La Tahona Desarrollos S.A.

Estados Financieros Intermedios al 30 de setiembre de 2026

Correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2026
(con Informe de Compilación)

INFORME DE COMPILACION

Señores directores y accionistas de
La Tahona Desarrollos S.A.

Sobre la base de la información proporcionada por la administración he compilado los estados financieros intermedios adjuntos de La Tahona Desarrollos S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de setiembre de 2026, el Estado de Resultados, el Estado de Resultados Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, y las notas explicativas.

La Dirección de la sociedad es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con las bases descritas en la Nota N°2.

El trabajo de compilación se realizó de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados 4410 aplicables a trabajos de compilación. Una compilación se limita a la presentación en forma de estados financieros de la información que surge del sistema contable, por lo que toda la información en los referidos estados financieros representa las afirmaciones de la Dirección de LA TAHONA DESARROLLOS S.A.

No he auditado ni realizado una revisión limitada de los estados financieros que se acompañan, por consiguiente, no expreso opinión alguna sobre los referidos estados financieros.

Declaro que mi relación con la Empresa es la de Contador Público en relación de dependencia laboral.

Montevideo, 3 de noviembre del 2026

Valentina Guerrero

Contadora Pública

CJPPU N° 198281

Estado de Situación Financiera al 30 de setiembre de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de setiembre de 2026
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo		27,978
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		9,169,474
Otros activos no financieros		8,679,120
Total de activo corriente		**17,876,571**
Activo no corriente		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		2,400,000
Inventarios		14,089,904
Propiedades, planta y equipos		1,090,520
Propiedades de inversión		28,496,574
Activo por impuesto diferido		749,917
Total de activo no corriente		**46,826,915**
Total de activo		**64,703,486**
Pasivo		
Pasivo corriente		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		113,491
Deudas financieras	4	2,524,870
Otros pasivos no financieros		(423,305)
Total de pasivo corriente		**2,215,056**
Pasivo no corriente		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		-
Deudas financieras	4	60,004,423
Total de pasivo no corriente		**60,004,423**
Total de pasivo		**62,219,479**
Patrimonio		
Aportes de propietarios	**5**	4,580,309
Resultados acumulados		176,771
Resultado del ejercicio		(2,273,074)
Total de patrimonio		**2,484,006**
Total de pasivo y patrimonio		**64,703,485**

Estado de Resultados Intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

		Por el período de 9 meses
	Notas	**30 de setiembre de 2026**
Ingresos operativos		2,246,473
Costo de venta de los bienes vendidos		(1,141,514)
Resultado bruto		**1,104,959**
Gastos de administración		(144,165)
Resultados financieros		(3,908,430)
Resultados diversos		-
Resultado antes de impuesto a la renta		**(2,947,636)**
Impuesto a la renta		674,562
Resultado del ejercicio		**(2,273,074)**

Estado de Resultados Integral Intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Por el período de 9 meses
	30 de setiembre de 2026
Resultado del ejercicio	(2,273,074)
Otro resultado integral del ejercicio	-
Resultado integral del ejercicio	**(2,273,074)**

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2025		**1,430,309**	**176,770**	**1,607,079**
Aportes en especie de propietarios	5	3,150,000	-	3,150,000
Resultado del período		-	(2,273,074)	(2,273,074)
Resultado integral del periodo		**-**	**(2,273,074)**	**(2,273,074)**
Saldos al 30 de setiembre de 2026		**4,580,309**	**(2,096,304)**	**2,484,005**

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2026

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de setiembre de 2026
Actividades de operación		
Actividades de operación		
Resultados antes de impuestos		(2,947,636)
Partidas que no representan movimientos de fondos		
Intereses perdidos		3,889,115
Revaluación propiedades de inversión		-
Cambios en Activos y pasivos Operativos		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(683,704)
Otros activos no financieros		2,524,656
Inventarios		(31,424)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(76,457)
Otros pasivos no financieros		(643,527)
Impuesto a la renta pagado		-
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		**2,031,024**
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(438,464)
Adquisición de propiedades de inversión		(10,423)
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		**(448,887)**
Actividades de financiación		
Intereses pagados		(2,466,114)
Préstamos recibidos		697,870
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		**(1,768,244)**
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo		
Variación del flujo de efectivo		**(186,106)**

Efectivo al inicio del ejercicio	214,084
Efectivo al final del ejercicio	**27,978**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2026

Nota 1 – Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

La Tahona Desarrollos S.A. (antes Notinberg SA, en adelante "La Sociedad") 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, resolvió la reforma de estatutos sociales, cambiando el nombre de Notinberg SA a La Tahona Desarrollos S.A., aumentando su capital contractual a $ 40.000.000 y modificando su objeto social.
Con fecha 5 de junio de 2024, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, resolvió 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 tiene por actividad el desarrollo inmobiliario dentro del complejo La Tahona, que comprende la construcción y venta de viviendas y edificios, la venta de lotes y el arrendamiento de inmuebles.
Para financiar sus proyectos, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables mediante oferta pública en la Bolsa de Valores de Montevideo (Nota 4).

Nota 2 – Declaración de cumplimiento con Normas Contables Adecuadas

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios han sido preparados por la Dirección de acuerdo con las Normas Contables Adecuadas en el Uruguay, que, para la Sociedad, en su calidad de emisor de valores de oferta pública, son las Normas Internacionales de Información Financiera según lo dispuesto por el Decreto N° 124/011 y normas complementarias.

Los presentes estados financieros se presentan en forma resumida y sin información comparativa por lo que no incluyen toda la información requerida para estados financieros completos y deben leerse conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025.

2.2 Moneda funcional

Los estados financieros de la Sociedad se preparan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad con fecha 26 de octubre de 2026.

Nota 3 – Principales 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 los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

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.

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.

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 previsión por deterioro, si correspondiera.

3.4 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.

3.5 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 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.

3.6 Propiedades de inversión
Corresponden terrenos e inmuebles mantenidos para obtener rentas o plusvalías y se miden a su valor razonable, reconociendo los cambios en resultados.

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

3.8 Costos de financiamientos
Los costos de financiamiento son reconocidos como gasto en el periodo en el que se devengan.

3.9 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 la ganancia del periodo, 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.

3.10 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 periodo. 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.

3.11 Reconocimiento de ingresos
Los ingresos por contratos de venta de edificios en construcción se reconocen a lo largo del tiempo en función del avance de obra; las ventas de lotes, cuando se transfiere el control del inmueble; y los arrendamientos en forma lineal durante el plazo de contrato

Nota 4 – Deudas financieras

Préstamo con particulares

Con fecha 9 de abril de 2026, la Sociedad obtuvo un préstamo con particulares por un total de $ 12.000.000 con vencimiento final en abril de 2028, pagadero al vencimiento con una tasa de interés efectiva mensual de 2%.

Asimismo, con fecha 2 de setiembre 2026 la Sociedad obtuvo un préstamo con particulares por USD 400.000,a una tasa anual de 9%, pagadero en 4 cuotas mensuales de capital de USD 100.000 más intereses, con vencimientos entre el 31 de enero y el 30 de abril de 2027.

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.

Las Obligaciones Negociables se encuentran garantizadas por un fideicomiso de garantía (Nota 7).

Nota 5 – Patrimonio

5.1 Capital Autorizado

Al 30 de setiembre del 2026, el capital autorizado de la Sociedad asciende a $ 500.000.000.- y está representado por acciones nominativas endosables de valor nominal $ 1 cada una.

5.2 Capital Integrado

El capital integrado de la Sociedad asciende al 30 de setiembre del 2026 a U$S 4.580.309 (equivalente a $ 184.613.770) representado por acciones nominativas endosables de valor nominal $ 1 cada una.

5.3 Aportes en especie

Con fecha 30 de setiembre de 2026, el Directorio resolvió un aumento de capital integrado mediante el aporte en especie de los padrones N° 71.433, 71.434 y 71.435, registrados como inventarios por su valor de tasación de USD 3.150.000.

5.4 Restricción a la distribución de utilidades

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

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

Nota 6 – Partes relacionadas

6.1 Saldos con partes relacionadas

	30 de setiembre de 2026 USD
Activo	
Corriente	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	
La Tahona Inversiones S.A.	1,545,600
La Tahona Golf Club SAD	130,000
Tecnufar S.A.	4,580,823
Tecnufar S.A. intereses a cobrar	499,011
Total	**6,755,434**
Otros activos no financieros	
La Tahona Inversiones S.A.	4,511,195
Runtuna S.A.	1,335,787
Moraine S.A.	46,000
Total	**5,892,982**

6.2 Transacciones con partes relacionadas

Periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2026

	Ingresos por arrendamientos	Costo por construcción edificios	Disminución de anticipos	Intereses ganados
	USD	USD	USD	USD
La Tahona Inversiones S.A.	315,000	948,220	1,519,338	-
Runtuna S.A.	-	-	1,218,213	-
Tecnufar S.A.	-	-	-	131,699
La Tahona Golf Club SAD	74,000	-	-	
Total	**389,000**	**948,220**	**2,737,551**	**131,699**

En setiembre de 2026 la Sociedad firmó con La Tahona Inversiones S.A. un boleto de reserva para la venta del padrón N° 48.772, comprendido en el patrimonio fideicomitido (Nota 7), por USD 2.130.000, pagadero en 6 cuotas semestrales. Al 30 de setiembre de 2026 no se ha transferido el control del inmueble, por lo que la operación no ha sido reconocida en los presentes estados financieros.

Nota 7 – Patrimonio fideicomitido

El 9 de enero de 2023 se celebró un contrato de Fideicomiso de Garantía de acuerdo con la Ley N° 17.703, a efectos de garantizar el pago de las Obligaciones Negociables (Nota 4). En dicho contrato La Tahona Desarrollos S.A. actúa como fideicomitente, FIDBADO SAS como fiduciario y la Bolsa de Valores de Montevideo como representante de los titulares de las Obligaciones Negociables.

El patrimonio fideicomitido está integrado por inmuebles transferidos por la Sociedad, que se consideran al 85% de su valor de tasación; créditos emergentes de promesas de enajenación a plazo de inmuebles, al 90% de su valor nominal; efectivo, al 100% de su valor; e inversiones líquidas, a su valor de mercado. La sumatoria de los

bienes fideicomitidos, valuados según estos criterios, debe mantener en todo momento una relación de uno a uno con el saldo adeudado.

El detalle de los bienes fideicomitidos se presenta en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y en los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026.

Nota 8 – Contingencias

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N°18.099 de fecha 24 de enero del 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 30 de setiembre del 2026, 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.

Nota 9 – Hechos posteriores

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