

La Tahona Desarrollos S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2025



Contenido

	Página
Dictamen de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025	7
Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025	8
Estado de Resultados Integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025	9
Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025	10
Estado de Flujos de Efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2025	12
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025	13

Dictamen de los Auditores Independientes

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Sin afectar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 13 de los estados financieros en la cual se detallan los saldos y transacciones con partes relacionadas, las que han generado resultados significativos durante el ejercicio. Los resultados de la Sociedad deben analizarse en ese contexto, ya que podrían diferir de los obtenidos entre partes no relacionadas.

Otra información

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

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Revaluación de propiedades de inversión

Descripción del asunto clave de auditoría

Tal como se describe en la Nota 9, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad revaluó sus propiedades de inversión a partir de la tasación de un perito independiente. Se trata de terrenos dados en arrendamiento a la sociedad La Tahona Inversiones, el monto reconocido fue de USD 5.588.651.

Como fue abordado este asunto clave de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Montevideo, Uruguay
31 de marzo de 2026



Rafael Sánchez
Socio, Grant Thornton Uruguay
Contador Público



Anexo A

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

Asimismo:

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

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

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

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre 2025	31 de diciembre de 2024
Activo					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	214.084	25.695.070	8.358.064	1.132.278.980
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	7.985.770	6.780.094	311.772.434	298.771.582
Otros activos no financieros	6	11.198.255	754.822	437.190.950	33.262.009
Total de activo corriente		19.398.109	33.229.986	757.321.448	1.464.312.571
Activo no corriente					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	2.900.000	3.456.250	113.218.900	152.321.000
Inventarios	7	10.908.480	29.619.999	425.877.957	1.305.234.868
Propiedades, planta y equipos	8	652.056	-	25.456.883	-
Propiedades de inversión	9	28.486.151	3.900.000	1.112.127.817	171.857.398
Activo por impuesto diferido	20	80.874	75.631	3.157.402	3.332.756
Total de activo no corriente		43.027.561	37.051.880	1.679.838.959	1.632.746.022
Total de activo		62.425.670	70.281.866	2.437.160.407	3.097.058.593
Pasivo					
Pasivo corriente					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	189.948	2.417.928	7.415.819	106.548.374
Deudas financieras	11	519.639	520.279	20.287.221	22.926.649
Otros pasivos no financieros	12	220.222	1.168.422	8.597.662	51.487.690
Total de pasivo corriente		929.809	4.106.629	36.300.702	180.962.713
Pasivo no corriente					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	-	5.662.585	-	249.529.727
Deudas financieras	11	59.888.782	59.634.876	2.338.117.821	2.627.870.314
Total de pasivo no corriente		59.888.782	65.297.461	2.338.117.821	2.877.400.041
Total de pasivo		60.818.591	69.404.090	2.374.418.523	3.058.362.754
Patrimonio					
Aportes de propietarios	15	1.430.309	1.430.309	57.712.870	57.712.870
Resultado por conversión		-	-	(1.872.176)	5.315.126
Otras reservas		-	-	(3.980.214)	(7.460.686)
Resultados acumulados		(552.533)	(10.553)	(16.812.103)	(405.660)
Resultado del ejercicio		729.303	(541.980)	32.452.719	(16.406.443)
Resultado por conversión		-	-	(4.759.212)	(59.368)
Total de patrimonio		1.607.079	877.776	62.741.884	38.695.839
Total de pasivo y patrimonio		62.425.670	70.281.866	2.437.160.407	3.097.058.593

Las notas 1 a 27 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

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

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos operativos		3.494.631	4.405.200	139.446.721	193.627.144
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados		(1.993.097)	(2.103.834)	(78.874.256)	(92.135.405)
Resultado bruto	16	1.501.534	2.301.366	60.572.465	101.491.739
Gastos de administración	17	(643.312)	(412.381)	(26.147.794)	(17.543.215)
Resultados financieros	18	(5.709.643)	(2.382.759)	(233.890.483)	(98.230.726)
Resultados diversos	19	5.588.651	-	232.228.009	-
Resultado antes de impuesto a la renta		737.230	(493.774)	32.762.197	(14.282.202)
Impuesto a la renta	20	(7.927)	(48.206)	(309.478)	(2.124.241)
Resultado del ejercicio		729.303	(541.980)	32.452.719	(16.406.443)

Las notas 1 a 27 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

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

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	USD		\$	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Resultado del ejercicio	729.303	(541.980)	32.452.719	(16.406.443)
Ajuste por conversión	-	-	(8.406.674)	(2.154.513)
Resultado integral del ejercicio	729.303	(541.980)	24.046.045	(18.560.956)

Las notas 1 a 27 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

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

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Capital	Aportes a capitalizar	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre 2023		30.309	-	(10.553)	19.756
Aumento de capital	15	1.400.000	-		1.400.000
Transacciones con propietarios		1.400.000	-	-	1.400.000
Resultado del ejercicio		-	-	(541.980)	(541.980)
Resultado integral del ejercicio		-	-	(541.980)	(541.980)
Saldos al 31 de diciembre 2024		1.430.309	-	(552.533)	877.776
Resultado del ejercicio		-	-	729.303	729.303
Resultado integral del ejercicio		-	-	729.303	729.303
Saldos al 31 de diciembre 2025		1.430.309	-	176.770	1.607.079

Las notas 1 a 27 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

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

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	Capital	Resultado por conversión	Otras reservas	Resultados acumulados	Resultado por conversión	Total
Saldos al 31 de diciembre 2023		1.227.070	(44.352)	31.591	(405.660)	25.528	770.995
Aumento de capital	15	56.485.800	-	-	-	-	56.485.800
Transacciones con propietarios		56.485.800	-	-	-	-	56.485.800
Reclasificaciones				(31.591)		31.591	
Resultado del ejercicio		-	-	-	(16.406.443)	-	(16.406.443)
Ajuste por conversión		-	5.359.478	(7.460.686)	-	(116.487)	(2.154.513)
Resultado integral del ejercicio		-	5.359.478	(7.492.277)	(16.406.443)	(84.896)	(18.560.956)
Saldos al 31 de diciembre 2024		57.712.870	5.315.126	(7.460.686)	(16.812.103)	(59.368)	38.695.839
Reclasificaciones		-	-	7.460.686	-	(7.460.686)	-
Resultado del ejercicio		-	-	-	32.452.719	-	32.452.719
Ajuste por conversión		-	(7.187.302)	(3.980.214)	-	2.760.842	(8.406.674)
Resultado integral del ejercicio		-	(7.187.302)	3.480.472	32.452.719	(4.699.844)	24.046.045
Saldos al 31 de diciembre 2025		57.712.870	(1.872.176)	(3.980.214)	15.640.616	(4.759.212)	62.741.884

Las notas 1 a 27 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

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

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre 2025	31 de diciembre de 2024
Actividades de operación					
Resultado del ejercicio antes de impuestos		737.230	(493.774)	32.762.197	(14.282.202)
Movimientos de no fondo	21	(403.238)	644.127	(29.784.183)	28.384.100
Cambios en activos y pasivos operativos	22	(20.217.605)	(14.954.640)	(678.930.306)	(741.766.700)
Impuesto a la renta pagado		(13.170)	(30.648)	(529.384)	(1.820.571)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		(19.896.783)	(14.834.935)	(676.481.676)	(729.485.373)
Actividades de inversión					
Adquisición de propiedades de inversión	9	-	(3.900.000)	-	(171.857.398)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	8	(652.056)	-	(25.456.883)	-
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(652.056)	(3.900.000)	(25.456.883)	(171.857.398)
Actividades de financiación					
Aportes de capital	15	-	1.400.000	-	56.485.800
Emisión de obligaciones negociables	11	-	38.663.253	-	1.703.734.790
Pago de intereses	11	(4.932.147)	-	(192.556.068)	-
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		(4.932.147)	40.063.253	(192.556.068)	1.760.220.590
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo		-	-	(229.426.289)	103.001.801
Variación del flujo de efectivo		(25.480.986)	21.328.318	(1.123.920.916)	961.879.620
Efectivo al inicio del ejercicio		25.695.070	4.366.752	1.132.278.980	170.399.360
Efectivo al final del ejercicio	4	214.084	25.695.070	8.358.064	1.132.278.980

Las notas 1 a 27 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025

Nota 1 – Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

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

Con fecha 31 de octubre de 2023, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, resuelve en forma unánime la Reforma de Estatutos Sociales, cambiando el nombre de Notinberg SA a La Tahona Desarrollos S.A., y modificando su objeto social.

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

1.2 Actividad principal

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

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

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

Adicionalmente, del Padrón 47.823 se reservaron para la venta 3 solares en los cuales se desarrollará parte del proyecto La Tahona Valley. Dicho padrón cuenta con la habilitación municipal para realizar edificaciones en régimen de propiedad horizontal.

En el ejercicio pasado la Sociedad adquirió los padrones N° 47.824, 59.925, 70.724, 70.725, 70.726, 70.728 y 6.880 en el departamento de Canelones. A la fecha la Sociedad se encuentra en una etapa de inicio de operaciones, habiendo adquirido las tierras para comenzar sus proyectos. La Sociedad lleva firmado 4 boletos de reserva para la venta de 6 edificios.

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

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Decreto 124/11, en el cual se establece que, a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2012, las normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública, son las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) traducidas al idioma español.

Las normas referidas comprenden:

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

Estos estados financieros comprenden el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Resultados Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio, el Estado de Flujos de Efectivo, y notas.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico en dólares estadounidenses, moneda funcional de la Sociedad con excepción de los activos y pasivos financieros (incluyendo instrumentos financieros derivados) clasificados a valor razonable, si los hubiera.

En el Estado de Situación Financiera se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. A dichos efectos se han considerado corrientes si su vencimiento es dentro de los próximos 12 meses.

El Estado de Flujos de Efectivo muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el período, proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios se muestran como parte de los préstamos en el pasivo corriente, en el balance general.

Los flujos de efectivo asociado con actividades operativas son determinados usando el método indirecto. El resultado es ajustado por las partidas que no implicaron flujo de efectivo, tales como cambios en las provisiones, así como cambios en las cuentas a cobrar y pagar.

2.2 Cambios en políticas contables

Nuevas normas contables adoptadas por la Sociedad

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

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

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

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

La conversión desde la moneda funcional (dólar estadounidense) a pesos uruguayos como moneda de presentación se realizó aplicando los criterios establecidos en la NIC 21 la cual determina el procedimiento a seguir para la presentación de los estados financieros en una moneda distinta que la moneda funcional. Para convertir los estados financieros de una empresa desde la moneda funcional (en el caso de la Sociedad el dólar estadounidense) hacia la moneda de presentación (en este caso el peso uruguayo) se siguieron los siguientes criterios:

- i) Los activos y pasivos de cada ejercicio (incluyendo los saldos comparativos) se presentan convertidos al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio.
- ii) Los ingresos y gastos del estado de resultados se presentan (incluyendo los saldos comparativos) convertidos al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción o aproximados (promedios).
- iii) Las cuentas de patrimonio diferentes al resultado del ejercicio se presentan (incluyendo los saldos comparativos) al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio. En particular a los efectos de mantener los rubros de capital y reservas en valores nominales tal cual lo indican las normas vigentes, se imputaron en rubros de conversión la diferencia entre el valor nominal y la partida en moneda de origen al tipo de cambio de cierre.
- iv) Todas las diferencias de cambio derivadas de la conversión, de acuerdo con los apartados i) a iii) anteriores, se reconocen directamente en el patrimonio y se presentan, en líneas separadas dentro de los capítulos correspondientes.

2.4 Fecha de aprobación de los estados financieros

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

2.5 Información comparativa

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

Nota 3 – Resumen de políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros se resumen seguidamente. Las mismas han sido aplicadas, salvo cuando se indica lo contrario, en forma consistente con relación al ejercicio anterior.

3.1 Saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la cotización vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de los estados financieros. Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de Resultados.

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

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

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo en caja y bancos junto con cualquier otra inversión a corto plazo y de gran liquidez que se mantenga para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión u otros. Por tanto, una inversión cumplirá las condiciones de equivalente al efectivo sólo cuando tenga vencimiento próximo, por ejemplo, de tres meses o menos desde la fecha de origen.

3.3 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son reconocidos inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro, si correspondiera. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

3.4 Instrumentos financieros

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en tres categorías: valuados al costo amortizado, valuados al valor razonable con cambios en otro resultado integral y valuados a valores razonables con cambios en resultados.

La clasificación se realiza en oportunidad del reconocimiento inicial y depende el modelo de negocios seguido por la Sociedad para gestionar los activos financieros, y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Activos financieros a costo amortizado

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en Otros resultados integrales

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Reconocimiento y medición

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

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

Compensación de instrumentos financieros

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

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

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

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

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

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

Pasivos financieros

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

Deterioro de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no ha identificado activos financieros cuyo riesgo sea distinto a bajo o que se hayan deteriorado significativamente en su calidad crediticia desde su reconocimiento inicial y, por lo tanto, las pérdidas crediticias esperadas se han estimado por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses (Fase 1).

3.5 Inventarios

Los inventarios se presentan a sus valores de adquisición, ya que el valor de estos no supera su valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los respectivos gastos de venta.

Los inventarios son clasificados en porción corriente y no corriente en función de estimaciones realizadas por la Sociedad basados en el plan de negocio y comercialización de estos.

3.6 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

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

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

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

3.7 Propiedades de inversión

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 las propiedades de inversión pasaron a medirse a sus respectivos valores de mercado de acuerdo con tasaciones realizadas por valuadores independientes.

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

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

Club House Lomas	54 años
Club House Altos	41 años
Club House Tahona Valley	50 años

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

3.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los valores de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

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

3.9 Arrendamientos

Arrendamientos como arrendador

La Sociedad mantiene contratos de arrendamiento sobre terrenos de su propiedad que no forman parte inmediata de su desarrollo urbanístico. Estos contratos, son operativos y los ingresos provenientes de estos arrendamientos se reconocen en resultados en forma lineal durante la vigencia del contrato, reflejados en la línea de ingresos operativos.

Los contratos no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo arrendado, por lo que se presentan como arrendamientos operativos. La Sociedad mantiene la propiedad del activo y cualquier costo de mantenimiento, reparación o mejora significativa es evaluado conforme a la normativa contable aplicable.

Si en algún momento la Sociedad celebrara contratos en los que se transfieran sustancialmente los riesgos y beneficios del activo arrendado, estos se clasificarían como arrendamientos financieros y se reconocería un activo financiero en lugar del activo arrendado.

La Sociedad revisa periódicamente sus contratos de arrendamiento para evaluar la necesidad de ajustes en función de cambios en términos contractuales o nuevas condiciones de mercado.

3.10 Provisiones

Las provisiones por deudas por reclamos legales u otras acciones de terceros son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación legal o presunta emergente de hechos pasados, resulta probable que deban aplicarse recursos para liquidar la obligación y el importe de la obligación pueda estimarse en forma confiable.

3.11 Capital accionario

Se refleja al valor nominal de las acciones emitidas y el monto de los aportes recibidos en exceso a las acciones emitidas se expone como aportes a capitalizar.

3.12 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Gastos operativos

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

3.14 Costos de financiamiento

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

3.15 Impuesto a la renta

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

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

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el Estado de Situación Financiera, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales. El importe del impuesto diferido calculado está basado en la forma esperada de realización o liquidación de los activos y pasivos a valores contables, utilizando las tasas de impuestos que se espera estén vigentes a la fecha de reversión de las diferencias temporarias.

El impuesto a la renta diferido es reconocido en resultados, excepto que esté relacionado con partidas reconocidas en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce como otro resultado integral.

Un activo por impuesto diferido es reconocido solamente hasta el importe que es probable que futuras ganancias imponibles estén disponibles, contra las cuales el activo pueda ser utilizado. Los activos por impuesto diferido son reducidos por el importe que no es probable que los beneficios relacionados con impuestos puedan ser realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corriente, o los activos y pasivos por impuesto diferido, se compensan sólo cuando la Sociedad tiene el derecho legal de compensarlos y la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.16 Uso de estimaciones contables

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

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

Medición de pérdidas crediticias esperadas

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

Provisión para desvalorización de inventarios

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

Depreciación de las propiedades de inversión

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

Impuesto a la renta diferido

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

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

Estimación del valor razonable de activos y pasivos financieros

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

Nota 4 – Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Bancos	214.084	25.695.070	8.358.064	1.132.278.980
Total	214.084	25.695.070	8.358.064	1.132.278.980

Nota 5 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre 2024 \$
Corriente				
Partes relacionadas (Nota 13)	6.234.735	5.284.737	243.410.290	232.877.220
Deudores por ventas	1.441.938	1.087.856	56.294.703	47.937.441
Otras cuentas por cobrar	309.097	407.501	12.067.441	17.956.921
Total	7.985.770	6.780.094	311.772.434	298.771.582
No corriente				
Deudores por ventas	1.500.000	2.056.250	58.561.500	90.628.600
Otras cuentas por cobrar	1.400.000	1.400.000	54.657.400	61.692.400
Total	2.900.000	3.456.250	113.218.900	152.321.000

Nota 6– Otros activos no financieros

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Partes relacionadas (Nota 13)	8.630.533	-	336.944.630	-
Anticipo a proveedores	1.153.706	609.030	45.041.827	26.837.517
Ingresos a facturar	716.803	-	27.984.706	-
Créditos fiscales	697.213	145.792	27.219.787	6.424.492
Total	11.198.255	754.822	437.190.950	33.262.009

Nota 7 – Inventarios

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD
No corriente				
Terrenos	10.908.480	29.619.999	425.877.957	1.305.234.868
Total	10.908.480	29.619.999	425.877.957	1.305.234.868

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad concretó la compra de 7 padrones (Nos. 47.824, 59.925, 70.724, 70.725, 70.726, 70.728 y 6.880) a partes relacionadas en el departamento de Canelones. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se reclasificaron parte de los terrenos a propiedad de inversión debido a que se destinaron a su arrendamiento a La Tahona Inversiones S.A.

Nota 8 – Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles USD	Obras en curso - Edificio administrativo USD	Total al 31.12.2025 USD	Muebles y útiles \$	Obras en curso - Edificio administrativo \$	Total al 31.12.2024 \$
Valores brutos						
Saldos iniciales	-	-	-	-	-	-
Aumentos	2.466	649.590	652.056	96.258	25.360.625	25.456.883
Saldos finales	2.466	649.590	652.056	96.258	25.360.625	25.456.883
Saldos iniciales	-	-	-	-	-	-
Saldos finales	-	-	-	-	-	-
Valores netos						
Saldos iniciales	-	-	-	-	-	-
Saldos finales	2.466	649.590	652.056	96.258	25.360.625	25.456.883

Nota 9 – Propiedades de inversión

	Club House Lomas (**) USD	Cancha de golf y Club House Altos (**) USD	Club House Valley USD	Tierras arrendadas USD	Total al 31.12.2025 USD
Valores brutos					
Saldos iniciales	1.850.000	2.050.000	-	-	3.900.000
Transferencias	-	-	201.151	18.796.349	18.997.500
Revaluaciones (*)	-	-	-	5.588.651	5.588.651
Saldos finales	1.850.000	2.050.000	201.151	24.385.000	28.486.151
Valores netos					
Saldos iniciales	1.850.000	2.050.000	-	-	3.900.000
Saldos finales	1.850.000	2.050.000	201.151	24.385.000	28.486.151

	Club House Lomas (**) \$	Cancha de golf y Club House Altos (**) \$	Club House Valley \$	Tierras arrendadas \$	Total al 31.12.2025 \$
Valores brutos					
Saldos iniciales	81.522.100	90.335.298	-	-	171.857.398
Transferencias	-	-	7.853.126	781.054.088	788.907.214
Revaluaciones (*)	-	-	-	232.228.009	232.228.009
Ajuste por conversión	(9.296.254)	(10.301.252)	-	(61.267.298)	(80.864.804)
Saldos finales	72.225.846	80.034.046	7.853.126	952.014.799	1.112.127.817
Valores netos					
Saldos iniciales	81.522.100	90.335.298	-	-	171.857.398
Saldos finales	72.225.846	80.034.046	7.853.126	952.014.799	1.112.127.817

(*) Corresponde a la revaluación por valor razonable del tasador independiente Stefanoli por los padrones N° 6.880, 50.184, 59.928, 70.724, 70.725, 70.726, 70.728, 71.031 y 71.034, los cuales tenían un valor total de USD 18.796.349, pasando a tener un valor de revaluación de USD 24.385.000, siendo el aumento de un total de USD 5.588.651.

(**) Con fecha 27 de diciembre de 2024, la Sociedad adquirió de Runtuna S.A. dichos Club House por un monto total de USD 3.900.000. Los valores de los Club House se mantienen a su valor de compra, ya que coincide con el valor de mercado a la fecha.

La Sociedad mantiene un contrato de arrendamiento con la Tahona Golf Club SAD mediante el cual entrega en arrendamiento los Club House ubicados en los padrones Nros. 43.963 y 10.658, cuyo monto es cobrado en efectivo, siendo el plazo del contrato de 10 años desde 2016, prorrogables por un período máximo de 5 años. El destino del inmueble será la Sede Social de la Tahona Golf Club.

Nota 10 – Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Acreedores varios	181.342	126.872	7.079.819	5.590.732
Partes relacionadas (Nota 13)	-	2.283.794	-	100.637.642
Otras cuentas por pagar	8.606	7.262	336.000	320.000
Total	189.948	2.417.928	7.415.819	106.548.374
No corriente				
Partes relacionadas (Nota 13)	-	5.662.585	-	249.529.727
Total	-	5.662.585	-	249.529.727

Nota 11 – Deudas financieras

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre 2024 \$
Corriente				
Intereses a pagar	4.665.972	5.452.429	182.164.212	240.266.762
Intereses a vencer	(4.146.333)	(4.932.150)	(161.876.991)	(217.340.113)
Total	519.639	520.279	20.287.221	22.926.649
No Corriente				
Obligaciones negociables	59.888.782	59.634.876	2.338.117.821	2.627.870.314
Intereses a pagar	18.105.336	23.610.601	706.850.423	1.040.438.672
Intereses a vencer	(18.105.336)	(23.610.601)	(706.850.423)	(1.040.438.672)
Total	59.888.782	59.634.876	2.338.117.821	2.627.870.314

Obligaciones negociables

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

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

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

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

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

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

Nota 12 – Otros pasivos no financieros

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Corriente				
Promitentes compradores	218.239	-	8.520.253	-
Anticipos de clientes (*)	-	1.168.422	-	51.487.690
Otros pasivos	1.983	-	77.409	-
Total	220.222	1.168.422	8.597.662	51.487.690

(*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad firmó 1 carta de intención para la venta de edificios, habiendo recibido en concepto de adelantos USD 37.500. Adicionalmente recibió anticipos de boletos de reserva firmados en el ejercicio anterior.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se firmaron 2 boletos de reserva y un contrato de obra por un total de USD 4.976.375 por inmuebles previendo su cobro durante el 2026. No se recibieron anticipos de clientes durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Nota 13 – Partes relacionadas

13.1 Saldos con partes relacionadas

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Activo				
Corriente				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
La Tahona Inversiones S.A.	1.230.600	600.000	48.043.855	26.439.600
La Tahona Golf Club SAD	56.000	-	2.186.296	-
Tecnufar S.A.	4.580.823	4.580.823	178.839.911	201.858.546
Tecnufar S.A. intereses a cobrar	367.312	103.914	14.340.228	4.579.074
Total	6.234.735	5.284.737	243.410.290	232.877.220
Otros activos no financieros				
La Tahona Inversiones S.A.	6.030.533	-	235.438.030	-
Runtuna S.A.	2.554.000	-	99.710.714	-
Moraine S.A.	46.000	-	1.795.886	-
Total	8.630.533	-	336.944.630	-

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre 2025	31 de diciembre de 2024
	USD	USD	\$	\$
Pasivo				
Corriente				
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar				
La Tahona Inversiones S.A.	-	483.794	-	21.318.842
Runtuna S.A.	-	1.800.000	-	79.318.800
Total	-	2.283.794	-	100.637.642
No corriente				
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar				
Runtuna S.A.	-	5.662.585	-	249.529.727
Total	-	5.662.585	-	249.529.727

13.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron las siguientes:

Al 31 de diciembre de 2025:

	Ingresos por arrendamiento de tierras	Costo por construcción edificios	Anticipos realizados	Intereses ganados	Ingresos por arrendamiento de tierras	Costo por construcción edificios	Anticipos realizados	Intereses ganados
	USD	USD	USD	USD	\$	\$	\$	\$
La Tahona Inversiones S.A.	630.600	1.890.014	6.030.533	-	28.006.477	74.934.259	235.438.030	-
Runtuna S.A.	-	-	2.554.000	-	-	-	99.710.714	-
Moraine S.A.	-	-	46.000	-	-	-	1.795.886	-
Tecnofar S.A.	-	-	-	263.398	-	-	-	10.945.109
La Tahona Golf Club SAD	56.000	-	-	-	2.186.296	-	-	-
Total	686.600	1.890.014	8.630.533	263.398	30.192.773	74.934.259	336.944.630	10.945.109

Al 31 de diciembre de 2024:

	Ingresos por arrendamiento de tierras	Préstamos otorgados	Compra de terrenos	Servicios recibidos	Intereses ganados	Ingresos por arrendamiento de tierras	Préstamos otorgados	Compra de terrenos	Servicios recibidos	Intereses ganados
	USD	USD	USD	USD	USD	\$	\$	\$	\$	\$
La Tahona Inversiones S.A.	600.000	-	-	-	-	26.439.600	-	-	-	-
Runtuna S.A.	-	-	8.924.500	1.243	-	-	-	393.267.017	54.774	-
Tecnofar S.A.	-	4.580.823	-	-	103.914	-	201.858.546	-	-	4.579.074
Fomex S.A.	-	-	650.000	-	-	-	-	28.642.900	-	-
Total	600.000	4.580.823	9.574.500	1.243	103.914	26.439.600	201.858.546	421.909.917	54.774	4.579.074

Nota 14 – Instrumentos financieros

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

	USD			\$		
	Valor en libros			Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
31 de diciembre 2025						
Activos financieros						
Efectivo y equivalentes de efectivo	214.084	-	214.084	8.358.064	-	8.358.064
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10.885.770	-	10.885.770	424.991.334	-	424.991.334
Total	11.099.854	-	11.099.854	433.349.398	-	433.349.398
Pasivos financieros						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	189.948	-	189.948	7.415.819	-	7.415.819
Deudas financieras	60.408.421	-	60.408.421	2.358.405.042	-	2.358.405.042
Total	60.598.369	-	60.598.369	2.365.820.861	-	2.365.820.861
31 de diciembre 2024						
Activos financieros						
Efectivo y equivalentes de efectivo	25.695.070	-	25.695.070	1.132.278.980	-	1.132.278.980
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10.236.344	-	10.236.344	451.092.582	-	451.092.582
Total	35.931.414	-	35.931.414	1.583.371.562	-	1.583.371.562
Pasivos financieros						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8.080.513	-	8.080.513	356.078.101	-	356.078.101
Deudas financieras	60.155.155	-	60.155.155	2.650.796.963	-	2.650.796.963
Total	68.235.668	-	68.235.668	3.006.875.064	-	3.006.875.064

Nota 15 – Patrimonio

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de la Sociedad asciende a \$ 500.000.000 y está representado por acciones nominativas endosables de valor nominal \$ 1 cada una.

Mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 5 de junio de 2024, los accionistas de la Sociedad aprueban aumentar el capital social autorizado elevándolo a \$ 500.000.000. El aumento del capital autorizado fue aprobado por la Auditoría Interna de la Nación.

15.2 Capital integrado

El capital integrado de la Sociedad asciende al 31 de diciembre de 2025 y 2024 USD 1.430.309 (equivalentes a \$ 57.712.870), representado por acciones nominativas de valor nominal \$ 1 cada una.

Por acta de Asamblea de Directorio del 30 de agosto de 2024, el accionista resolvió aportar un crédito por la suma de USD 1.400.000 equivalentes a \$ 56.485.800.

15.3 Restricción a la distribución de utilidades

a) De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 93 de la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060, la Sociedad debe destinar no menos del 5% de las utilidades netas de cada ejercicio a la formación de una reserva legal hasta alcanzar el 20% del capital integrado. Cuando la misma quede disminuida por cualquier razón, no podrán distribirse ganancias hasta haber procedido a su reintegro.

b) De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 98 de la referida ley, la Sociedad no podrá distribuir utilidades netas hasta cubrir las pérdidas de ejercicios anteriores.

c) De acuerdo con las condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables emitidas en 2023, el emisor deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- No podrá distribuir dividendos en efectivo, ni provisionales ni definitivos durante los ejercicios cerrados el 31.12.2024, 31.12.2025 y 31.12.2026 sobre los resultados acumulados al cierre de los ejercicios al 31.12.2023, 31.12.2024 y 31.12.2025.
- No deberá pagar dividendos que superen el USD 1.500.000 en efectivo para el ejercicio finalizado el 31.12.2027 sobre los resultados acumulados al cierre del ejercicio del 31.12.2026.

Adicionalmente el emisor deberá mantener ciertos ratios financieros para poder hacer efectivas las distribuciones de dividendos mencionadas en los puntos anteriores.

Nota 16 – Resultado bruto

	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	USD			USD		
	Ventas de edificios en construcción (A)	Ingreso por arrendamientos (B)	Total	Ventas de lotes (B)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total
Ingresos por ventas	2.768.031	726.600	3.494.631	3.805.200	600.000	4.405.200
Costo de ventas	(1.993.097)	-	(1.993.097)	(2.103.834)	-	(2.103.834)
Total	774.934	726.600	1.501.534	1.701.366	600.000	2.301.366

	31 de diciembre de 2025			31 de diciembre de 2024		
	\$			\$		
	Ventas de edificios en construcción (A)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total	Ventas de lotes (B)	Ingreso por arrendamientos (C)	Total
Ingresos por ventas	109.253.948	30.192.773	139.446.721	167.187.544	26.439.600	193.627.144
Costo de ventas	(78.874.256)	-	(78.874.256)	(92.135.405)	-	(92.135.405)
Total	30.379.692	30.192.773	60.572.465	75.052.139	26.439.600	101.491.739

(A) Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad reconoció ingresos por contratos firmados de compra venta de edificios corporativos en construcción en base a las obligaciones de desempeño ya cumplidas determinadas por el avance de obra correspondiente.

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

Nota 17 – Gastos de administración

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Impuestos, tasas y contribuciones	(253.130)	(47.078)	(9.913.313)	(1.942.532)
Honorarios profesionales	(186.176)	(233.021)	(7.567.503)	(10.166.443)
Remuneraciones y cargas sociales	(36.061)	-	(1.463.191)	-
Publicidad	(19.990)	-	(812.389)	-
Otros gastos de administración	(147.955)	(132.282)	(6.391.398)	(5.434.240)
Total	(643.312)	(412.381)	(26.147.794)	(17.543.215)

Nota 18 – Resultados financieros

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Diferencia de cambio	24.890	6.825	654.203	283.621
Intereses perdidos	(5.625.156)	(2.416.149)	(229.802.067)	(100.015.268)
Intereses ganados	673.346	310.929	27.471.186	13.512.005
Otros egresos financieros	(782.723)	(284.364)	(32.213.805)	(12.011.084)
Total	(5.709.643)	(2.382.759)	(233.890.483)	(98.230.726)

Nota 19 – Resultados diversos

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Revaluación de propiedades de inversión (Nota 9)	5.588.651	-	232.228.009	-
Total	5.588.651	-	232.228.009	-

Nota 20 – Impuesto a la renta

20.1 Impuesto a la renta reconocido en el Estado de Resultados

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Impuesto corriente				
Impuesto corriente sobre el resultado del ejercicio (Nota 20.2)	(13.170)	(2.253)	(529.384)	(99.276)
Impuesto corriente sobre el resultado del ejercicio anterior	-	(28.395)	-	(1.251.254)
Total impuesto corriente	(13.170)	(30.648)	(529.384)	(1.350.530)
Impuesto diferido				
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 20.4)	5.243	(17.558)	219.906	(773.711)
Total impuesto diferido	5.243	(17.558)	219.906	(773.711)
Resultado por impuesto a la renta	(7.927)	(48.206)	(309.478)	(2.124.241)

20.2 Conciliación de la utilidad contable con el impuesto a la renta

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

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Resultado contable antes de impuestos	737.230	(493.774)	32.762.197	(14.282.202)
Tasa del impuesto a la renta	25%	25%	25%	25%
Impuesto a la tasa vigente	(184.308)	123.444	(8.190.549)	3.570.551
Efecto de otros ajustes	(6.197.310)	(295.094)	(241.949.172)	(53.047.511)
Subtotal	(6.197.310)	(171.650)	(241.949.172)	(49.476.960)
Total de (gasto por impuesto a la renta) / pérdidas fiscales	(6.381.618)	(48.206)	(250.139.721)	(45.906.409)
Cargo a resultados	(13.170)	(2.253)	(529.384)	(99.276)

20.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	31 de diciembre de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$
Inventarios	322.706	(584.893)	12.598.765	(25.773.895)
Propiedades de inversión	(950.131)	-	(37.094.064)	-
Deudores comerciales	(629.829)	1.041.765	(24.589.154)	45.906.416
Pérdidas fiscales	1.338.128	(381.241)	52.241.855	(16.799.765)
Activo por impuesto diferido	80.874	75.631	3.157.402	3.332.756

20.4 Movimiento durante el ejercicio del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2024 USD	Resultados USD	31 de diciembre de 2025 USD
Inventarios	(584.893)	907.599	322.706
Propiedades de inversión	-	(950.131)	(950.131)
Deudores comerciales	1.041.765	(1.671.594)	(629.829)
Pérdidas fiscales	(381.241)	1.719.369	1.338.128
Total	75.631	5.243	80.874

	31 de diciembre de 2024 \$	Ajuste por conversión \$	Resultados \$	31 de diciembre de 2025 \$
Inventarios	(25.773.895)	2.939.087	35.433.573	12.598.765
Propiedades de inversión	-	-	(37.094.064)	(37.094.064)
Deudores comerciales	45.906.416	(5.250.083)	(65.245.487)	(24.589.154)
Pérdidas fiscales	(16.799.765)	1.915.736	67.125.884	52.241.855
Total	3.332.756	(395.260)	219.906	3.157.402

Nota 21 – Movimientos de no fondo

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre 2024 \$
Revaluación de propiedades de inversión (Nota 19)	(5.588.651)	-	(232.228.009)	-
Intereses perdidos	5.185.413	644.127	202.443.826	28.384.100
Total	(403.238)	644.127	(29.784.183)	28.384.100

Nota 22 – Cambios en activos y pasivos operativos

	31 de diciembre 2025 USD	31 de diciembre 2024 USD	31 de diciembre 2025 \$	31 de diciembre 2024 \$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(649.426)	(8.436.344)	26.101.248	(380.852.982)
Otros activos no financieros	(10.443.433)	(754.822)	(403.928.941)	(33.262.009)
Inventarios	(285.981)	(10.989.691)	90.449.697	(578.243.020)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(7.890.565)	4.402.698	(348.662.282)	212.562.405
Otros pasivos no financieros	(948.200)	823.519	(42.890.028)	38.028.906
Total	(20.217.605)	(14.954.640)	(678.930.306)	(741.766.700)

Nota 23 – Patrimonio fideicomitado

El 9 de enero de 2023 se celebró un contrato de Fideicomiso de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley 17.703 a los efectos de garantizar el pago del préstamo de la emisión de Obligaciones Negociables. En dicho contrato se establece que La Tahona Desarrollos S.A. será el fideicomitente, FIDBADO SAS tendrá el carácter de fiduciario, la Bolsa de Valores de Montevideo será el representante de los titulares de las Obligaciones Negociables, y La Tahona Desarrollos S.A. en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables.

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

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

Serie N°1:

- (i) Los bienes inmuebles y las mejoras realizadas en los mismos.
 - Padrones 50.184, 59.228, 71.031, 71.034, 47.774, 47.775, 47.776, 47.777, 47.778, 47.782, 47.783, 47.784, 47.785, 47.786, 47.787, 47.788, al 31 de diciembre de 2025 (Padrones 50.184, 59.228, 71.031, 71.034 y 47.823 al 31 de diciembre de 2024).

El valor de tasación de dichas tierras asciende al 31 de diciembre de 2025 a USD 35.012.380 (USD 29.020.000 al 31 de diciembre de 2024).

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

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

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

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

Serie N°2:

- (i) Los bienes inmuebles y las mejoras realizadas en los mismos.
 - Padrones 47.772, 47.773, 70.724, 70.725, 70.726, AJ001, AF002, AF003, 10658/C/013, 70.728, 59.925, 71.278, 71.279, 71.280, 71.401, 73.024, 71.195, 71.196, 71.197, 71.421, 71.422 y 71.423 (Padrones 47.824, 70.724, 70.725, 70.726, AJ001, AF002, AF003, 10658/C/013, 70.728 y 59.925 al 31 de diciembre de 2024).

El valor de tasación de dichas tierras asciende al 31 de diciembre de 2025 a USD 49.794.674 (USD 25.465.000 al 31 de diciembre de 2024).

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

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

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

El total de efectivo en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía al 31 de diciembre de 2024 ascendió a USD 25.357.391.

Nota 24 – Administración de riesgos financieros

24.1 Análisis del riesgo de mercado

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

24.1.1 Sensibilidad a las divisas

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

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

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

	31 de diciembre 2025		31 de diciembre de 2024	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	24.744	634	389.658	8.842
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.185.591	81.596	-	-
Otros activos no financieros	27.219.787	697.213	6.424.492	145.792
Total de activo	30.430.122	779.443	6.814.150	154.634
Pasivo				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(5.695.135)	(145.874)	(459.868)	(10.436)
Otros pasivos no financieros	(1.983)	(77.409)	-	-
Total de pasivo	(5.697.118)	(223.283)	(459.868)	(10.436)
Posición neta activa / (pasiva)	24.733.004	556.160	6.354.282	144.198

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

24.1.2 Sensibilidad a las tasas de interés

La política de la Sociedad es minimizar las exposiciones al riesgo de tasas de interés de flujo de efectivo en su financiamiento a largo plazo. Por lo tanto, las deudas financieras están pactadas a tasas fijas según se detalla en la nota 11.

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

24.2 Análisis del riesgo de crédito

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito se limita al monto registrado de activos financieros reconocidos a la fecha del balance general, tal y como se resume en la nota 14.

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

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

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

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

24.3 Análisis del riesgo de liquidez

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025:

	USD				
	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	189.948	-	-	-	-
Deudas financieras	519.639	-	-	39.888.782	20.000.000
Total	709.587	-	-	39.888.782	20.000.000

	\$				
	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7.415.819	-	-	-	-
Deudas financieras	20.287.221	-	-	1.557.297.880	780.819.941
Total	27.703.040	-	-	1.557.297.880	780.819.941

Al 31 de diciembre de 2024:

	USD				
	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.317.928	1.100.000	1.662.585	4.000.000	-
Deudas financieras	520.279	-	-	20.780.659	38.854.217
Total	1.838.207	-	1.662.585	24.780.659	38.854.217

	\$				
	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	106.548.374	-	73.263.471	176.266.256	-
Deudas financieras	22.926.649	-	-	915.720.447	1.712.149.867
Total	129.475.023	-	73.263.471	1.091.986.703	1.712.149.867

24.4 Gestión del riesgo de capital

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

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

24.5 Valor razonable

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

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

Nota 25 – Medición de los valores razonables

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como sigue:

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

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

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

La Sociedad no presenta instrumentos financieros valuados al valor razonable.

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

Nota 26 – Contingencias

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 18.099 de fecha 24 de enero de 2007 la Sociedad es solidariamente responsable de las obligaciones laborales y de las obligaciones previsionales hacia los trabajadores de los subcontratistas con los que opera en la ejecución de los contratos de obra con clientes. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en base a la información disponible por parte de la Sociedad, no se anticipa que de estas situaciones se deriven efectos patrimoniales significativos para la misma.

En el curso normal de sus negocios la Sociedad puede estar sujeta a reclamos, litigios y contingencias.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han constituido provisiones por contingencias que pudieran existir relacionadas con aspectos derivados de la gestión por considerarla de probabilidad de ocurrencia remota.

Nota 27 – Hechos posteriores

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

