



Hv N° 673403



ESC. JOAQUINA MARGARITA MACHADO OLANO - 12864/3
MEMORIA ANUAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

LA TAHONA DESARROLLOS S.A.

Señor Accionista:

Dando cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 92 de la Ley N° 16.060, el Directorio presenta a vuestra consideración la Memoria Anual, el Balance General y los Estados de Resultados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.

La presente memoria refleja la gestión desarrollada durante el ejercicio, la cual ha sido informada periódicamente, esperando contar con vuestra aprobación.

Gestión del ejercicio 2025

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad continuó con la ejecución del plan de inversiones iniciado en el ejercicio anterior, consolidando el desarrollo de sus principales proyectos inmobiliarios.

En particular, se destacan los avances en el proyecto Tahona Valley, donde:

- Se dio inicio a las obras de infraestructura y desarrollo de los padrones aprobados.
- Se avanzó en la construcción y comercialización de edificios corporativos destinados a oficinas, coworking y locales comerciales.
- Se continuó con la consolidación del concepto urbanístico orientado a servicios corporativos y usos mixtos.

Asimismo, la Sociedad continuó evaluando nuevas oportunidades de inversión alineadas con su estrategia de crecimiento en desarrollos urbanísticos de alta calidad.

Desde el punto de vista comercial, durante el ejercicio 2025 se continuó con la colocación de unidades y reservas dentro de los desarrollos en curso, tanto en:

- Urbanización Cavas de La Tahona
- Proyecto Tahona Valley

Las operaciones realizadas durante el ejercicio permitieron mantener un adecuado nivel de actividad comercial, fortaleciendo la posición de la empresa en el mercado inmobiliario.

La estrategia comercial se mantuvo enfocada en atraer tanto clientes locales como inversores internacionales, consolidando a Uruguay como destino atractivo para inversiones en real estate.

Durante el ejercicio 2025 la sociedad concretó operaciones cerradas por 3 edificios corporativos en Tahona Valley, que totalizaron 7.144 m2 comercializados por un monto total de US\$ 7.445.000. Asimismo, se formalizaron cierres por contratos de Obra por US\$ 8.737.705, se registró una cobranza total de US\$ 3.195.674 y quedaron 10

operaciones a escriturar por US\$ 8.475.000, consolidando el posicionamiento del proyecto y fortaleciendo la generación de flujos futuros.

Se observa una creciente participación del segmento de construcciones, consolidando el posicionamiento en desarrollos corporativos.

La cartera presenta un perfil de vencimientos de mediano y largo plazo, alineado con la estrategia comercial de financiamiento a clientes.

Desde el punto de vista **regulatorios** y de desarrollo durante el ejercicio 2025:

*Se avanzó en la ejecución de los proyectos previamente aprobados por la Intendencia de Canelones.

*Se continuaron las gestiones necesarias para habilitaciones, permisos y etapas constructivas del proyecto Tahona Valley.

La Sociedad mantiene un seguimiento permanente de los aspectos normativos y regulatorios aplicables a sus desarrollos.

En el **área financiera**, la Sociedad mantuvo una adecuada gestión de sus recursos, destacándose:

- La evolución de la cartera de créditos por ventas de inmuebles.
- El cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones asumidas.
- La continuidad del programa de financiamiento mediante Obligaciones Negociables.

Durante el ejercicio se continuó con la administración del programa de emisión vigente, manteniendo condiciones acordes al mercado y a las necesidades de financiamiento de la Sociedad. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad consolidó el desarrollo de sus principales proyectos, destacándose especialmente el avance del proyecto Tahona Valley, tanto en su etapa comercial como en ejecución.

En octubre de 2025, la Asamblea Extraordinaria aprobó la Serie III del Programa de Emisión de Obligaciones Negociables de Oferta Pública No Convertibles en Acciones de La Tahona Desarrollos S.A., por un monto máximo de USD 38.939.000, a un plazo de 7 años y con una tasa de interés compensatoria anual de 8,25%, previéndose además una tasa moratoria del 3% adicional. La emisión estaba destinada a financiar proyectos de urbanización y construcciones de la sociedad.

Posteriormente, en diciembre de 2025, tras un análisis interno y en función de definiciones estratégicas adoptadas, se resolvió no avanzar con dicha emisión, dejando sin efecto la inscripción de la Serie III en el Registro del Mercado de Valores.

El año se caracterizó por una fuerte actividad en la comercialización de unidades corporativas, así como por la consolidación del modelo de negocios basado en desarrollos de uso mixto.

Los resultados del ejercicio reflejan el impacto de la actividad comercial y financiera

El resultado se mantiene positivo, evidenciando la viabilidad del modelo de negocio, aunque influido por el peso de los resultados financieros propios de la estructura de financiamiento.



HV N° 673404



ESC. JOAQUINA MARGARITA MACHADO OLANO - 12864/3

Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Directorio mantuvo su política de transparencia, asegurando la adecuada comunicación de la información relevante al accionista.

Estructura de propiedad

El capital social autorizado asciende a \$U 500.000.000 (pesos uruguayos quinientos millones), siendo el capital integrado de \$U 57.712.870 (pesos uruguayos cincuenta y siete millones setecientos doce mil ochocientos setenta), no existiendo suscripciones pendientes, representado por acciones nominativas

El total del capital está dividido en acciones nominativas de \$ 1 (pesos uruguayos uno).

Los accionistas que detentan más del 10% del capital accionario son los siguientes:

- Felix Leandro Añon Elcarte 100.00%

De acuerdo a los estatutos de la empresa la Sociedad será administrada por un Administrador o un Directorio.

El Directorio se reúne una vez al mes y cada vez que cualquiera de sus miembros la convoque. (Art.6)

Las resoluciones del Directorio serán tomadas por unanimidad de votos. (Art.6).

La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año de acuerdo a las disposiciones vigentes con el siguiente objeto:

1. Considerar la Memoria anual y los Estados de Situación Patrimonial y de Resultados del ejercicio
2. Designar miembros del Directorio, Síndico y Comisión fiscal si la hubiere, así como los suplentes que correspondan.
3. Fijar las remuneraciones de los Directores y Síndico
4. Considerar otro asunto que el Directorio incluya en el orden del día.

Las asambleas extraordinarias se realizarán cada vez que el Directorio o el Síndico lo estimen necesario o conveniente. Sin perjuicio de que los accionistas que representen por lo menos el 20% del capital integrado podrán requerir la Convocatoria.

La constitución de la Asamblea Ordinaria requerirá la presencia de accionistas que representen la mitad más uno de las acciones con derecho a voto. En segunda convocatoria quedara constituida cualquiera sea el número de accionistas presentes.

Las Asambleas extraordinarias requerirán la presencia de accionistas que representen el 60% de las acciones con derecho a voto. En segunda convocatoria quedaran constituidas cualquiera sea el número de accionistas presentes.

Cada accionista tiene derecho a un voto en la asamblea por cada acción que posea o represente. No existen reglamentos especiales que gobiernen el funcionamiento de las asambleas.

Asambleas realizadas durante el ejercicio

El día 25 de abril de 2025 se realizó la Asamblea General Ordinaria de Accionistas con la asistencia del accionista que representa 57.712.870 votos. Esto es su único accionista estuvo presente.

Durante la misma, además de la designación por unanimidad de un presidente de la Asamblea y un accionista que firmaran el acta se consideraron los siguientes puntos:

1. Considerar la Memoria anual y los Estados de Situación Patrimonial y de Resultados del ejercicio
2. Designar miembros del Directorio, Sindico y Comisión fiscal si la hubiere, así como los suplentes que correspondan.
3. Fijar las remuneraciones de los Directores y Síndico

Considerar otro asunto que el Directorio incluya en el orden del día

Por último, el Directorio considera que habida cuenta de que la nómina de accionistas es reducida, y que las asambleas de accionistas se han celebrado con la participación del 100% del capital integrado no es necesario implementar ninguna medida tendiente a aumentar su participación.

El día 29 de octubre de 2025 se realizó la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con la asistencia del accionista que representa 57.712.870 votos. Esto es su único accionista estuvo presente.

Durante la misma, además de la designación por unanimidad de un presidente de la Asamblea y un accionista que firmaran el acta se consideró el siguiente punto:

- Consideración del Programa de Emisión de Obligaciones Negociables de Oferta Pública No Convertible en Acciones (Serie III).

Se propone que la Serie III sea por un monto máximo de U\$S 38.939.000 (dólares estadounidenses treinta y ocho millones novecientos treinta y nueve mil) por un plazo de 7 años contados a partir de la fecha de emisión y que el pago de la misma sea realizado en dólares estadounidenses y 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 se propone se realice en pesos uruguayos 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.

Se plantea que las Obligaciones Negociables de la Serie III del Programa de Emisión devenguen intereses compensatorios sobre el capital no amortizado a una tasa lineal anual equivalente a 8,25% (ocho con veinticinco por ciento). Respecto al interés moratorio se propone sea de un 3,0% (tres por ciento) por encima del interés compensatorio.



ESC. JOAQUINA MARGARITA MACHADO OLANG - 12864/3

Se delega y faculta ampliamente al Directorio para fijar los términos y condiciones finales de la Emisión y de todas sus posibles reaperturas y para el otorgamiento y firma de todos los documentos y contratos necesarios para llevarla adelante, así como también para realizar todos los trámites y gestiones ante organismos públicos, en especial, ante el Banco Central del Uruguay y privados de la manera que estime conveniente para concretar dicho fin. El Directorio tendrá amplias facultades para negociar y otorgar los contratos, prospecto de emisión y la demás documentación que estime pertinente a estos efectos.

Estructura de Administración y Control

Directorio

La integración del Directorio es la siguiente:

Presidente: Sr. Leandro Añón

Vice Presidente: Sr. Francisco Añón

Director: Sra. Gabriela Añón

Félix Leandro Añón: 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 Añón 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, Sport890, Disney FM 91,9. Cargo Director General años 2001 - 2008

Francisco Añón, 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 Añón, Es asesora comercial con una vasta y reconocida experiencia cuyos comienzos fueron en Pasqualini Uruguay (Portones Shopping) actuando como Socia desde 1994 – 2009.

Comité de Auditoría y Vigilancia

El Comité de Auditoría y Vigilancia está integrado por las Sres. Julio Filippini, Serrana Olano (Síndico) y Adriana Miraballes. Ninguno de los miembros tienen remuneración por esta tarea.

Sr Julio Filippini – profesional Jubilado egresado de la Universidad de Ciencias Económicas (UDELAR) de Contador Publico. Trabajó en distintas empresas en áreas contables y en su propio Estudio Contable Cr. 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.

Durante el ejercicio 2025 el Comité de Auditoría y Vigilancia tomo conocimiento de todos los estados financieros y otros informes de gestión y considero asuntos relacionados con la gestión y sistemas de control de la Empresa.

Auditoría interna

La Auditoría Interna está a cargo del Cr. Daniel Sylburski

Auditoría Externa

En la Asamblea General Extraordinaria de fecha 25 de abril de 2025 se ratificó la designación de Grant Thornton como auditor externo.

La relación entre la Sociedad y la Firma Grant Thornton cumple con los puntos establecidos para preservar la independencia del auditor externo.

Personal Superior

Gerencias

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

Gerente General: Felix Leandro Añón



HV N° 673406



ESC. JOAQUINA MARGARITA MACHADO OLANO - 12864/3

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 Elsitio 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 formo 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".

Actualización de la Calificadora de Riesgo

En el mes de abril de 2025 la calificadora de riesgo Fix Scr emitió el informe de calificación de riesgo correspondiente a la emisión de las ON's en el año 2023 y 2024. La nota correspondiente fue **BBB(uy)**

Finalmente, aprovecho la oportunidad para agradecer el apoyo del Sr Accionista, de nuestros clientes, asesores externos, instituciones financieras y proveedores sin los cuales los avances logrados en el ejercicio no hubieran sido posibles.

Sin otro particular saludamos a Uds. muy atentamente

Felix L. Añón
Presidente

Francisco Añón
Vicepresidente

Gabriela Añón
Director

Concuerda bien y fielmente, lo testimoniado con el documento original que he tenido de manifiesto y cotejé.- **EN FE DE ELLO**, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, el veintiuno de abril de dos mil veintiséis, en cuatro hojas de papel notarial de actuación de la serie Hv 673403 al 673406 y su vuelto.

JOAQUINA MACHADO OLANO
ESCRIBANA PÚBLICA

Art 8º
Hoy 1289
T/Po 1245



[Faint signatures and text, likely representing the parties involved in the document]