

La Tahona Inversiones SA

Estados Financieros
31 de diciembre de 2021



Contenido

	Página
Dictamen de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2021	6
Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021	7
Estado de Resultados Integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021	8
Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021	9
Estado de Flujos de Efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021	10
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2021	11

Dictamen de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de La Tahona Inversiones SA que se adjuntan, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2021, 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 Inversiones S.A. al 31 de diciembre 2021, 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.

Cuestiones clave de la auditoría

Dado que al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad se encuentra en sus etapas iniciales, adquiriendo los terrenos para su loteo y posterior comercialización, hemos determinado que no existen cuestiones clave de la 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 Inversiones 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
13 de abril de 2022



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 2021

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>	<u>31 de enero 2021</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	38.698.346	2.027.265
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	2.210.000	2.670.000
Inventarios	6	8.580.887	-
Total de activo corriente		49.489.233	4.697.265
Activo no corriente			
Inventarios	6	15.358.503	4.420.490
Total de activo no corriente		15.358.503	4.420.490
Total de activo		64.847.736	9.117.755
Pasivo			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	9.919.604	2.420.490
Deudas financieras	8	1.577.254	209.150
Otros pasivos no financieros	9	435.826	508
Total de pasivo corriente		11.932.684	2.630.148
Pasivo no corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	5.760.245	-
Deudas financieras	8	46.422.819	7.000.000
Pasivo por impuesto diferido	15	72.460	-
Total de pasivo no corriente		52.255.524	7.000.000
Total de pasivo		64.188.208	9.630.148
Patrimonio			
Aportes de propietarios	12	2.001.195	1.195
Resultados acumulados		(513.588)	(665)
Resultado del ejercicio		(828.079)	(512.923)
Total de patrimonio		659.528	(512.393)
Total de pasivo y patrimonio		64.847.736	9.117.755

Las notas 1 a 22 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.



Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>	<u>31 de enero 2021</u>
Gastos de administración	13	(177.113)	(303.519)
Resultados financieros	14	(578.506)	(209.404)
Resultado antes de impuesto a la renta		(755.619)	(512.923)
Impuesto a la renta	15	(72.460)	-
Resultado del ejercicio		(828.079)	(512.923)

Las notas 1 a 22 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados Integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<u>31 de diciembre 2021</u>	<u>31 de enero 2021</u>
Resultado del ejercicio	(828.079)	512.923
Otro resultado integral del ejercicio	-	-
Resultado integral del ejercicio	<u>(828.079)</u>	<u>512.923</u>

Las notas 1 a 22 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de enero 2020		1.195	(665)	530
Resultado del ejercicio		-	(512.923)	(512.923)
Resultado integral del ejercicio		-	(512.923)	(512.923)
Saldos al 31 de enero 2021		1.195	(513.588)	(512.393)
Aportes de propietarios	12	2.000.000	-	2.000.000
Transacciones con propietarios		2.000.000	-	2.000.000
Resultado del ejercicio		-	(828.079)	(828.079)
Resultado integral del ejercicio		-	(828.079)	(828.079)
Saldos al 31 de diciembre 2021		2.001.195	(1.341.667)	659.528

Las notas 1 a 22 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Flujos de Efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>	<u>31 de enero 2021</u>
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio		(828.079)	(512.923)
Partidas que no representan movimientos de fondos	16	648.821	209.150
Cambios en activos y pasivos operativos	17	(5.408.182)	(4.669.624)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		(5.587.440)	(4.973.397)
Actividades de financiación			
Aportes de capital	12	2.000.000	-
Pago de intereses		(490.000)	-
Préstamos recibidos	10	1.410.000	-
Obligaciones negociables	8	39.338.521	7.000.000
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		42.258.521	7.000.000
Variación del flujo de efectivo		36.671.081	2.026.603
Efectivo al inicio del ejercicio		2.027.265	662
Efectivo al final del ejercicio	4	38.698.346	2.027.265

Las notas 1 a 22 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2021

Nota 1 – Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

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

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

Con fecha 30 de diciembre de 2020 se resolvió el cambio de cierre de ejercicio para el 31 de diciembre de cada año, con lo cual, correspondiendo el primer cierre el 31 de diciembre de 2021, luego de realizado el cierre al 31 de enero de 2021. Como consecuencia de ello, el actual ejercicio económico es de once meses comenzando el 1 de febrero de 2021 y finalizando el 31 de diciembre del mismo año. Una vez culminado este ejercicio, la Sociedad tendrá nuevamente ejercicios económicos anuales que comenzarán el 1 de enero y culminarán el 31 de diciembre de cada año.

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

1.2 Actividad principal

La actividad principal de la Sociedad consiste en la comercialización de lotes procedentes del fraccionamiento de campos.

La Sociedad ha adquirido fracciones de campo para el desarrollo de cuatro emprendimientos inmobiliarios. Durante los ejercicios cerrado el 31 de diciembre de 2021 y 31 de enero de 2021 adquirió una serie de fracciones de campo ubicados en el departamento de Canelones, (padrón N° 70.716 de 3,18 hectáreas, padrón N° 71.496 de 8,74 hectáreas, padrón 47.758 de 31,86 hectáreas, padrón N° 70.710 de 3,93 hectáreas, padrón N° 70.712 de 3,35 hectáreas, padrón 70.715 de 3,95 hectáreas, 71.033 de 3,93 hectáreas).

A la fecha, la Sociedad realizó una emisión de Obligaciones Negociales de oferta pública no convertibles en acciones, por un monto de USD 40 millones con el objetivo de avanzar con las urbanizaciones de los barrios privados denominados Cavas de La Tahona I, Cavas de la Tahona II y Cavas de la Tahona III y proceder a la cancelación de pasivos ya existentes. A tales efectos se creó un fideicomiso de garantía el cual será constituido por terrenos propiedad de La Tahona Inversiones.

Esta emisión emulará las realizadas por Runtuna S.A. anteriormente, continuando el camino trazado y la madurez obtenida a lo largo de su trayectoria en la urbanización de grandes extensiones de tierra y sólidos fundamentos del negocio.

LA TAHONA INVERSIONES SA

En un principio se estarán desarrollando los siguientes proyectos:

- **Cavas de La Tahona I (según prospecto de emisión de obligaciones negociables Cavas de la Tahona II):**

Consta de dos etapas:

- 1) La primera de 31.89 has, que generarán 143 lotes vendibles. Este proyecto ha avanzado en sus obras habiendo realizado un prelanzamiento durante el segundo semestre de este año.
- 2) La segunda etapa consta de 31.8 has, las cuales permiten generar 170 lotes vendibles. A fines del año pasado se adquirieron por parte de la Sociedad 4 padrones que corresponden a 10 has por USD 4.420.490, los cuales ya fueron cancelados en el segundo semestre de este año con el producido de la emisión de ON antes mencionada.

- **Cavas de La Tahona II (según prospecto de emisión de obligaciones negociables Cavas de la Tahona I):**

El proyecto urbanístico a desarrollar se ubica en un punto neurálgico del complejo La Tahona. En el corazón de los barrios, entre Lomas de La Tahona, Viñedos y Altos con acceso directo a Camino de Los Horneros, la avenida principal del emprendimiento desemboca en un lago central de 4 hectáreas. Será un portal de entrada a todos los proyectos a desarrollar dentro del nuevo modelo.

La viabilidad aprobada de esta pieza tiene características particulares: los padrones suman un total de 44has.

Existe la posibilidad de desarrollar este predio, replicando el modelo de barrio jardín en lotes de 1.000m².

La segunda posibilidad utilizará el permiso obtenido para desarrollar la propiedad horizontal en altura, aplicando una incidencia del 20% del valor de la tierra en el m² vendido contando con la posibilidad de construir más de 115.000 m² de módulos en propiedad horizontal.

Adicionalmente se desarrollarán los siguientes proyectos:

- **Residencial CasaHona:** Consistente en la construcción de un conjunto habitacional de salud para la tercera edad con un concepto moderno que combina unidades de vivienda para mayores que se manejan con independencia y un edificio central con áreas de habitaciones, amenities, servicios, etc. implantados en una amplia zona parquizada con fácil acceso desde Camino de los Horneros. Este proyecto abarca los padrones 70855 a 70857 que suman 12.5 has ubicadas en el área que denominamos CasaHona lindera con el mencionado camino.
- **Oficinas La Tahona:** Consiste en el desarrollo de un complejo de oficinas en edificios “inteligentes” al estilo del Silicon Valley de California en los padrones 70858 y 70859 de CasaHona (con viabilidad con el centro comercial). Esta propuesta innovadora está siendo llevada adelante realizando gestiones tendientes a obtener la declaración de los predios como zona franca (tal como Zonamerica, WTC o Aguada Park).
- **Cavas de La Tahona III:**

El área total para desarrollar es de más de 67 Has. y el total comercializable supera los 330.000 m². La inversión en infraestructura prevista, y la ubicación del predio, permitirán, una vez lanzado comercialmente el proyecto, defender el valor del m² ya que se contará con la venta completa de Cavas II, proyecto que a su vez quedaría integrado al paisaje de Lomas de La Tahona, y al ingreso a través de Cavas I.

Todos los proyectos mencionados contemplan ser incluidos en el régimen de promoción fiscal vigente.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no ha comenzado con la comercialización de los lotes, no habiendo generado ingresos operativos.

Nota 2 – Declaración de cumplimiento con Normas Contables Adecuadas

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros individuales 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 Individual, Estado de Resultados Individual, Estado de Resultados Integral Individual, el Estado de Cambios en el Patrimonio Individual, el Estado de Flujos de Efectivo Individual, 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 Individual 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 Individual 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 2021 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 y presentan en dólares estadounidenses, que es a su vez la moneda funcional y la moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad.

Los registros contables de la Sociedad son mantenidos simultáneamente en pesos uruguayos, moneda de curso legal en el Uruguay, y en dólares estadounidenses.

2.4 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Sociedad con fecha 13 de abril de 2022.

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 2021		31 de enero 2021	
	Promedio	Cierre	Promedio	Cierre
Pesos uruguayos	43,487	44,695	39,905	42,278

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 previsión 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.

LA TAHONA INVERSIONES SA

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 recupero 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 y 31 de enero de 2021, 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 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.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Gastos operativos

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

3.10 Costos de financiamiento

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

3.11 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.

LA TAHONA INVERSIONES SA

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.

3.12 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.

Previsión 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.

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

4.1 Composición

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Corriente		
Caja y bancos	38.698.346	1.028.265
Inversiones a Corto plazo	-	999.000
Total	38.698.346	2.027.265

4.2 Detalle Inversiones a corto plazo

Al 31 de enero de 2021:

Instrumento	Moneda	Tasa	Vencimiento final	Valor nominal USD
United States Treasury Bill	USD	0%	18/2/2021	999.000

LA TAHONA INVERSIONES SA

Nota 5 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 10)	-	600.000
Documentos a cobrar	2.210.000	2.070.000
Total	2.210.000	2.670.000

Nota 6 – Inventarios

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Corriente		
Terrenos	8.580.887	-
Total	8.580.887	-
No corriente		
Terrenos	15.358.503	4.420.490
Total	15.358.503	4.420.490

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad concretó la adquisición de 3 padrones (Nos. 70.716, 71.496 y 47.758) en el departamento de Canelones, adquiridos en su totalidad a Runtuna S.A. con fechas 1 de diciembre de 2021, 26 de noviembre de 2021 y 24 de noviembre de 2021 respectivamente.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de enero de 2021, la Sociedad concretó la adquisición de 4 padrones (Nos. 70.715, 71.033, 70.710 y 70.712) en el departamento de Canelones, adquiridos en su totalidad a Runtuna S.A. con fecha 30 de diciembre de 2020.

Nota 7 – Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 10)	9.813.960	2.420.490
Otras cuentas a pagar	18.251	-
Provisión gastos	87.393	-
Total	9.919.604	2.420.490
No corriente		
Partes relacionadas (Nota 10)	5.760.245	-
Total	5.760.245	-

Nota 8 – Deudas financieras

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 10)	1.410.000	-
Intereses a pagar	2.705.702	209.150
Intereses a vencer	(2.538.448)	-
Total	1.577.254	209.150

LA TAHONA INVERSIONES SA

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
No corriente		
Obligaciones negociables	46.422.819	7.000.000
Intereses a pagar	16.245.000	-
Intereses a vencer	(16.245.000)	-
Total	46.422.819	7.000.000

Obligaciones negociables de oferta privada – Urraburu & Hijos Corredor de Bolsa S.R.L.

Con fecha 31 de diciembre de 2020, la Sociedad concretó la emisión de Obligaciones Negociables (ON) por un total de USD 7.000.000 con vencimiento final en diciembre de 2023 y amortización en una cuota total al vencimiento.

Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa variable lineal anual equivalente a la tasa del 7%, pagaderos semestralmente desde la fecha de emisión hasta el vencimiento. Ver Nota 18 por detalle de las garantías otorgadas.

Obligaciones negociables

Por resolución de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de julio de 2021, se aprobó una emisión de Obligaciones Negociables No Convertibles en Acciones en dólares estadounidenses por un monto máximo de hasta USD 80.000.000.

Por resolución de Directorio de fecha 15 de noviembre de 2021, la Sociedad decidió llevar adelante la emisión de Obligaciones Negociables mediante oferta pública en la Bolsa de Valores de Montevideo.

Con fecha 17 de diciembre de 2021 la Sociedad concretó la emisión de Obligaciones Negociables (ON) correspondientes a la Serie N°1 por un total de USD 40.000.000 con vencimiento final en diciembre de 2031 y amortización en 7 cuotas anuales y consecutivas a partir del año 5 desde la fecha de emisión. La primera amortización será por un pago del 10% del monto emitido, el segundo y tercero por el 15% del monto emitido, y los tres últimos por el 20% del monto emitido.

Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa variable lineal anual de 5,75%. Los intereses se pagarán de forma semestral, siendo la primera fecha de pago a los seis meses de la emisión.

Nota 9 – Otros pasivos no financieros

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Corriente		
Otras cuentas por pagar	-	429
Anticipo promitente comprador (*)	434.945	-
Acreedores fiscales	881	79
Total	435.826	508

(*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad firmó 64 cartas de intención de futuras reservas para la venta de lotes, habiendo recibido en concepto de adelantos USD 434.945.

LA TAHONA INVERSIONES SA

Nota 10 – Partes relacionadas

10.1 Saldos con partes relacionadas

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Activo		
Corriente		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		
Tecnofar SA	-	600.000
Total	-	600.000
Pasivo		
Corriente		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		
Runtuna S.A. (Terreno)	9.770.000	2.420.490
Runtuna S.A. (Terreno) - intereses a pagar	419.813	-
Runtuna S.A. (Terreno) - intereses a vencer	(375.853)	-
Total	9.813.960	2.420.490
Deudas financieras		
Tecnofar S.A.	1.410.000	-
Total	1.410.000	-
No corriente		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		
Runtuna S.A. (Terreno)	5.760.245	-
Runtuna S.A. (Terreno) - intereses a pagar	244.130	-
Runtuna S.A. (Terreno) - intereses a vencer	(244.130)	-
Total	5.760.245	-

10.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2021						31 de enero de 2021	
	Cobro de préstamos USD	Compra de terrenos USD	Préstamos otorgados y recibidos netos USD	Pagos por compra de terrenos USD	Intereses perdidos USD	Pagos realizados USD	Préstamos otorgados y recibidos netos USD	Compra de terrenos USD
Tecnofar S.A.	600.000	-	1.410.000	-	-	-	600.000	-
Runtuna S.A.	-	19.400.000	-	6.290.245	43.960	6.290.245	-	4.420.490

Nota 11 – 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.

Al 31 de diciembre 2021	Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
Activos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	38.698.346	-	38.698.346
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.210.000	-	2.210.000
Total	40.908.346	-	40.908.346

Pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15.679.849	-	15.679.849
Deudas financieras	48.000.073	-	48.000.073
Total	63.679.922	-	63.679.922

Al 31 de enero 2021	Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
Activos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	2.027.265	-	2.027.265
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.670.000	-	2.670.000
	4.697.265	-	4.697.265
Pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.420.490	-	2.420.490
Deudas financieras	7.209.150	-	7.209.150
	9.629.640	-	9.629.640

Nota 12 – Patrimonio

12.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad asciende a \$ 200.000.000 y está representado por acciones nominativas endosables de valor nominal \$ 1 cada una. Al 31 de enero 2021 el capital social ascendía a \$ 130.000 representado por acciones nominativas endosables de valor nominal \$ 1.

Mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 13 de octubre de 2020, los accionistas de la Sociedad aprueban aumentar el capital social autorizado elevándolo a \$ 200.000.000.

12.2 Capital integrado

El capital integrado de la Sociedad asciende al 31 de diciembre de 2021 a \$ 87.533.000 (equivalentes a USD 2.001.195) mientras que al 31 de enero de 2021 ascendía a \$ 39.000 (equivalentes a USD 1.195), representado por acciones nominativas endosables de valor nominal \$ 1 cada una.

Por acta de Asamblea del 18 de agosto de 2021, se resolvió capitalizar el pasivo que se mantenía a la fecha con el único accionista por USD 2.000.000 equivalentes a \$ 87.494.000. Dicho pasivo se originó por un préstamo realizado el 6 de julio de 2021.

LA TAHONA INVERSIONES SA

12.3 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 nuevas ON emitidas en 2021, el emisor deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- No podrá distribuir dividendos en efectivo, ni provisionales ni definitivos durante los ejercicios cerrados el 31.12.2022 y 31.12.2023.
- No deberá pagar dividendos que superen el USD 1.500.000 para los ejercicios finalizados al 31.12.2024 y 31.12.2025.

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

Nota 13 – Gastos de administración

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Impuestos, tasas y contribuciones	(464)	(17.838)
Comisión por emisión de obligaciones negociables	(1.572)	-
Honorarios profesionales y servicios contratados	(173.548)	(78.303)
Otros gastos de administración	(1.529)	(207.378)
Total	(177.113)	(303.519)

Nota 14 – Resultados financieros

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Intereses perdidos	(576.361)	(209.150)
Diferencia de cambio	(1.079)	(30)
Otros egresos financieros	(1.066)	(224)
Total	(578.506)	(209.404)

Nota 15 – Impuesto a la renta

15.1 Impuesto a la renta reconocido en el Estado de Resultados

	31 de diciembre de 2021 USD	31 de enero de 2021 USD
Impuesto diferido		
Origen y reversión de diferencias temporales	(72.460)	-
Total de gastos por impuesto diferido	(72.460)	-

15.2 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	31 de diciembre de 2021 USD	31 de enero de 2021 USD
Inventarios	72.460	-
Pasivo por impuesto diferido	72.460	-

LA TAHONA INVERSIONES SA

15.3 Movimiento durante el ejercicio del impuesto diferido

	31 de enero de 2021 USD	Resultados USD	31 de diciembre de 2021 USD
Inventarios	-		72.460
Total	-		72.460

Nota 16 – Movimientos no fondos

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Intereses perdidos (Nota 14)	576.361	209.150
Impuesto diferido (Nota 15)	72.460	-
Total	648.821	209.150

Nota 17 – Cambios en activos y pasivos operativos

	31 de diciembre 2021 USD	31 de enero 2021 USD
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	460.000	(2.670.000)
Inventarios	(19.518.900)	(4.420.490)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13.215.400	2.420.490
Otros pasivos no financieros	435.318	376
Total	(5.408.182)	(4.669.624)

Nota 18 – Patrimonio fideicomitido

Fideicomiso de Garantía – Obligaciones Negociables

El 31 de diciembre de 2020 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 de las Obligaciones Negociables. En dicho contrato se establece que Bealbia Trading SA y Madoret SA serán los fideicomitentes, Trust Bado, Kuster, Zerbino & Rachetti S.R.L tendrá el carácter de fiduciario, Urraburu e Hijos Corredores de Bolsa S.R.L tendrá el carácter de beneficiario.

Constituirán bienes Fideicomitidos conforme a la siguiente definición dada:

- (i) La propiedad fiduciaria y posesión a título de fiduciario de los inmuebles padrones N°71.195, 71.196, 71.197, 71.421, 71.436, situados en el departamento de Canelones propiedad de Bealbia Trading S.A.
- (ii) Eventualmente por los créditos cedidos.
- (iii) Eventualmente el dinero correspondiente a depósitos que los Fideicomitentes depositen en la cuenta fiduciaria.
- (iv) Todos los demás bienes, derechos y obligaciones de cualquier naturaleza que integren el patrimonio del fideicomiso.

Fideicomiso de Garantía – La Tahona Inversiones S.A.

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

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

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

- (i) Los bienes inmuebles y las mejoras realizadas en los mismos.
 - 7 padrones destinados a Cavas I y II - Padrones 47.758, 70.710, 70.712, 70.715, 70.716, 71.033 y 71.496.

El valor de tasación de dichas tierras asciende a USD 35.682.200.

- (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 2021 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 2021 ascendió a USD 9.701.900.

Nota 19 – Administración de riesgos financieros

19.1 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 11.

19.1.1 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.

LA TAHONA INVERSIONES SA

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 de 2021		31 de enero de 2021	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.656.632	81.813	53.651	1.269
Total de activo	3.656.632	81.813	53.651	1.269
Pasivo				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(44.650)	(999)	-	-
Otros pasivos no financieros	(39.332)	(880)	(21.477)	(508)
Total de pasivo	(83.982)	(1.879)	(21.477)	(508)
Posición neta activa	3.572.650	79.934	32.174	761

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.

19.1.2 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 8.

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.

19.2 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 11.

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 2021 y 31 de enero de 2021 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.

19.3 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 TAHONA INVERSIONES SA

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 2021, los pasivos financieros de la Sociedad tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación expresados en dólares estadounidenses:

	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	2.186.241	7.733.363	3.360.245	2.400.000	-
Deudas financieras	1.577.254	-	6.914.130	3.748.692	35.759.997
Total	3.763.495	7.733.363	10.274.375	6.148.692	35.759.997

	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	-	2.420.490	-	-	-
Deudas financieras	209.150	-	-	7.000.000	-
Total	209.150	2.420.490	-	7.000.000	-

19.2 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.

19.3 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 20 – 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 valoración, como sigue:

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

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

LA TAHONA INVERSIONES SA

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 21 – Contingencias

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 18.099 de fecha 24 de diciembre 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 2021 y 31 de enero de 2021, 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 2021 y 31 de enero de 2021 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 22 – Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad firmó la reserva de 17 lotes por un total de USD 1.887.000.

Con fecha 21 de marzo de 2022 la Sociedad firmó un boleto de reserva con Runtuna S.A., Lemprox S.A. y el Sr. Andrés Sanchez para la compra de los padrones 72.104 y 72.105 por un total de USD 8.745.000. En dichos padrones desarrollará los emprendimientos Residencial CasaHona y Oficinas La Tahona mencionados en la nota 1.2.

No existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2021 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.



grantthornton.com.uy - grantthornton.com.py

MONTEVIDEO
PUNTA DEL ESTE
WTC MONTEVIDEO ZONA FRANCA
WTC ASUNCIÓN PARAGUAY

Grant Thornton Uruguay - Paraguay es firma miembro de Grant Thornton International con más de 700 oficinas en todo el mundo en más de 135 países.