donde se produjo el incumplimiento que se encuentren disponibles en la Cuenta Fiduciaria para que éste los distribuya entre los obligacionistas, en caso de no ser suficientes, procederá a la venta de los Inmuebles de acuerdo con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, se continuará con el cobro de los Créditos Cedidos hasta que se cubra el pago correspondiente a capital e intereses de las obligaciones negociables pertenecientes a los obligacionistas.

5.2 CONTRATO DE ENTIDAD REPRESENTANTE

En virtud del contrato de fecha 9 de enero de 2023 y su modificación del 6 de julio del 2023 que se adjunta al Prospecto como Anexo II) B), la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. fue designada Entidad Representante de los Titulares de las Obligaciones Negociables del Programa de Emisión de conformidad con el artículo 73 de la Ley N° 18.627, asumiendo la representación de los Titulares.

La Entidad Representante de Titulares de las Obligaciones Negociables no asume responsabilidad patrimonial alguna, principal ni de garantía, por el pago de las Obligaciones Negociables.

Según su función la Entidad Representante se obliga a:

- 1 Controlar las suscripciones e integraciones efectuadas de las Obligaciones Negociables a emitirse.
- 2 Asumir la representación legal de los Obligacionistas ante el Emisor hasta la cancelación total de las ONs, con el alcance previsto en el presente Contrato, en el Documento de Emisión y en el Prospecto de la Emisión.
- 3 Brindar a los Obligacionistas la información que éstos le soliciten respecto a las Obligaciones Negociables.
- 4 Controlar e informar a los Obligacionistas respecto del cumplimiento de las obligaciones adicionales del Emisor en la forma y plazos previstos en el Prospecto y Documento de Emisión.

5 Defender los derechos e intereses colectivos de los Obligacionistas durante la vigencia de las Obligaciones Negociable emitidas y hasta su cancelación total de acuerdo con la Normativa Aplicable, y el presente Contrato.

La Entidad Representante podrá realizar, en nombre y representación de los Obligacionistas, los siguientes actos respecto al Emisor:

1° Requerir al Emisor la información o documentación referida en la cláusula tercera numeral ii) de este Contrato.

2° Realizar todos aquellos actos que sean necesarios para conservar los derechos de los Obligacionistas, inclusive las gestiones judiciales o administrativas que se requieran para la defensa de los intereses de los Obligacionistas, siempre que dichos actos hayan sido autorizados por una resolución asamblearia adoptada por Obligacionistas que representen el porcentaje mínimo establecido en el Documento de Emisión a dichos efectos.

Toda suma que se pudiera cobrar como consecuencia de las gestiones antes mencionadas iniciadas por la Entidad Representante respecto a las Obligaciones Negociables, se distribuirá en forma proporcional entre todos los Obligacionistas a través del Agente de Pago, si correspondiera y conforme a lo dispuesto en el Contrato de Agente De Pago.

3° Citar y presidir la Asamblea de Obligacionistas en los casos que lo considere oportuno o conveniente para la defensa de los intereses de éstos o cuando corresponda de acuerdo al presente Contrato o a lo dispuesto en el Documento de Emisión.

4° Ejecutar, en nombre de los Titulares de las ONs, los actos jurídicos que disponga la Asamblea de Obligacionistas o las mayorías de Obligacionistas que correspondan.

5° Solicitar cualquier tipo de información al Agente de Pago y a la Entidad Registrante relacionada con la presente Emisión.

6° Informar a la Superintendencia de Servicios Financieros, al Emisor y a los Titulares de las ONs, a la mayor brevedad posible, sobre cualquier situación o evento que pudiera significar un conflicto de interés en sus actuaciones frente a los Titulares de las ONs.

7° Informar a los Titulares de las ONs, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento por parte del Emisor.

Las facultades de la Entidad Representante establecidas en esta cláusula son sin perjuicio de todas las otras que se establezcan en este Contrato, en el Documento de Emisión, en el Prospecto de la Emisión o en cualquier otra documentación relacionada con esta Emisión.

5.3 CONTRATO DE ENTIDAD REGISTRANTE

En virtud del contrato de fecha 9 de enero de 2023 y su modificación del 6 de julio del 2023 que se adjunta al Prospecto como Anexo II), A), la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. fue designada Entidad Registrante del Programa de Emisión en los términos y condiciones de acuerdo con los artículos 23 y siguientes de la Ley 18.627, el decreto reglamentario 322/011 y la Recopilación de Normas de Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay, así como demás normas modificativas, reglamentarias y concordantes aplicables.

La Entidad Registrante deberá:

1° Llevar un registro de las Obligaciones Negociables emitidas en la Emisión, bajo el formato de anotación en cuenta en forma electrónica, así como las cuentas de cada uno de los titulares de las ONs ("**Registro**").

Dicho Registro contendrá al menos los siguientes datos de los titulares de Obligaciones Negociables (los "**Obligacionistas**" o "**Titulares de los Valores**" indistintamente) entre otros que pudiera requerir la normativa aplicable: a) nombre y/o denominación social; b) número de documento de identidad/pasaporte/Registro único Tributario (o equivalente en caso de inversores extranjeros) según corresponda; c) dirección y teléfono; d) registro de firmas actualizado; e) codificación de acuerdo al art. 18 del Decreto 322/011; f) monto de la participación del titular en la participación de la emisión; entre otros. También se inscribirá en el Registro todos los negocios jurídicos que se realicen con las Obligaciones Negociables y sean informados fehacientemente a la Entidad Registrante, y cualquier otra mención que derive de sus respectivas situaciones jurídicas, así como sus modificaciones.

El Registro se regirá por los siguientes principios entre otros que pudiera requerir la normativa aplicable: protección del interés de los inversores, confidencialidad de las inversiones, rogación, prioridad de la inscripción, tracto sucesivo y buena fe registral. La registración de las operaciones en las respectivas cuentas deberá practicarse según el orden de presentación ante la Entidad Registrante. Además el Registro, en tanto medio de almacenamiento, deberá cumplir con los elementos mínimos de seguridad,

disponibilidad, auditabilidad, integridad, confidencialidad, autenticidad y confiabilidad, de conformidad con lo dispuesto por el art. 23 del Decreto Nº 322/011, entre otros que pudiera requerir la normativa aplicable.

2° Tener en todo momento a disposición de los titulares de las ONs y del público interesado en general copia certificada de los Documentos de Emisión correspondientes a cada serie emitida bajo el Programa de Emisión, y expedir a costo de quien la solicite copia de éste.

3° Deberá otorgar a los suscriptores de las Obligaciones Negociables, en cualquier momento que éstos se lo requieran, comprobantes de apertura de su cuenta o de todo movimiento que se inscriba en ella y constancias de la emisión, de saldos y estados de cuenta donde se incluyan, además del nombre del suscriptor o de los cotitulares, la denominación del título como obligación negociable, lugar y fecha de la Emisión y la de su vencimiento, nombre y domicilio del Emisor, lugar de pago, número de cada título así como su valor nominal, monto y moneda de la Emisión, plazo, y las condiciones de pago, entre otros que pudiera requerir la normativa aplicable.

4º Emitir certificados de legitimación acreditante de la calidad de obligacionistas.

La transmisión de las Obligaciones Negociables, así como la constitución de derechos reales y/o personales, serán oponibles frente a terceros recién desde el momento en que se haya practicado por parte de la Entidad Registrante la inscripción de dicha transferencia o constitución de derechos reales o personales en el Registro.

La Entidad Registrante no asume responsabilidad patrimonial alguna, principal ni de garantía, por el pago de las Obligaciones Negociables.

5.4 CONTRATO DE AGENTE DE PAGOS

En virtud del contrato de fecha 9 de enero de 2023 y su modificación del 6 de julio del 2023 que se adjunta al Prospecto como Anexo II), C), la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. fue designada Agente de Pagos de las obligaciones negociables a emitirse por el Emisor bajo el Programa de Emisión, con el fin de abonar por cuenta y orden del Emisor las sumas adeudadas bajo las ONs que se emitan bajo la Emisión, de conformidad con el de Documento de Emisión.

El Agente de pagos se obliga a abonar a los titulares de las obligaciones negociables conforme el Registro que llevará la Entidad Registrante, por cuenta y orden del Emisor, a su vencimiento o vencimientos, los importes adeudados por capital e intereses, bajo

las obligaciones negociables que se emitan bajo la Emisión, siempre que medie suficiente provisión de fondos a dichos efectos.

La Bolsa de Valores de Montevideo S.A. no asume ningún tipo de responsabilidad para el caso de ausencia de fondos por la no transferencia o giro antes mencionados por parte del Emisor para dar cumplimiento a las obligaciones que correspondan bajo las Obligaciones Negociables. En caso de que la provisión de fondos fuere insuficiente para hacer frente al pago de la totalidad de las Obligaciones Negociables, el Agente de Pago queda irrevocablemente autorizado por el Emisor, a prorratar los fondos recibidos del Emisor y entregarlos proporcionalmente entre todos los Obligacionistas conforme al registro que lleva en calidad de Entidad Registrante. El Agente de Pago no asume ningún tipo de responsabilidad por los eventuales perjuicios que el pago a prorrata pudiera ocasionar a los Obligacionistas.

6. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL QUE PROVIENE EL RIESGO DE PAGO DEL VALOR.

De conformidad al artículo 12 numeral 4 lit h) y el art. 115, numeral 4) lit) j) de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores del BCU se declara que el sector de actividad del que proviene el riesgo de pago del valor es el sector L, División 68, Actividades inmobiliarias.

7. ASPECTOS RELATIVOS A LA TRIBUTACIÓN DEL INVERSOR

Se expone a continuación, un resumen del régimen tributario al que los inversores quedarán sujetos por la tenencia de las Obligaciones Negociables. El mismo se realiza en función de la normativa actual y vigente, no haciéndose cargo El Emisor de futuros cambios en la legislación que modifiquen el régimen actual.

El Emisor no se hará cargo de los tributos que graven su tenencia, su circulación o la renta que generen, sin perjuicio de que pueda pagar los intereses o el capital correspondientes neto de cualquier tributo que debiera ser liquidado por su eventual calidad de agente de retención.

Los inversores deberán consultara sus propios asesores fiscales ya que el Emisor no asume responsabilidad por la corrección del siguiente resumen:

	Persona Física Residente	Persona Física No Residente y Persona Jurídica del Exterior sin Establecimiento Permanente	Persona Jurídica Residente o Establecimiento Permanente de entidad del Exterior
Intereses (Emisiones por plazos mayores a 3 años)	IRPF (Impuesto a la Renta de las Personas Físicas), 7% sobre intereses devengados. Emisor oficia como Agente de Retención.	IRNR (Impuesto a la Renta de los No Residentes), 7% sobre intereses devengados. Emisor oficia como Agente de Retención.	IRAE (Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas). El tenedor deberá computar los intereses dentro de su liquidación como renta gravada.
Tenencia	La tenencia se encuentra exonerada de Impuesto al Patrimonio.	La tenencia se encuentra exonerada de Impuesto al Patrimonio.	La tenencia se encuentra exonerada de Impuesto al Patrimonio.
Transmisión de la ON	La transmisión del título se encuentra exonerada de IRPF.	La transmisión del título se encuentra exonerada de IRNR.	La transmisión del título se encuentra exonerada de IRAE.

8. MODELO CONSTRUCCIÓN.

El capítulo 8, referente al modelo de construcción planteado por el Emisor, no ha sufrido cambios respecto al prospecto presentado en ocasión de la aprobación del Programa de Emisión y la respectiva Serie I.

9. ESTRUCTURA FINANCIERA ASOCIADA A LA CARTERA INMOBILIARIA.

El capítulo 9, referente a la estructura financiera asociada a la cartera inmobiliaria, no ha sufrido cambios respecto al prospecto presentado en ocasión de la aprobación del Programa de Emisión y la respectiva Serie I.

10. GRUPO LA TAHONA. DESCRIPCIÓN GLOBAL

El capítulo 10, referente al Grupo La Tahona, su historia y sus proyectos, no ha sufrido cambios respecto al prospecto presentado en ocasión de la aprobación del Programa de Emisión y la respectiva Serie I.

11. INFORMACIÓN SOCIETARIA

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

Con fecha 31 de octubre de 2022, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, resuelve en forma unánime la Reforma de Estatutos Sociales, cambiando el nombre de NOTINBERG SA a LA TAHONA DESARROLLOS S.A., aumentando su capital contractual a \$U 40.000.000 (pesos uruguayos cuarenta millones), y modificando su objeto social. La mencionada Reforma de Estatutos fue aprobada por la Auditoría Interna de la Nación con fecha 2 de Diciembre de 2022, inscripta en el Registro Público y General de Comercio el 6 de Diciembre de 2022 y publicada en el Diario Oficial con fecha 9 de Diciembre de 2022.

Con fecha 5 de junio de 2024, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas resolvió la Reforma de Estatutos Sociales, aumentando el capital contractual a \$U 500.000.000 (pesos uruguayos quinientos millones). La mencionada Reforma de Estatutos fue inscripta en el Registro Público y General de Comercio el 28 de Junio de 2024 y publicada en el Diario Oficial y El Edicto con fecha 25 de Julio de 2024.

Objeto social

- A) Industrializar y comercializar en todas sus formas, mercaderías, arrendamientos de bienes, obras y servicios en los ramos y anexos de: alimentación, artículos del hogar y oficina, automotriz, bar, bazar, caucho, comunicación, construcción, cosmética, cueros, deportes, editorial, electrónica, electrotecnia, enseñanza, espectáculos, farmacia, ferretería, fotografía, hotel, imprenta, informática, joyería, juguetería, lana, lavadero, librería, limpieza, madera, máquinas, marítimo, mecánica, metalurgia, minería, música, obras de ingeniería, óptica, papel, perfumería, pesca, plástico, prensa, publicidad, química, servicios profesionales, técnicos y administrativos, tabaco, televisión, textil, transporte, turismo, valores mobiliarios, vestimenta, veterinaria, vidrio.
- B) Importaciones, exportaciones, representaciones, comisiones y consignaciones.
- C) Compra venta, arrendamiento, administración, construcción y toda clase de operaciones con bienes inmuebles.**
- D) Explotación agropecuaria, forestación, fruticultura, citricultura y sus derivados.
- E) Participación, constitución o adquisición de empresas que operen en los ramos pre-indicados.

Sin perjuicio del objeto social amplio que posee El Emisor, su giro principal es y será el establecido en el literal C) precedente, y no podrá realizar inversiones extrañas su giro principal.

Duración

La duración de la Sociedad es de 100 años a partir del 30 de diciembre de 2011.

Domicilio y sede

El domicilio legal de la Empresa se encuentra en la calle Dr. Eduardo Couture N° 6453, de la ciudad de Montevideo.

Cierre de Ejercicio

31 de diciembre.

Otros datos

RUT: 21.690368.0016

BPS: 6000695

Teléfono/ Fax: 598 2684 0004 - +598 2683 9898

e-mail: cmilano@latahona.com.uy

Accionistas

El Capital Social Autorizado de La Tahona Desarrollos S.A. asciende a la suma de \$U 500.000.000 (pesos uruguayos quinientos millones), y su capital integrado a la fecha asciende a la suma de \$U 1.227.070 (pesos uruguayos un millón doscientos veintisiete mil setenta) no existiendo suscripciones pendientes.

La Tahona Desarrollos S.A pertenece en su totalidad al Sr. Leandro Añón Elcarte.

COMPOSICIÓN DEL PERSONAL SUPERIOR DE LA EMPRESA

Directorio

El Directorio de LA TAHONA DESARROLLOS SA está compuesto por las siguientes personas:

Presidente: Félix Leandro Añón

Vicepresidente: Francisco Añón

Directora: Gabriela Añón

Director: Nicolás Estrada

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

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

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

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

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

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

- a) El Sitio Uruguay S.A. (Internet-1998): Accionista Fundador- Ocupó el cargo de Country Manager 1998-2001
- b) El Sitio Inc. (Internet - Latam) Accionista Fundador - Cargo C.O.O. año 2001
- c) Claxson S.A. (TV-Latam): Accionista Fundador- Cargo C.O.O. Internet años 2002-2004
- d) Sarandí Comunicaciones (Radio): Propietario de Radio Sarandí AM 690, Sport 890, Disney FM 91,9. Cargo Director General años 2001 - 2008

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

diseño y estrategia. De febrero de 2021 a la fecha continúa con su participación en la dirección de La Tahona y en simultáneo con proyectos en Francia.

Gabriela Añon, fue socia de Pasqualini Uruguay Portones Shopping (MyG LTda) durante el período 1994 – 2009, responsable de la gestión comercial y financiera del negocio. A partir del año 2010 se integra al Grupo La Tahona, como asesor inmobiliario, asesorando a clientes y al propio grupo en identificar oportunidades de inversión y expansión.

Nicolás Estrada, comenzó su carrera profesional en el año 2003 en el área bio farmacéutica. Desde el 2009 al 2011 fue el responsable de la apertura y dirección de la filial Argentina de la compañía. Dirigió proyectos en el exterior hasta el año 2016 donde asume la gestión comercial para Uruguay y Argentina en primer lugar y LATAM posteriormente. En la actualidad desempeña el rol de COO de La Tahona dirigiendo los desarrollos urbanísticos del grupo.

Comité de Auditoría y Vigilancia

El Comité de Auditoría y Vigilancia está integrado por las Sras. Serrana Olano (Síndico) y Adriana Miraballes y el señor Julio Filippini.

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

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

Julio Filippini, Contador Público con más de 40 años de experiencia en el sector público. Amplia trayectoria en contabilidad general, auditorías y fiscalización. Experto en la gestión de inversiones y promoción de proyectos. Fue director general de la Agencia de Promoción de Inversiones de la Intendencia de Canelones entre Julio de 2015 y febrero 2024. A su vez, se desempeño como Contador General en la Intendencia Municipal de Canelones entre Julio 2010 y Julio 2015. Entre otras actividades, trabajó como Auditor Interno del Sector Público en la Auditoría Interna de la Nación desde agosto 2005 a junio 2010. Trabajó en la Dirección General Impositiva entre noviembre de 1990 a julio 2005 y en la Contaduría General de la Nación entre mayo de 1977 a Octubre de 1990. Fue Contador General de CCU entre 1985 y 1988 y desarrollo su actividad como profesional independiente entre 1985 y 1990 y en el periodo entre 2005 y 2015.

Gerencias

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

Gerente General: Félix Leandro Añón

Gerente de Administración y Finanzas: Carla Milano

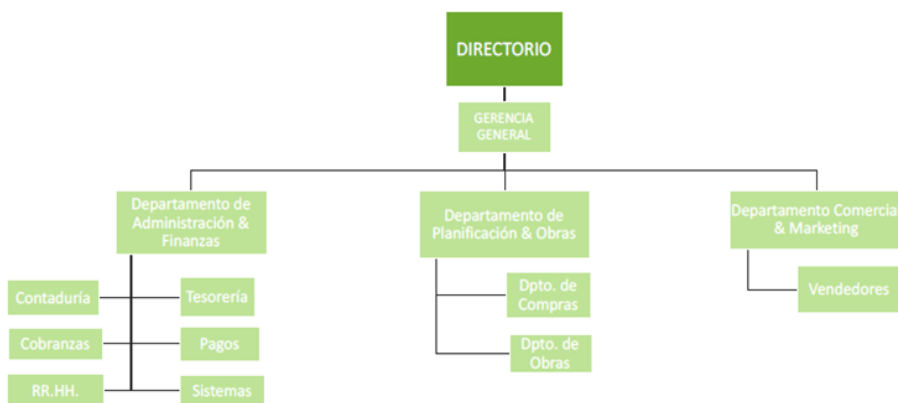
Gerente Comercial/Marketing: Francisco Añón

Gerente de Planificación Urbanística y Obras: Rossina Arduino.

Carla Milano, Analista en Costos y Administración de la Udelar. Trabajó en cargos gerenciales de administración y finanzas en una exportadora y dentro de El sito Uruguay SA que luego pasó a ser parte de Claxson en la subsidiaria de Uruguay en el grupo de radios Sarandí y todas sus emisoras.

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

11.1 ORGANIGRAMA DEL EMISOR:



11.2 CONJUNTO ECONÓMICO

El Emisor pertenece a un Conjunto Económico cuyos integrantes son: Runtuna S.A., La Tahona Inversiones S.A. y La Tahona Desarrollos S.A.

11.3 PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

Según surge del presente Complemento de Prospecto el Directorio, Gerencias y el Comité de Auditoría y Vigilancia tienen en cuenta, aseguran y aplican las prácticas de gobierno corporativo asegurando procesos adecuados de supervisión y control de la gestión de su dirección y el trato justo e igualitario de los socios o accionistas, acreedores

y demás inversores, todo según el artículo 184.1 y siguientes de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay.

A continuación, se detallan las prácticas de gobierno corporativo de acuerdo a lo establecido en el artículo 184.1 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores (RNMV) del Banco Central del Uruguay.

- a) La competencia ética y profesional de los directores, administradores y personal superior está dada por la amplia experiencia a nivel local e internacional de dichas personas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. En el presente complemento de prospecto se detallan los antecedentes curriculares. El directorio de la sociedad es elegido anualmente por la asamblea ordinaria de accionistas y durarán un año en el ejercicio de sus funciones. El directorio actual fue designado el día 12/08/2024, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.
- b) La empresa cuenta con una estructura equilibrada en sus roles y responsabilidades, a través de la designación gerentes específicos para las siguientes áreas:
 - Administración y Finanzas.
 - Gerente Comercial/ Marketing.
 - Gerente de Planificación Urbanística y Obras.
- c) Nuestros sistemas de control son diseñados de acuerdo con las características de nuestro negocio y los objetivos fijados por la sociedad. Estos sistemas son responsabilidad de cada gerencia de área y son evaluados y mejorados en función de las recomendaciones realizadas por los auditores externos y el Comité de Auditoría y Vigilancia.
- d) En cumplimiento con el decreto 124/11, la sociedad cumple con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB).
- e) La divulgación de la información a los accionistas, mercado de valores y organismos reguladores se lleva a cabo en tiempo y forma, divulgando en forma puntual y exacta los estados contables, la memoria anual de la compañía, la calificación de riesgo de la empresa o cualquier otro requisito de información que establece la Superintendencia de Servicios Financieros del Banco Central del Uruguay.

- f) Designación de un Comité de Auditoría y Vigilancia y un Área de Control Interno: De acuerdo a lo dispuesto por la Ley reguladora del Mercado de Valores Nro 18.627 y del decreto 322/011, así como la reglamentación emitida por el Banco Central del Uruguay el Comité de Auditoría y Vigilancia de la Empresa fue conformado, cumpliendo con las exigencias de que la mayoría del Comité se constituya con personas con formación financiero-contable, que sus ingresos no estén vinculados directa ni indirectamente con los resultados económicos de la sociedad, y que la mayoría no desarrollen tareas gerenciales en la sociedad, sus sucursales o subsidiarias.
- g) El establecimiento de un plan de negocios con objetivos, presupuestos y flujos financieros anuales es elaborado por la gerencia de Administración y Finanzas en coordinación con la Gerencia General, con su posterior aprobación del directorio de la empresa. El resultado de dicho proceso de planificación resumido en estado de situación financiera, estado de resultados y flujo de fondos es aprobado por el directorio y entregado al comité de auditoría y vigilancia.
- h) Se dio cumplimiento a lo indicado en la normativa, adoptándose y aprobándose el Código de Ética, que se incluye en el anexo V) del presente prospecto.
- i) La firma Grant Thornton se desempeña como auditor externo de la empresa desde el año 2022.
- j) La firma FIX SCR URUGUAY CALIFICADORA DE RIESGO S.A. (anteriormente FITCH Uruguay Calificadora de Riesgo S.A) se desempeña como calificadora de riesgo de la empresa.
- k) La empresa se encuentra en total cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios frente a la Auditoría Interna de la Nación y la Superintendencia de Servicios Financieros.
- l) En cumplimiento del art. 246.1 y siguientes del Reglamento del Mercado de Valores, referente al uso de información privilegiada se han definido políticas y procedimientos para su manejo, por ejemplo se encuentra regulado dentro de nuestro Código de Ética.

12. MODELO DE NEGOCIOS. DESCRIPCIÓN FINANCIERA

Estado de Situación Financiera Proyectado									
Expresado en U\$S									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	0	1	2	3	4	5	6	7	8
ACTIVO									
Disponibilidades									
Caja y bancos	4.366.751	33.913.689	18.554.078	5.056.788	60.889.052	29.775.599	330.808	30.648.867	0
Créditos									
Deudores por ventas casas	1.836.253	11.979.618	60.224.350	107.354.153	-	51.525.319	102.163.593	-	-
Deudores por ventas corporativos		5.561.063	4.766.625	3.972.188	3.177.750	2.383.313	1.588.875	794.438	-
Intereses a Vencer		-6.679.478	-33.439.794	-59.016.854	-	-28.728.980	-56.363.342	-	-
Otros Créditos									
Bienes de Cambio									
Bienes de Cambio	18.630.307	17.285.811	11.898.259	6.502.707	1.100.787	-	-	-	-
Otros Activos									
Impuesto diferido (Activo)	93.189	31.350.489	31.350.489	30.923.517	30.071.397	29.978.508	29.227.880	27.808.716	26.717.817
Total Activo	24.926.501	93.411.192	93.354.008	94.792.498	95.238.987	84.933.759	76.947.813	59.252.020	26.717.817
PASIVO									
Comerciales									
Proveedores comerciales	3.845.743								
Fiscales									
IRAE a Pagar		24.993	0	47.441	94.680	10.321	83.403	157.685	121.211
IP a Pagar		-	-	-	-	30.622	91.966	159.733	-
Financieros									
Emisión ON's Serie I	21.061.000	21.061.000	21.061.000	21.061.000	21.061.000	10.530.500	-	-	-
Emisión ON's Serie II		40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	20.000.000	-
Total Pasivo	24.906.743	61.085.993	61.061.000	61.108.441	61.155.680	50.571.443	40.175.369	20.317.418	121.211
PATRIMONIO									
Capital Integrado	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309
Resultados Acumulados	-10.551	32.294.891	32.262.699	33.653.747	34.052.998	34.332.007	36.742.135	38.904.293	41.687.129
Dividendos									-15.120.832
Total Patrimonio	19.758	32.325.200	32.293.008	33.684.056	34.083.307	34.362.316	36.772.444	38.934.602	26.596.606
Total Pasivo + Patrimonio	24.926.501	93.411.192	93.354.008	94.792.498	95.238.987	84.933.759	76.947.813	59.252.020	26.717.817

Estado de Resultados Proyectado									
Expresado en U\$S									
		1	2	3	4	5	6	7	8
INGRESOS POR VENTA		11.800.615	24.496.495	24.915.811	25.365.498	25.904.931	26.495.156	27.136.669	27.793.891
(-) Costo de Venta		-7.918.689	-19.379.024	-19.539.747	-19.710.349	-19.912.954	-20.132.210	-20.368.550	-20.606.984
MARGEN BRUTO		3.881.926	5.117.470	5.376.064	5.655.149	5.991.977	6.362.946	6.768.119	7.186.907
<i>Margen Bruto (Ratio)</i>		32,90%	20,89%	21,58%	22,29%	23,13%	24,02%	24,94%	25,86%
Gastos Operativos									
Gastos Estructura	-6.838	-1.062.604							
Impuesto al Patrimonio	-	-	-	-	-30.622	-91.966	-159.733	-	-
Gastos de Administracion y Ventas	-29.412	-217.700	-624.120	-633.345	-643.238	-646.908	-659.893	-674.007	-688.466
EBITDA	-36.249	2.601.622	4.493.351	4.742.720	5.011.912	5.314.447	5.611.087	5.934.380	6.498.441
<i>Ebitda (Ratio)</i>		22,05%	18,34%	19,03%	19,76%	20,52%	21,18%	21,87%	23,38%
Resultados Financieros									
Intereses Serie I	-444.712	-1.632.228	-1.632.228	-1.632.228	-1.632.228	-1.632.228	-816.114	-	-
Intereses Serie II	-	-3.300.000	-3.300.000	-3.300.000	-3.300.000	-3.300.000	-3.300.000	-3.300.000	-1.650.000
Ingresos financieros	30.852	-	406.685	2.054.970	3.707.514	-	1.749.187	3.513.281	-
Costo descuento saldo					-2.441.148			-2.408.654	-853.496
Otros Ingresos	400.000								
Resultado antes de Impuesto	-50.109	969.394	-32.192	1.865.462	1.346.050	382.220	3.244.160	3.739.006	3.994.946
Impuesto a la Renta	60.865	31.325.496	-0	-474.413	-946.800	-103.210	-834.031	-1.576.848	-1.212.110
Resultado Contable	10.756	32.294.891	-32.192	1.391.048	399.250	279.009	2.410.128	2.162.158	2.782.836

FLUJO DE CAJA PROYECTADO

Expresado en U\$S

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Concepto	0	1	2	3	4	5	6	7	8
<u>Ingresos de Fondos</u>									
<u>Saldo Inicial de Caja</u>		4.366.751	-	-	-	-	-	-	-
Emission ON's Serie II		40.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Cobranzas		3.955.726	6.662.851	8.704.057	10.785.306	6.493.522	8.684.385	10.933.489	6.909.094
Descuento Flujos generados					67.514.844			66.616.162	23.605.128
Total Ingresos fondos		48.322.477	6.662.851	8.704.057	78.300.150	6.493.522	8.684.385	77.549.651	30.514.222
<u>Egresos de fondos</u>									
Cuentas a Pagar		3.772.311							
Costo Casa Llave en Mano		7.602.384	16.179.712	16.356.320	16.546.240	21.080.749	22.434.208	22.705.824	22.980.768
Devolución IVA s/infraestructura		-1.028.191	-2.188.240	-2.212.125	-2.237.811	-2.268.582	-2.301.998	-2.337.274	-2.373.784
IVA s/unidades entregadas		949.062	2.312.343	2.352.245	2.395.038	2.448.173	2.504.339	2.565.385	2.627.927
Gastos de Estructuración		1.215.400	-	-	-	-	-	-	-
GAV		265.594	761.426	772.680	784.750	789.228	805.070	822.288	839.928
Intereses ON's Serie I		1.632.228	1.632.228	1.632.228	1.632.228	1.632.228	816.114	-	-
Intereses ON Serie II		-	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000	1.650.000
Repago Capital ON's Serie I		-	-	-	-	10.530.500	10.530.500	-	-
Repago Capital ON's Serie II				-	-	-	-	20.000.000	20.000.000
IP		-	-	-	-	-	30.622	91.966	159.733
IRAE		-	24.993	0	47.441	94.680	10.321	83.403	157.685
Dividendos		-	-	-	-	-	-	-	15.120.832
Total Egresos de Fondos		14.408.788	22.022.461	22.201.348	22.467.885	37.606.976	38.129.176	47.231.592	61.163.088
Situación flujo de fondos anual		33.913.689	-15.359.610	-13.497.291	55.832.265	-31.113.453	-29.444.791	30.318.059	-30.648.866
Saldos Acumulados	4.366.751	33.913.689	18.554.078	5.056.788	60.889.052	29.775.599	330.808	30.648.867	0

MODELO DE NEGOCIOS. PROYECCIONES FINANCIERAS

Bases de Proyección:

Moneda: Los Estados Contables proyectados se presentan dólares americanos.

Momento de la Proyección: La proyección se realiza tomando como inicio la fecha de emisión de la Serie I (año 2023), y a partir de esa fecha ejercicios anuales. Por lo tanto, el año 1 corresponde al año 2024, año de la emisión de la serie II. La proyección se extiende hasta el ejercicio 8, contemplando así toda la vida de las Series I y II.

Ingresos: Los ingresos se consideran por la venta de casas llave en mano, es decir, que incluyen la compra del terreno y la construcción de casas de un promedio 250 metros cuadrados. Para el armado de las proyecciones se tomó el criterio de ventas de casas llave en mano por año. También se incluyen las ventas de edificios corporativos que el emisor esta comercializando.

La contabilización de las ventas se realiza en el momento de la firma de la Promesa de Compraventa. El supuesto utilizado para la registración de las ventas proyectadas es el del cobro inicial de un 30% con la firma de la Promesa de Compraventa (puede haber un cobro anterior al momento de la firma del Boleto de Reserva) para los casos financiados. Se considera como supuesto que el 20% de las ventas se pagan al contado y el restante 80% se financia a 25 años. Los saldos financiados son en cuotas mensuales consecutivas e incluyen una tasa de interés efectiva anual del 8%.

En relación a los precios de venta por unidad, los mismos son variables y dependen exclusivamente de la política de comercialización de la empresa.

A continuación, se detalla los supuestos de ventas estimadas de unidades de casa llave en mano por año y el valor del mismo, considerando que se venden la totalidad de los unidades en un lapso de 8 años, con un valor del mismo en permanente aumento, considerando la evolución del valor de la tierra y de la valorización de la zona del proyecto basándonos en los datos históricos de La Tahona a lo largo de más de 20 años de trayectoria y del Estudio de Mercado realizado por el Estudio Berenztein.

VENTAS ESTIMADAS U\$S									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Casas Vendidas	8	32	32	32	32	32	32	32	32
Precio	828.147	842.067	856.481	871.939	890.482	910.771	932.823	955.415	
Ventas iva incl	6.625.176	26.946.144	27.407.392	27.902.048	28.495.424	29.144.672	29.850.336	30.573.280	
IVA	602.289	2.449.649	2.491.581	2.536.550	2.590.493	2.649.516	2.713.667	2.779.389	
Ventas s/IVA	6.022.887	24.496.495	24.915.811	25.365.498	25.904.931	26.495.156	27.136.669	27.793.891	
Costo de Ventas	5.346.880	21.567.264	21.751.872	21.948.160	22.181.536	22.434.208	22.705.824	22.980.768	
Contado	1.325.035	5.389.229	5.481.478	5.580.410	5.699.085	5.828.934	5.970.067	6.114.656	

Costo de Venta: Los costos de venta incluyen los costos de la compra de las tierras al que se le suma las inversiones en obra civil que se realizarán sobre los terrenos y se contabiliza en función de las unidades vendidas en cada período.

Gastos Operativos: En las proyecciones se reflejan dentro de este rubro, los gastos de Estructuración y Gastos de Administración y Ventas que contemplan entre otros rubros los siguientes:

- Comisiones por ventas
- Gastos de Marketing
- Asesores Externos

Resultados Financieros: Corresponden principalmente a 2 rubros:

- A los generados por el devengamiento y pago de los intereses de la emisión de las Obligaciones Negociables.
- A los generados por el devengamiento de los intereses de financiación de las ventas con saldo de precio.

Impuesto a la Renta: El gasto por impuestos a las ganancias está representado como la suma del impuesto corriente y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año y el impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes contables de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes.

En las proyecciones financieras del modelo, se reconoce un activo por impuesto diferido, que considera el derecho que tiene la empresa a descontar de impuestos el beneficio fiscal dado por el régimen de promoción de inversiones para la actividad de gran dimensión económica. El mencionado régimen establece una exoneración de IRAE para las empresas que generen una inversión en construcción. De acuerdo al régimen mencionado, y al monto de la inversión en infraestructura previsto, la empresa podrá acudir a un beneficio del 30% de la inversión en infraestructura, y lo podrá descontar en un plazo de 13 años.

Estado de Situación Financiera:

En relación a los criterios considerados para la elaboración del Estado de Situación Financiera, se consideran los siguientes supuestos:

- Disponibilidades: Los saldos de caja y bancos se presentan por su valor nominal.
- Créditos: Los créditos se presentan por su valor nominal.
- Intereses a vencer: Cuenta que regulariza los créditos, en función del devengamiento de intereses incluidos en las cuotas de financiación.
- Bienes de Cambio: Representan el stock remanente de unidades a vender, calculado en base al valor de adquisición de la tierra sumada la inversión en infraestructura prevista.
- Pasivos: Los pasivos se presentan por su valor nominal.

13. CONTINGENCIAS LEGALES

Se informa que LA TAHONA DESARROLLOS S.A. no tiene reclamaciones judiciales, extrajudiciales y/o administrativas a su favor o en contra.

14. RIESGOS ASOCIADOS A LA EMISIÓN

El capítulo 14, referente a los riesgos asociados a la emisión, no ha sufrido cambios respecto al prospecto presentado en ocasión de la aprobación del Programa de Emisión y la respectiva Serie I.

15. HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD A LA INSCRIPCIÓN DEL PROGRAMA DE EMISION.

Se detallan a continuación los hechos relevantes ocurridos con posterioridad a la inscripción del programa de emisión.

- 1) Con fecha 5 de junio de 2024, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas resolvió la Reforma de Estatutos Sociales, aumentando el capital contractual a \$U 500.000.000 (pesos uruguayos quinientos millones). La mencionada Reforma de Estatutos fue inscripta en el Registro Público y General de Comercio el 28 de Junio de 2024 y publicada en el Diario Oficial y El Edicto con fecha 25 de Julio de 2024. El 30 de Agosto de 2024 el único accionista realizó un nuevo aporte de capital por un monto que asciende a USD 1.400.000 (dólares estadounidenses un millón cuatrocientos mil), los que tomados al tipo de cambio del Banco Central del Uruguay de fecha 29 de agosto de 2024 fijado en \$ 40,347 por dólar, equivalen a un total de \$ 56.485.800 (pesos uruguayos cincuenta y seis millones cuatrocientos ochenta y cinco mil ochocientos).
- 2) Con fecha 12 de agosto de 2024, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas resolvió la modificación del Directorio, quedando el mismo constituido de la siguiente manera:

PRESIDENTE:	Félix Leandro AÑON
VICEPRESIDENTE:	Francisco AÑON
DIRECTORA:	Gabriela AÑON
DIRECTOR:	Nicolás ESTRADA

- 3) Con fecha 12 de agosto de 2024, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas resolvió la designación de un nuevo Síndico, designando a la Esc. Serrana Olano para desempeñar esa tarea.

- 4) Con fecha 12 de Agosto de 2024, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas resolvió modificación del Comité de Auditoria y Vigilancia, designando al Sr. Julio Filippini, y a las Sras. Serrana Olano y Adriana Miraballes para el desempeño de las funciones.

16. MODIFICACIONES AL PROSPECTO PRESENTADO PARA EL PROGRAMA GLOBAL

No se han realizado modificaciones al prospecto presentado para el Programa Global de Emisión del Emisor, más allá de las que se han detallado en el presente complemento de Prospecto, que básicamente se resumen en la modificación de los términos y condiciones de la Serie II.

17. EVOLUCION SERIE I

El 10 de noviembre de 2023, se otorgó el Documento de Emisión correspondiente a la Serie I del Programa de Emisión de obligaciones negociables escriturales de oferta pública por un valor nominal de USD 21.061.000 (dólares estadounidenses veintiún millones sesenta y un mil).

El plazo máximo de repago del capital es de 6 años venciendo el 10 de noviembre de 2029, y el capital se pagará a partir del quinto año de la fecha de emisión en dos pagos anuales y consecutivos del 50% del capital adeudado respectivamente.

Las Obligaciones Negociables emitidas en la Serie I devengan un interés anual del 7,75% (siete con 75/100) y se pagarán de forma semestral, siendo la primera fecha de pago de los intereses el 10 de mayo de 2024. Los pagos posteriores de intereses se darán el 10/11/2024, 10/5/2025, 10/11/2025, 10/5/2026, 10/11/2026, 10/5/2027, 10/11/2027, 10/5/2028, 10/11/2028, 10/5/2029 y 10/11/2029.

Con fecha 9/5/2024, se procedió a la cancelación de los intereses correspondientes al primer semestre, siendo estos los únicos intereses abonados de acuerdo al cronograma planteado, no existiendo al momento obligaciones pendientes por parte del Emisor respecto a la Serie I.

El importe abonado en concepto de intereses del primer semestre ascendió a U\$S 816.113,75 (dólares americanos ochocientos dieciséis mil ciento trece con 75/100).

ANEXOS DEL PROYECTO DE PROSPECTO

ANEXO I) Copia de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que aprueba la Serie II y Copia autenticada del Acta de Directorio que aprueba la Serie II) del Programa de Emisión.

ANEXO II) Modelo de documento de emisión

SUPLEMENTO DE PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES

DOCUMENTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES DE OFERTA PÚBLICA EMITIDAS POR LA TAHONA DESARROLLOS S.A. EL ... DE ... DE 2024 POR U\$S ... (DÓLARES ESTADOUNIDENSES ... MILLONES) CON VENCIMIENTO EL ... DE ... DE 2031 DE LA SERIE II).

En Montevideo, el ... de ... de 2024, La Tahona Desarrollos S.A. (en adelante el “Emisor” o “TAHONA” indistintamente), RUT ..., representada en este acto por Félix Leandro Añon en su calidad de Presidente, con domicilio en el Club House de Altos de la Tahona sin número, código postal 15006, Canelones, República Oriental del Uruguay, otorga este documento de emisión correspondiente a la Serie II) del Programa de Emisión de obligaciones negociables escriturales de oferta pública de acuerdo a los términos y condiciones establecidos a continuación.

El presente documento constituye el Documento de Emisión (arts. 22 y 66 de la Ley 18.627 del 2 de diciembre de 2009) de las obligaciones negociables escriturales no convertibles en acciones por un valor nominal de U\$S ... (dólares estadounidenses ... millones), emitidas por el Emisor en la fecha de hoy (en adelante, las “Obligaciones Negociables” o “ONs” indistintamente), al amparo de lo dispuesto por el art. 63 y siguientes de la ley N° 18.627, su Decreto Reglamentario N° 322/011 y demás normas complementarias y concordantes, vigentes o que se dicten en el futuro.

1. ANTECEDENTES

1.1 El Emisor es una sociedad anónima debidamente constituida y vigente bajo las leyes de la República Oriental del Uruguay que se dedica a la inversión en proyectos inmobiliarios.

1.2 Por resolución de Asamblea General Extraordinaria de accionistas de TAHONA de fecha 22 de diciembre de 2022, el Emisor resolvió facultar al Directorio de la empresa a recurrir al financiamiento mediante la emisión de Obligaciones Negociables

escriturales no convertibles en acciones, mediante suscripción pública de un Programa de Emisión, por un valor nominal de hasta U\$S 100.000.000 (dólares estadounidenses cien millones), con un plazo de 5 años. El 14 de agosto de 2024 resolvió que se emita la Serie II) del Programa de emisión por un valor nominal de hasta U\$S 40.000.000 (dólares estadounidenses cuarenta millones), con un plazo de 7 años.

1.3 En la medida que las Obligaciones Negociables a emitirse serán escriturales, se otorga el presente documento (art. 15, 21 y 66 de la ley 18.627) a los efectos de su emisión el que quedará depositado en la entidad registrante de la emisión, la cual es Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (en adelante BVM).

1.4 Las Obligaciones Negociables a emitirse han sido inscriptas en el Registro de Valores del Banco Central del Uruguay para ser ofrecidas públicamente en Uruguay según Resolución de fecha ... de ... de 2024 y han sido autorizadas a cotizar en la BVM con fecha de ... de ... de 2023.

2. MONTO DE LA EMISIÓN. MONEDA. CARACTERÍSTICAS

2.1 El monto total de la emisión de Obligaciones Negociables por parte del Emisor es de un valor nominal de U\$S ... (dólares estadounidenses ...) (el “Capital”) y está representado por ... Obligaciones Negociables por un valor nominal de U\$S 1.000 (dólares estadounidenses mil) cada una. Las Obligaciones Negociables no son convertibles en acciones. No se admitirán transferencias, gravámenes o afectaciones fraccionadas.

2.2 Las Obligaciones Negociables constituyen obligaciones directas y no subordinadas del Emisor.

3. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

3.1 Las Obligaciones Negociables reguladas por este documento de emisión (“Documento de Emisión”) y están alcanzadas por: (i) el prospecto de emisión otorgado el 10 de noviembre de 2023 (“Prospecto”), (ii) el contrato de entidad representante otorgado el 9 de enero de 2023 y modificado el 6 de julio de 2023 (“Contrato de Entidad

Representante”) otorgado por el Emisor y la BVM (“Entidad Representante”), (iii) el contrato de entidad registrante (“Contrato de Entidad Registrante”) de fecha 9 de enero de 2023 y modificado el 6 de julio de 2023 otorgado entre el Emisor con la BVM (“Entidad Registrante”), (iv) por el contrato de agente de pago de fecha 9 de enero de 2023 y modificado el 6 de julio de 2023 (“Contrato de Agente de Pago”) otorgado por el Emisor con la BVM (“Agente de Pago”) y (v) el contrato de fideicomiso en garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Tahona Desarrollos” otorgado el día 9 de julio de 2023 y modificado el 6 de julio de 2023 (“Fideicomiso de Garantía”).

3.2 La adquisición de las Obligaciones Negociables supone la ratificación y aceptación del presente Documento de Emisión, así como todos los demás contratos, estipulaciones y condiciones de la Emisión.

4. NATURALEZA JURÍDICA

Las Obligaciones Negociables reguladas por este Documento de Emisión, constituyen obligaciones negociables escriturales de oferta pública regidas por las leyes 18.627 y normas reglamentarias complementarias.

5. PLAZO Y PAGO DEL CAPITAL

5.1 El Emisor se obliga a repagar el Capital adeudado de las Obligaciones Negociables emitidas en un plazo máximo de 7 años venciendo indefectiblemente el día ... de ... de 2031 (“Vencimiento Final”), en las condiciones que se indican a continuación y sin perjuicio de la eventual caducidad anticipada, si fuere el caso:

5.2 El capital se pagará a partir del sexto año a partir de la emisión del día ... de ... de 2024 y se amortizará en dos pagos anuales y consecutivos, los ... de ... de cada año (“Día de Pago de Capital”). El primer pago de Capital será por el 50% (cincuenta por ciento) del monto emitido y el segundo por el otro 50% (cincuenta por ciento) del monto emitido completando el pago del 100% (cien por ciento) de la Emisión.

6.2 Los intereses se pagarán de forma semestral, siendo la primera fecha de pago a los 6 (seis) meses de la Fecha de Emisión. Es decir, los pagos se realizarán en las siguientes fechas: ... de ... de 20..., ... de ... de 20..., ... de ... de 20..., ... de ... de 20..., ... de ... de 20..., ... de ... de 20..., ... de ... de 20..., ... de ... de 20..., ... de ... de 20..., ... de ... de 20., ... de ... de 20... y el ... de ... de 20..., ... de ... de 20..., ... de ... de 20..., (cada una un “Día de Pago de Intereses”) y si no fuese un día hábil bancario, el Día de Pago de Intereses será el primer día hábil bancario siguiente. Los intereses serán calculados sobre una base de un año de 360 días y meses de 30 días.

6.3 Los intereses se cancelarán en dólares estadounidenses Transferencia.

6.4 Los intereses serán abonados por el Emisor al Agente de Pago un día hábil antes del Día de Pago de Intereses quien, con la información proporcionada por la Entidad Registrante conforme a sus registros, lo distribuirá entre los Titulares a prorrata de sus respectivas tenencias de conformidad con el Contrato de Agente de Pago. El Agente de Pago no asume responsabilidad patrimonial alguna frente a los Obligacionistas por la falta de pago de los intereses de las Obligaciones Negociables en caso de que el Emisor no transfiera los fondos correspondientes.

6.5 La falta de pago en cualquier Día de Pago de Intereses o del Vencimiento Final desde el día corrido siguiente devengará intereses moratorios. Los intereses moratorios serán equivalentes a la tasa de interés que resulte de sumar un 3% (tres por ciento) por encima del interés compensatorio.

7. RESCATE ANTICIPADO VOLUNTARIO

7.1 El Emisor podrá optar por rescatar anticipadamente la totalidad o parte de las Obligaciones Negociables (capital e intereses devengados hasta la fecha del rescate) con una notificación al Representante de los Obligacionistas, al Agente de Pago, a la Entidad Registrante, al Fiduciario y al Banco Central del Uruguay. Dicho rescate tendrá lugar únicamente en un Día de Pago de Intereses, si fuere el caso y recién a partir del cuarto año de la emisión.

7.2 En caso de rescate anticipado parcial de las Obligaciones Negociables, el precio del mismo se distribuirá proporcionalmente entre todos los Titulares de las Obligaciones Negociables.

7.3 Para ejercer la referida opción, el Emisor deberá notificar a las instituciones descriptas precedentemente con un plazo no menor a 60 días corridos del Día de Pago de Intereses que se trate, no pudiendo hacerlo antes del cuarto año de la emisión.

El Emisor rescatará las ON pagando el siguiente valor por las mismas:

- 102% (ciento dos por ciento) en el octavo semestre
- 101,5% (ciento uno con cinco por ciento) en el noveno semestre
- 101% (ciento uno por ciento) en el décimo semestre
- 100% (cien por ciento) del saldo a amortizar para las cuotas restantes

7.4 Salvo en los casos previstos anteriormente, el Emisor no podrá ejercer el rescate anticipado de las ONs sin contar con la previa autorización de los Titulares expresada en Asamblea de Obligacionistas que se convoque a estos efectos.

7.5 El Emisor podrá realizar rescates parciales por un mínimo de USD 1.000.000 (dólares estadounidenses un millón).

8. PAGOS

8.1 Los pagos de Capital e Intereses se harán efectivos mediante transferencia bancaria a las respectivas cuentas informadas por cada uno de los Obligacionistas a la Entidad Registrante, según lo establecido en el Contrato de Agente de Pago y en el Contrato de Entidad Registrante.

8.2 Los Titulares por el hecho de suscribir e integrar las Obligaciones Negociables objeto del presente Documento de Emisión aceptan y autorizan a la Entidad Registrante y Entidad Representante en su caso a transmitir a requerimiento del Emisor y/o Agente de Pago la información necesaria a los efectos de poder cumplir con los pagos debidos bajo el presente documento.

8.3 El Emisor antes del Día de Pago transferirá el monto al Agente de Pagos los dólares estadounidenses que corresponda abonar bajo las Obligaciones Negociables en cada Día de Pago de Intereses y Día de Pago de Capital, el cual será destinado al pago de Capital y/o Intereses. El Emisor entregará la suma referida mediante giro o depósito bancario en los términos acordados en el Contrato de Agente de Pagos.

9. TRIBUTOS Y GASTOS

Serán de cargo del Emisor todo tributo existente o que se cree en el futuro que grave la emisión de las Obligaciones Negociables y/o los pagos a efectuar como consecuencia

de las mismas, quedando excluidos de esta obligación los tributos que graven su tenencia, su circulación o la renta que generen en cabeza de los mismos, en cuyo caso, el Emisor pagará los intereses o el capital correspondientes neto de cualquier tributo que debiera ser liquidado por su eventual calidad de agente de retención. Asimismo, será a cargo del Emisor todos los gastos, tributos, honorarios razonables y costos que se generen en la ejecución judicial o extrajudicial de las Obligaciones Negociables debido al incumplimiento del Emisor o por el requerimiento de cumplimiento que le haga a éste la Entidad Representante.

10. ORDEN DE IMPUTACIÓN DE LA PAGA

El orden de imputación de la paga respecto de cualquier importe que se reciba para el pago de las Obligaciones Negociables (ya sea del Emisor, del Fideicomiso de Garantía o por cualquier causa) será el siguiente (en el orden indicado): tributos, gastos, comisiones, intereses y finalmente Capital. En caso de recibirse pagos parciales, el pago recibido se distribuirá a prorrata.

11. OBLIGACIONES NO CONVERTIBLES EN ACCIONES

Las Obligaciones Negociables no otorgan derecho a sus Titulares para solicitar al Emisor su conversión en acciones.

12. PARI PASSU

Las Obligaciones asumidas por el Emisor a través de la presente emisión estarán en todo momento, cuando menos en un mismo grado de preferencia que las demás deudas financieras no garantizadas que contraiga en el futuro el Emisor.

13. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA

13.1 Se producirá la caducidad anticipada de todos los plazos bajo las Obligaciones Negociables, volviéndose exigible todo lo adeudado (vencido y no vencido) y pudiéndose exigir el reembolso de cuantas cantidades fueran debidas en ese momento por el Emisor por Capital, intereses, comisiones, gastos o cualquier otro concepto,

habilitando a la Entidad Representante a exigir la ejecución de los bienes incluidos en el Fideicomiso de Garantía si así lo resuelven los Titulares reunidos en Asamblea, si acaeciera alguna o varias de las siguientes circunstancias (cada uno de ellas, “Situación de Incumplimiento”):

a) Falta de Pago de Capital o intereses:

En caso de no pago de TAHONA de cualquier importe correspondiente al pago de capital o pagos correspondientes a intereses adeudados bajo las Obligaciones Negociables de esta Serie, siempre que dicho incumplimiento no hubiera sido remediado dentro de los 5 (cinco) días hábiles bancarios siguientes a la fecha de pago que se trate.

b) Falta de Pago Gastos del Fideicomiso:

Si TAHONA incumpliera su obligación de transferir a la cuenta de Gastos del Fideicomiso de Garantía cualquier importe que le fuera requerido por el Fiduciario por concepto de Gastos del Fideicomiso, de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso de Garantía y dicho incumplimiento no fuera remediado dentro de un plazo de 10 (diez) Días Hábiles.

c) Mantenimiento de la Relación en el Fideicomiso de Garantía:

Si no se mantiene la Relación establecida en la cláusula SEXTO del Fideicomiso de Garantía entre el valor de las garantías y el capital adeudado de esta Serie de ONs.

d) Embargo:

Si se trabase sobre cualquier parte de los bienes, activos o ingresos del Emisor, un embargo genérico, específico y/o secuestro, como consecuencia de uno o más reclamos contra el Emisor que superaran conjuntamente la suma de U\$S 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones) (o su contravalor en cualquier otra moneda tomando la cotización interbancaria del Día Hábil Bancario anterior publicada por el BCU) y tal medida no se levantara dentro de los 150 días corridos de haber sido legalmente notificada al Emisor.

e) Declaraciones falsas:

Que cualquier declaración efectuada o documento presentado por el Emisor al Representante de los Obligacionistas o al BCU hayan sido denunciados por cualquiera de éstos a la justicia por contener falsedades materiales, información relevante materialmente distorsionada o manipulada u ocultaciones relevantes que hubieren sido determinantes en la decisión de un inversor diligente, y la justicia hubiere dado lugar a dichas denuncias en sentencia pasada de autoridad de cosa juzgada.

f) Nulidad:

Que cualquier declaración efectuada o documento presentado por el Emisor al Representante de los Obligacionistas, a la Bolsa de Valores de Montevideo o al BCU hayan sido denunciados por cualquiera de éstos a la justicia por contener falsedades relevantes, información relevante distorsionada o manipulada u ocultaciones que hubieren sido determinantes en la decisión de un inversor diligente, y que la justicia hubiere dado razón a dicha denuncia en todos sus términos por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada;

g) Deterioro de la solvencia:

El deterioro material de la solvencia del Emisor de manera que pueda verse afectada negativa y sustancialmente su capacidad para hacer frente a las respectivas obligaciones asumidas bajo el Documento de Emisión, durante su vigencia.

A tales efectos se entiende que se configura una situación de deterioro material de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula cuando el Emisor se aparte del cumplimiento de los covenants comprometidos en la presente emisión y

h) Incumplimiento de normas fiscales aplicables:

Que con posterioridad a la emisión se produjera por parte del Emisor un incumplimiento de sus obligaciones tributarias por un monto superior a U\$S 2.000.000 (dólares estadounidenses dos millones) incluidas las sanciones correspondientes, siempre que el Emisor haya sido notificado de tal determinación por parte de la Dirección General Impositiva (DGI) y que dicha determinación no sea anulada por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, o que se hubieran vencido los plazos legales para presentar

recursos administrativos contra dichas resoluciones a tales efectos sin que el Emisor haya iniciado ninguna acción;

Caducidad y exigibilidad anticipada.

13.2 Una vez acaecido una Situación de Incumplimiento, TAHONA contará con 60 (sesenta) días hábiles luego de notificado para subsanar el incumplimiento referido sin responsabilidad para éste (salvo que en el Documento de Emisión se haya previsto un plazo concreto de remediación distinto de éste, en cuyo caso prevalecerá el plazo específico).

13.3 Una vez transcurrido el plazo antes mencionado sin haberse remediado el incumplimiento, el Representante de los Obligacionistas convocará a Asamblea de Obligacionistas de todas las series de ONs que hayan sido emitidas en el Programa de Emisión en el caso que todas las series se vean afectadas por la posibilidad de que se exija la caducidad anticipada o se convocará sólo a esta serie en el caso que el incumplimiento se haya producido sólo con respecto a esta serie. Los obligacionistas por resolución que se adopte por dos o más Obligacionistas presentes que representen más del 75% (setenta y cinco por ciento) del capital adeudado deberán validar dicho incumplimiento para que operen las consecuencias del mismo. No aplicará lo aquí dispuesto cuando el incumplimiento corresponda a lo establecido en el literal a) de la cláusula 13.1, es decir, el “NO PAGO”, en cuyo caso no será necesario que la Asamblea de Obligacionistas adopte ninguna resolución y se producirá de forma automática la caducidad de los plazos y la exigibilidad de lo adeudado de la serie donde se produjo el incumplimiento del Emisor, una vez que se haya generado la Situación de Incumplimiento por el NO PAGO sin ser remediado en el plazo establecido en el punto 13.2.

13.4 En caso que no se llegue al porcentaje referido en la cláusula 13.3 de Obligacionistas presentes, se entenderá que no se ha producido la Situación de Incumplimiento. No se considerará a los efectos de esta mayoría las entidades o personas vinculadas al Emisor mencionadas en el Artículo 16 de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores del BCU.

13.5 Con la excepción antes mencionada, en caso de que la Asamblea de Obligacionistas valide la Situación de Incumplimiento, conforme se detalla Ut Supra, a partir de ese momento se producirá la caducidad de los plazos y la exigibilidad anticipada de todo lo adeudado en forma automática.

13.6 En todos los casos de ejecución de las sumas adeudadas, el producido de la ejecución de las garantías (deducidos los gastos, tributos y honorarios de la ejecución y una vez que se hayan pago todos los Gastos del Fideicomisos y los honorarios y gastos correspondientes a la Entidad Representante, la Entidad Registrante y el Agente de Pagos) se distribuirá entre todos los Obligacionistas a prorrata de la participación de cada uno de ellos en el monto total de la Emisión de esta serie (a cuyos efectos los importes se entregarán al Agente de Pago). La Entidad Representante (contando con el consentimiento de los Obligacionistas, según las mayorías requeridas) podrá acordar con el Emisor remedios a los incumplimientos que hubieran tenido lugar, los que una vez acordados deberán ser comunicados mediante carta conjunta al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía.

14. COVENANTS

14.1. Nuevas Inversiones: El Emisor se abstendrá de realizar inversiones extrañas a su giro principal, el cual se define como el desarrollo de proyectos inmobiliarios y actividades conexas y/o de apoyo, no considerándose como inversiones extrañas al giro principal, por ejemplo y únicamente a título enunciativo, desarrollos inmobiliarios y construcción de edificios de propiedad horizontal, casas, condohoteles, y edificios de oficinas. La limitación aquí impuesta en cuanto al tipo de inversiones que podrá realizar el Emisor no regirá en caso de autorización expresa y por escrito de los Obligacionistas o sus representantes.

14.2. Asociación con Accionistas directos e indirectos: El Emisor no podrá asociarse ni generar vínculos contractuales de cualquier especie para realizar cualquier tipo de actividad establecida en su plan de negocios con su accionista directo, o con cualquiera de sus accionistas indirectos.

14.3. Límite al otorgamiento de fianzas solidarias futuras: El Emisor podrá otorgar fianzas solidarias, siempre y cuando sean realizables una vez que se haya amortizado

el total de la emisión o siempre que la misma cuente con el voto conforme de dos o más Obligacionistas que representen más del 75% (setenta y cinco por ciento) del monto de capital adeudado por la emisión de Obligaciones Negociables al momento de que se trate.

14.4. Dividendos: Para poder hacer efectiva la distribución de dividendos, el Emisor deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a) El Emisor podrá distribuir dividendos en efectivo en el año 2023 sobre los resultados acumulados al cierre del ejercicio 2022.

b) El Emisor no podrá distribuir dividendos en efectivo, ni provisionales, ni definitivos, durante el ejercicio 2024, 2025 y 2026 sobre los resultados acumulados al cierre del ejercicio 2023, 2024 y 2025

c) El Emisor podrá distribuir dividendos en el año 2027 hasta un máximo de USD 1.500.000 en efectivo de los resultados acumulados al cierre del ejercicio 2026 siempre y cuando cumpla con el ratio: Prueba Acida Menor, definido como $((\text{Activo Corriente} - \text{Bienes de Cambio Corrientes}) / \text{Pasivo Corriente})$, mayor a 1 al cierre del ejercicio económico, según estados contables auditados, expresados en su moneda funcional (dólares americanos), preparados de acuerdo a las normas contables adecuadas en Uruguay, debiendo el Auditor Externo del Emisor acreditar el cumplimiento de este ratio.

d) El Emisor podrá distribuir dividendos en efectivo a partir del año 2028, luego de finalizado el periodo de gracia de capital, sin límite de monto si cumple con los siguientes ratios antes y luego de realizada la distribución:

v. Endeudamiento I, definido como: $\text{Deuda Financiera Total} / \text{Total Activo}$ inferior o igual a 60%.

A los efectos del cálculo del referido ratio, se consideraran el Total de las Deudas Financieras dividido el Total de Activos. Para dicho cálculo se tomarán en consideración los Estados Contables Auditados del Emisor al cierre de cada ejercicio expresado en su moneda funcional (dólares americanos), preparados de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay, con excepción de los Bienes de Cambio que surgen de la valuación independiente anual.

- vi. Endeudamiento II**, definido como: Deuda Financiera Total/EBITDA inferior o igual a 4,5.

A los efectos del cálculo del referido ratio, se deberán considerar el Total de las Deudas Financieras dividido EBITDA (Resultado antes de Impuesto a la Renta, Depreciación, Amortización e Intereses) al cierre de cada ejercicio (año “t”) que surjan de los Estados Contables Auditados del Emisor, expresados en su moneda funcional (dólares americanos), preparados de acuerdo a las a las normas contables adecuadas en Uruguay.

- vii. Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda** mayor o igual a 1,30.

A los efectos del cálculo del referido ratio, se deberán considerar la suma de EBITDA (Resultado antes de Impuesto a la Renta, Depreciación, Amortización e Intereses) al cierre de cada ejercicio (año “t”) y la porción de los Créditos Emergentes de la Enajenación de Inmuebles (“Cuentas por Cobrar”) con vencimiento en al año subsiguiente “t+1”, que surjan de los Estados Contables Consolidados Auditados del Emisor, expresados en su moneda funcional (dólares americanos), preparados de acuerdo a las a las normas contables adecuadas en Uruguay, dividido la sumatoria de Amortización de Capital y Pago de Intereses sobre la deuda financiera total de la Empresa correspondiente al año “t+1”.

Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda = (EBITDA t + Ctas x Cobrar t+1) / (Capital Deuda Fin t+1 + Int Deuda Fin t+1) >= 1,30

- viii. Ratio de prueba ácida menor** mayor a 1 al cierre de ejercicio económico.

Prueba Ácida Menor = ((Activo Corriente - Bienes de Cambio Corrientes) / Pasivo Corriente) > 1

Para el cálculo de dicho ratio se tomarán en consideración los Estados Contables Auditados del Emisor al cierre de cada ejercicio económico, preparados de acuerdo a las normas contables adecuadas en Uruguay.

Este compromiso de no distribución se limita a las utilidades que excedan el dividendo mínimo obligatorio del 20% según el art. 320 de la Ley 16.060 o queda supeditado a la conformidad de los accionistas que representan por lo menos el 75% (setenta y cinco

por ciento) del capital social, mediante resolución fundada y opinión favorable del Comité de Auditoría y Vigilancia, este extremo será analizado anualmente por Asamblea Ordinaria General de la sociedad.

14.5. Titularidad de Acciones: Los accionistas actuales del Emisor no podrán enajenar sus acciones durante la vigencia de la emisión en ningún caso en virtud de que las transferencias signifiquen un cambio de control de la sociedad. A estos efectos se considera cambio de control cuando alguien que no era accionista pasa a detentar más del 50% (cincuenta por ciento) de las acciones con derecho a voto del Emisor.

15. GARANTÍAS

15.1 En garantía del pago de los importes adeudados bajo las Obligaciones Negociables se ha constituido el “Fideicomiso de Garantía Tahona Desarrollos”, sobre el cual el Emisor transferirá activos (inmuebles, créditos emergentes de la enajenación de inmuebles a plazo y dinero en efectivo) necesarios a los efectos de mantener la Relación a la que refiere la cláusula 15.3 durante toda la vigencia de la Emisión.

15.2 Fiduciario: El Fiduciario del Fideicomiso será Fidbado S.A.S.

15.3 Durante toda la Emisión el Fideicomiso de Garantía a partir de los quince días hábiles a contarse desde la fecha de la Emisión de esta serie se deberá mantener una relación entre los Inmuebles, Créditos a Cobrar y dinero (Patrimonio Fiduciario) y el saldo adeudado por el capital de la Emisión de las ON equivalente a 1 (en adelante la Relación) o superior. El Ratio de Garantía se calcula tomándose el valor de los Inmuebles al 85% (ochenta y cinco por ciento) de su valor de tasación, los Créditos a Cobrar al 90% (noventa por ciento) del mismo y el dinero en efectivo al 100% (cien por ciento). El Patrimonio Fiduciario conforme a los criterios de valuación deberá tener en todo momento, a partir de los quince días hábiles desde la Fecha de la Emisión, una relación de por lo menos uno a uno con el saldo adeudado por el capital. Los Inmuebles, Créditos a Cobrar y dinero en efectivo aportados para garantizar esta serie de obligaciones negociables siempre garantizar estas obligaciones negociables y no otras que pertenezcan a otras series del Programa de Emisión.

15.4 Tasación: Se deberá realizar tasaciones de los inmuebles que serán realizadas a valor de mercado por el tasador Mario Stefanoli o por un tasador de reconocida

trayectoria que sea designado por la Entidad Representante y serán actualizadas anualmente dentro de los 90 días al cierre del ejercicio económico del Emisor. La misma será remitida por el Emisor al Fiduciario y la Entidad Representante para dar la información a los Obligacionistas y que se controle la Relación de la Garantía.

15.5 Sustitución de Garantías: TAHONA se reserva el derecho a sustituir, total o parcialmente los activos cedidos al Fideicomiso de Garantía. Dicha sustitución se llevará a cabo siempre y cuando se mantenga la Relación.

15.6 Reducción de Garantías: TAHONA se reserva el derecho a reducir la garantía afectada al Fideicomiso de Garantía en los casos que los bienes incorporados al Fideicomiso de Garantía excedan la Relación. Dicha reducción no podrá realizarse de un modo tal de que el valor de la garantía afectada sea menor al saldo adeudado por el capital, según las ponderaciones mencionadas anteriormente y considerando la última tasación presentada por el Emisor.

15.7 Adhesión de Fideicomitentes: Podrán incorporarse por medio de adhesión futuros fideicomitentes al fideicomiso de garantía, los Beneficiarios por el hecho de adquirir ONs aceptan y consienten la posibilidad de adhesión de nuevos Fideicomitentes a los efectos que puedan aportar bienes Patrimonio Fiduciario.

15.8 Inmuebles a incorporar al Fideicomiso de Garantía: El Emisor se obliga a transferir al fideicomiso el siguiente inmueble antes de los quince días hábiles desde la fecha en que se produzca la integración de las ONs:.. padrón suburbano sito en el Departamento de Canelones, localidad catastral Ciudad de la Costa, padrón cuarenta y siete mil ochocientos veinticuatro (47.824). El padrón tiene una superficie de 88.523 metros cuadrados.

16. ACTUACIÓN DE LOS OBLIGACIONISTAS

16.1 Forma de actuación de los Obligacionistas: Los Obligacionistas podrán actuar exclusivamente en Asamblea de Obligacionistas (ya sea de la o las series respectivas o en una asamblea general de obligacionistas de todas las series que se emitan bajo el Programa de Emisión y por ende aplicable a todas las series de obligaciones emitidas bajo el presente programa) documentada en acta de la misma, y firmada por dichos

Obligacionistas o sus apoderados, según se detalla este Documento de Emisión de cada serie.

16.2 Solicitud de Convocatoria: Las Asambleas de Obligacionistas podrán ser convocadas en cualquier momento por el Emisor, la Entidad Representante o por Obligacionistas que representen al menos el 20% (veinte por ciento) del valor nominal de las ONs emitidas de cada serie o del Programa de Emisión en el caso que el orden del día afecte a todas las series bajo el Programa de Emisión, quienes realizarán la convocatoria a través de la Entidad Representante. La Entidad Representante deberá convocar a la Asamblea para que se celebre dentro del plazo de 60 días de recibida la solicitud. La convocatoria se realizará mediante avisos publicados en el Diario Oficial y en otros dos diarios de circulación nacional, con una antelación de diez días hábiles a la fecha prevista de la asamblea donde se informará sobre los aspectos relevantes a ser tratados en la misma. También se notificará a los Obligacionistas en el domicilio constituido especialmente (pudiendo ser correo electrónico) proporcionado a la Entidad Registrante por los Titulares. Se establece de forma expresa que en el caso que en el orden del día se encuentre la posibilidad de votar la Exigibilidad Anticipada de las ONs la BVM en su calidad de Entidad Representante no podrá asesorarse a partir de ese momento en adelante con ningún profesional del estudio Bado, Kuster, Zerbino & Rachetti.

16.3 Fecha y lugar de las Asambleas: Las Asambleas tendrán lugar en la ciudad de Montevideo en el lugar que la Entidad Representante determine y en cuanto a su constitución y funcionamiento para adoptar resoluciones, se aplicarán las disposiciones sobre asambleas de accionistas establecidas en la Ley 16.060 (arts. 345, 346 y 347), en lo pertinente, y en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el Documento de Emisión o en el Prospecto de la Emisión.

16.4 Día de cierre de registro: El Representante de los Obligacionistas podrá establecer un día de cierre de registro de los Obligacionistas, a fin de determinar la identidad de los mismos. Dicho día de cierre de registro se llevará a cabo en un plazo máximo de dos días hábiles de la asamblea.

16.5 Asistencia a las Asambleas: Tendrán derecho a voto aquellos Obligacionistas presentes en la asamblea que estén debidamente registrados como titulares de las Obligaciones Negociables. Cada Obligación Negociable dará derecho a un voto. Además de estos titulares podrán únicamente asistir a las Asambleas los representantes del Emisor salvo que ello no sea autorizado por el Presidente de la Asamblea, la Entidad Representante, el Agente de Pago, la Entidad Registrante, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, las Bolsas en las que las Obligaciones Negociables coticen, el Banco Central del Uruguay y los asesores y terceros que el Presidente de la Asamblea razonablemente y a su exclusivo criterio acepte que asistan.

16.6 Presidencia de la Asamblea: Las Asambleas serán presididas por la Entidad Representante o por un Obligacionista o por cualquier tercero que la Entidad Representante designe.

16.7 Procedimiento para el desarrollo de las Asambleas: La Entidad Representante tendrá plenas y amplias facultades para resolver de forma inapelable cualquier duda o controversia que se plantee respecto al procedimiento para llevar a cabo las asambleas, pudiendo reglamentar su funcionamiento en cualquier momento, incluso durante el desarrollo de una Asamblea, y sin que tal reglamentación, decisión o interpretación sea precedente para otras situaciones en la misma asamblea ni para asambleas futuras, conservando la Entidad Representante en todos los casos las más amplias facultades de decisión inapelables. La Entidad Representante podrá disponer, entre otros actos, que una votación sea secreta.

16.8 Quórum de asistencia: El quórum de asistencia requerido para que la Asamblea sesione válidamente será de Obligacionistas que representen un porcentaje del capital adeudado al día de la Asamblea o al día del cierre de registro, si lo hubiere, que sea igual o mayor al porcentaje del capital adeudado que corresponda a las mayorías que se requieran para adoptar las decisiones que se proponen.

A fin de determinar los quórum para sesionar y las mayorías correspondientes para resolver, no se tendrán en cuenta ni tendrán derecho a voto aquellas Obligaciones Negociables que hubieran sido adquiridas por el Emisor, sus accionistas, las sociedades controladas por el Emisor de conformidad con lo establecido en el art. 49 de la Ley de

Sociedades Comerciales, el Síndico o los integrantes de la Comisión Fiscal del Emisor, los integrantes del Directorio del Emisor o personal gerencial del Emisor. El Representante de los Obligacionistas podrá exigirle al Emisor, sus accionistas, las sociedades controladas por el Emisor de conformidad con lo establecido en el art. 49 de la Ley de Sociedades Comerciales, al síndico o los integrantes de la Comisión Fiscal del Emisor, los integrantes del Directorio o a personal gerencial del Emisor que declaren por escrito y bajo su responsabilidad si han adquirido, directa o indirectamente, Obligaciones Negociables o si está en conocimiento de que alguno de ellos lo haya hecho y que indique su monto.

16.9 Mayorías: Las resoluciones se adoptarán por dos o más Obligacionistas presentes que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del capital adeudado, salvo que el Programa de Emisión o el Documento de Emisión de la o las series de ONs requiera una mayoría mayor de forma expresa.

16.10 Obligatoriedad de las resoluciones de los Obligacionistas: Toda decisión adoptada en una Asamblea regularmente celebrada por el voto de Obligacionistas que representen el Capital requerido para dicha decisión, será obligatoria para todos los Obligacionistas, aún para los ausentes o disidentes.

16.11 Competencia de las Asambleas: La Asamblea tendrá competencia para adoptar resolución sobre cualquier punto del orden del día. En Asamblea no se podrá adoptar ninguna resolución que se oponga, contradiga o incumpla con lo establecido en cualquiera de los contratos que estén relacionados a la Emisión de las Obligaciones Negociables del Programa de Emisión de la serie a la que pertenece el obligacionista.

16.12 Se requerirá el voto conforme de dos o más Obligacionistas que representen más del 75% (setenta y cinco por ciento) del monto de capital adeudado por la emisión de Obligaciones Negociables al momento de que se trate, para adoptar resoluciones que pretendan acordar con el Emisor:

- i) la sustitución de la Entidad Representante de los Obligacionistas;
- ii) modificaciones en los términos y condiciones de la Emisión de la serie a la que pertenecen los obligacionistas, y por tanto, en el Documento de Emisión, que impliquen

modificaciones en los términos y condiciones de la Emisión en los siguientes términos:

a) el otorgamiento de quitas o esperas de capital o intereses o de cualquier otro monto adeudado por las Obligaciones Negociables; b) modificaciones en las fechas de pago en beneficio del Emisor; c) modificaciones en las tasas de interés o forma de pago de intereses en beneficio del Emisor y d) saneamiento de Situaciones de Incumplimiento con carácter retroactivo;

iii) para exigir la exigibilidad anticipada en los casos previstos en la cláusula 13) de este Documento de Emisión;

iv) para que el Emisor pueda otorgar Fianzas Solidarias.

16.3 Toda modificación a las condiciones del Documento de Emisión o de los contratos relativos a la Emisión de las Obligaciones Negociables deberá acordarse con el Emisor y entrará en vigor luego de comunicada a las bolsas de valores donde las ONs cotizan, al Banco Central del Uruguay y a los Obligacionistas (en este caso mediante dos publicaciones en dos diarios de amplia circulación en la capital por tres días consecutivos, indicando que existe documentación a su disposición), todo ello sin perjuicio del cumplimiento de cualquier otro requisito previsto por la normativa Bancocentralista al respecto.

17. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN

17.1 Acciones por el Representante de los Obligacionistas: Los Obligacionistas que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del capital adeudado de la serie que se pretende ejecutar o de todas las series del Programa de Emisión si fuera el caso tendrán derecho de establecer el tiempo, método y lugar para iniciar cualquier procedimiento judicial o extrajudicial contra el Emisor, a través del Representante de los Obligacionistas, pudiendo este negarse a cumplir cualquier directiva si con el debido asesoramiento determinara que la acción o procedimiento instruido es ilegal o si de buena fe y por resolución de sus órganos competentes o apoderados suficientes determina que la acción o procedimiento podría hacer incurrir en responsabilidad a la Entidad Representante o a los Obligacionistas que no participen (no estando la Entidad

Representante obligada a determinar si dichas acciones perjudican o no a dichos Obligacionistas).

17.2 Acciones individuales de ejecución: Los Obligacionistas tendrán derecho a iniciar acciones individuales de ejecución contra el Emisor para el cobro de las sumas debidas bajo las Obligaciones Negociables, por haber operado la caducidad de los plazos y la exigibilidad anticipada de conformidad a lo dispuesto en la presente Documento de Emisión, siempre que dichas acciones no contravengan lo establecido por la mayoría de Obligacionistas, de acuerdo a lo señalado en el presente.

17.3 Restricciones al inicio de acciones individuales de ejecución: Mediante resolución de Obligacionistas presentes que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del capital adeudado se podrá restringir el inicio de acciones individuales de ejecución contra el Emisor para el cobro de las sumas adeudadas, en la medida que dicha mayoría haya instruido a la Entidad Representante la iniciación de un procedimiento judicial o extrajudicial de ejecución contra el Emisor. Dicha restricción, no obstante, no se producirá cuando la Entidad Representante habiendo sido instruido para iniciar un procedimiento de ejecución colectiva, no inicie la misma dentro del plazo establecido por la asamblea o, de no existir dicho plazo, dentro del plazo de 90 días posteriores a la asamblea.

17.4 Distribución a prorrata: En todos los casos de ejecución individual o colectiva a través de la Entidad Representante, de las sumas adeudadas, el producido de la ejecución se distribuirá entre los Obligacionistas a prorrata en su participación bajo la presente emisión.

18. SUPLEMENTO PROSPECTO

El Suplemento de Prospecto de emisión ha sido elaborado por el Emisor en base a la información económica, financiera y comercial de TAHONA. Se aclara especialmente que ni la BVM, ni el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, ni los Colocadores han llevado a cabo procedimientos de auditoría financiera, contable, fiscal o legal alguno tendiente a verificar la veracidad o corrección de la información proporcionada por el Emisor. Por ello, ni BVM, ni el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía ni los Colocadores serán responsables en caso que cualquier información contenida en el Prospecto y previamente proporcionada por el Emisor sea errónea, falsa o engañosa, o se haya

omitido en el Prospecto cualquier información material acerca del Emisor que hubiera sido necesario o conveniente incluir en el Prospecto.

19. ENTIDAD REGISTRANTE

La Entidad Registrante de la presente Emisión será la BVM siendo la entidad encargada de llevar el Registro, de acuerdo con los términos incluidos en el presente Documento de Emisión y en el Contrato de Entidad Registrante.

20. ENTIDAD REPRESENTANTE

La Entidad Representante de la Emisión será la BVM siendo encargada de representar y defender los intereses de los Obligacionistas de acuerdo con los términos incluidos en el presente Documento de Emisión y en el Contrato de Entidad Representante.

21. AGENTE DE PAGO

El Agente de Pago de la Emisión será la BVM siendo encargada de abonar por cuenta y orden del Emisor en las respectivas Fechas de Pago los importes adeudados por Capital y/o Intereses bajo las ONs a los respectivos Obligacionistas registrados de acuerdo con los términos incluidos en el presente Documento de Emisión y en el Contrato de Entidad Registrante.

22. NO RESPONSABILIDAD

La Entidad Representante, los Colocadores, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, la Entidad Registrante y el Agente de Pago no asumen ninguna responsabilidad frente a los Obligacionistas por el pago puntual de las Obligaciones Negociables o por el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Emisor.

23. COMUNICACIONES

Todas las notificaciones, solicitudes, demandas u otras comunicaciones que se realice a los Obligacionistas se considerarán debidamente efectuadas cuando las mismas sean enviadas por cualquier medio fehaciente al domicilio que el Obligacionista haya declarado en el Registro de la Entidad Registrante.

24. PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

24.1 La emisión de Obligaciones Negociables es pública y tendrá un período de suscripción de 2 días hábiles y se llevará a cabo en la BVM (en adelante “Periodo de Suscripción”). Comenzará a las 10 horas del ... de ... de 2024, y terminará a las 13

horas del día ... de ... de 2024. Los inversores podrán realizar solicitudes de suscripción a través de los corredores de bolsa u otros operadores habilitados por la BVM y el Banco Central del Uruguay.

24.2 El método de suscripción y adjudicación será el siguiente:

(i) Tramo Minorista: El primer día de suscripción tendrá lugar el Tramo Minorista, se recibirán órdenes de suscripción por inversores minoristas, por un valor máximo de suscripción por inversor que no supere el equivalente en dólares estadounidenses a 500.000 UI (quinientas mil unidades indexadas), en base a la cotización de UI vigente a la fecha de suscripción y del día hábil anterior a la suscripción en el caso de U\$S utilizando para la conversión a la moneda uruguaya el tipo de cambio interbancario aplicable para las transacciones financieras fijado por el Banco Central del Uruguay, y por hasta el monto máximo total de la Emisión de U\$S 4.000.000 (dólares estadounidenses cuatro millones). Cada inversor no podrá cursar más de una orden.

En caso de recibirse exceso de demanda en las ofertas recibidas en el Tramo Minorista en efectivo, las Obligaciones Negociables se adjudicarán a prorrata de las solicitudes.

(ii) Tramo General: El segundo día de suscripción tendrá lugar el Tramo General, este tramo incluirá el monto que quede pendiente del Tramo Minorista y un monto para adjudicación hasta alcanzar el monto máximo total de la Emisión de U\$S 40.000.000 (dólares estadounidenses cuarenta millones) y siempre que el Emisor decida alcanzar dicho monto. En este caso se recibirán órdenes sin establecer un tope por inversor. El monto a adjudicar en este tramo será el monto máximo total de la Emisión menos el monto adjudicado en el Tramo Minorista.

En los dos tramos se recibirán órdenes de todos los operadores habilitados por la Bolsa de Valores de Montevideo donde podrán participar los Inversores Institucionales.

24.3 Al cierre de cada día de suscripción y en función de la demanda recibida en el caso que el monto ofrecido supere el valor nominal máximo de la Emisión se prorratearán las solicitudes realizadas de conformidad con los criterios establecidos precedentemente. Sin perjuicio de lo anterior las órdenes inferiores al valor nominal de los títulos (U\$S 1.000) en ningún caso serán consideradas dado que no se emitirán títulos de propiedad indivisa. Los inversores reconocen y aceptan que podrán no ser adjudicados con ON o que podrán ser asignados con ONs por un menor monto circunstancia que no generará responsabilidad alguna para el Emisor ni otorgará a los

operadores que hayan ingresado ofertas de compra, derecho a compensación y/o indemnización alguna.

24.4 La integración se verificará dentro del tercer día hábil siguiente al cierre del Período de Suscripción. La integración se llevará a cabo dentro del horario bancario del día hábil siguiente al cierre del Período de Suscripción, mediante transferencia a la cuenta bancaria del Emisor en el Banco ... N° ...

25. DOMICILIO CONSTITUIDO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

El Emisor constituye domicilio a todos los efectos judiciales y extrajudiciales de la presente emisión de Obligaciones Negociables en Club House de Altos de la Tahoma sin número, código postal 15006, Canelones y acepta la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Montevideo y siendo la ley aplicable la ley uruguaya.

En fe de lo acordado, se otorga el presente documento de emisión el ... de ... de 2024 con la correspondiente certificación de firmas.

Por el Emisor:

LA TAHONA DESARROLLOS S.A.	firma: Félix Leandro Añon Elcarte
-------------------------------	--

**Anexo III) Últimos Estados Contables Auditados del
Emisor correspondientes al último ejercicio económico**

ANEXO IV) EVOLUCIÓN DE LOS RATIOS DE ENDEUDAMIENTO Y COBERTURA

ANEXO V) CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA SERIE II)