

# La Tahona Inversiones S.A.

Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022



# Contenido

	Página
Dictamen de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2022	7
Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2022	8
Estado de Resultados Integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2022	9
Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2022	10
Estado de Flujos de Efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2022	12
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2022	13

# 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 S.A. que se adjuntan, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2022, 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 2022, 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.

## Énfasis en otros asuntos

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

### **Cuestiones clave de la auditoría**

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

### **Resultados operativos**

#### *Descripción del área de riesgo*

Durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 la Sociedad adquirió y posteriormente vendió dos padrones con contrapartes pertenecientes al grupo generando un margen operativo positivo de acuerdo con lo detallado en la Nota 13.

En nuestra auditoría nos hemos enfocado en las transacciones realizadas con partes relacionadas debido a la importancia significativa de los resultados netos en los estados financieros de la Sociedad.

#### *Respuesta del auditor*

Hemos indagado con la Administración acerca del estado de los padrones vendidos y su potencial para el desarrollo de los futuros emprendimientos inmobiliarios programados. Realizamos pruebas y procedimientos para verificar el valor del metro cuadrado actualizado en base a las últimas promesas de venta firmadas por la empresa que permiten validar su recuperabilidad.

### **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.

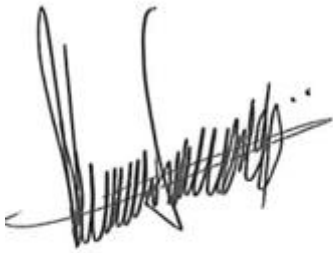
### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros**

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  
3 de abril de 2023



**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 2022

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Activo</b>					
<b>Activo corriente</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	17.870.909	38.698.346	716.105.190	1.729.622.574
Inversiones financieras	5	6.911.247	-	276.940.592	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	1.088.416	2.210.000	43.613.915	98.775.950
Otros activos no financieros	7	1.571.359	-	62.965.919	-
Inventarios	8	12.548.399	8.580.887	502.826.910	383.522.744
<b>Total de activo corriente</b>		<b>39.990.330</b>	<b>49.489.233</b>	<b>1.602.452.526</b>	<b>2.211.921.268</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	10.110.000	-	405.117.810	-
Inversiones financieras	5	1.669.071	-	66.881.346	-
Inventarios	8	15.501.991	15.358.503	621.180.263	686.448.292
Propiedades, planta y equipo	9	9.063	-	363.174	-
Activo por impuesto diferido	21	255.465	-	10.236.740	-
<b>Total de activo no corriente</b>		<b>27.545.590</b>	<b>15.358.503</b>	<b>1.103.779.333</b>	<b>686.448.292</b>
<b>Total de activo</b>		<b>67.535.920</b>	<b>64.847.736</b>	<b>2.706.231.859</b>	<b>2.898.369.560</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	6.081.853	9.919.604	243.705.855	443.356.701
Deudas financieras	11	7.178.338	1.577.254	287.643.199	70.495.368
Otros pasivos no financieros	12	11.140.379	435.826	446.406.141	19.479.243
<b>Total de pasivo corriente</b>		<b>24.400.570</b>	<b>11.932.684</b>	<b>977.755.195</b>	<b>533.331.312</b>
<b>Pasivo no corriente</b>					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	2.400.000	5.760.245	96.170.400	257.454.150
Deudas financieras	11	39.508.689	46.422.819	1.583.152.676	2.074.867.895
Pasivo por impuesto diferido	21	-	72.460	-	3.238.600
<b>Total de pasivo no corriente</b>		<b>41.908.689</b>	<b>52.255.524</b>	<b>1.679.323.076</b>	<b>2.335.560.645</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>66.309.259</b>	<b>64.188.208</b>	<b>2.657.078.271</b>	<b>2.868.891.957</b>
<b>Patrimonio</b>					
Aportes de propietarios	15	2.001.195	2.001.195	87.533.000	87.533.000
Resultado por conversión		-	-	(7.343.115)	1.910.411
Resultados acumulados		(1.341.667)	(513.588)	(57.908.224)	(21.768.117)
Resultado por conversión		-	-	4.146.246	(1.186.699)
Resultado del ejercicio		567.133	(828.079)	19.336.533	(36.140.107)
Resultado por conversión		-	-	3.389.148	(870.885)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>1.226.661</b>	<b>659.528</b>	<b>49.153.588</b>	<b>29.477.603</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>67.535.920</b>	<b>64.847.736</b>	<b>2.706.231.859</b>	<b>2.898.369.560</b>

Las notas 1 a 28 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

# Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2022

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos operativos	16	6.910.294	-	273.823.140	-
Costo de venta de los bienes vendidos	17	(3.500.486)	-	(138.706.774)	-
<b>Resultado bruto</b>		<b>3.409.808</b>	<b>-</b>	<b>135.116.366</b>	<b>-</b>
Gastos de administración y ventas	18	(710.097)	(175.541)	(28.260.637)	(7.738.209)
Resultados financieros	19	(3.295.503)	(580.078)	(133.306.633)	(25.163.298)
Resultados diversos	20	835.000	-	32.955.780	-
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>239.208</b>	<b>(755.619)</b>	<b>6.504.876</b>	<b>(32.901.507)</b>
Impuesto a la renta	21	327.925	(72.460)	12.831.657	(3.238.600)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>567.133</b>	<b>(828.079)</b>	<b>19.336.533</b>	<b>(36.140.107)</b>

Las notas 1 a 28 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.



# Estado de Resultados Integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2022

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	USD		\$	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Resultado del ejercicio	567.133	(828.079)	19.336.533	(36.140.107)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	339.452	(213.339)
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	<b>567.133</b>	<b>(828.079)</b>	<b>19.675.985</b>	<b>(36.353.446)</b>

Las notas 1 a 28 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

# Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2022

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Aportes de capital	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldos al 31 de enero 2021</b>		1.195	(665)	(512.923)	(512.393)
Aporte de propietarios	15	2.000.000	-	-	2.000.000
<b>Transacciones con propietarios</b>		<b>2.000.000</b>	-	-	<b>2.000.000</b>
Reclasificaciones		-	(512.923)	512.923	-
Resultado del período		-	-	(828.079)	(828.079)
<b>Resultado integral del período</b>		-	<b>(512.923)</b>	<b>(315.156)</b>	<b>(828.079)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>2.001.195</b>	<b>(513.588)</b>	<b>(828.079)</b>	<b>659.528</b>
Reclasificaciones		-	(828.079)	828.079	-
Resultado del período		-	-	567.133	567.133
<b>Resultado integral del período</b>		-	<b>(828.079)</b>	<b>1.395.212</b>	<b>567.133</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>		<b>2.001.195</b>	<b>(1.341.667)</b>	<b>567.133</b>	<b>1.226.661</b>

Las notas 1 a 28 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

# Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2022

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	Aportes de capital	Resultado por conversión	Resultados acumulados	Resultado por conversión	Resultado del ejercicio	Resultado por conversión	Total
<b>Saldos al 31 de enero 2021</b>		<b>39.000</b>	<b>11.522</b>	<b>(23.336)</b>	<b>(4.779)</b>	<b>(21.744.781)</b>	<b>59.423</b>	<b>(21.662.951)</b>
Aporte de propietarios	15	87.494.000	-	-	-	-	-	87.494.000
<b>Transacciones con propietarios</b>		<b>87.494.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87.494.000</b>
reclasificación		-	-	(21.744.781)	59.423	21.744.781	(59.423)	-
Resultado del ejercicio		-	-	-	-	(36.140.107)	-	(36.140.107)
Resultado por conversión		-	1.898.889	-	(1.241.343)	-	(870.885)	(213.339)
<b>Resultado integral del período</b>		<b>-</b>	<b>1.898.889</b>	<b>(21.744.781)</b>	<b>(1.181.920)</b>	<b>(14.395.326)</b>	<b>(930.308)</b>	<b>(36.353.446)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>87.533.000</b>	<b>1.910.411</b>	<b>(21.768.117)</b>	<b>(1.186.699)</b>	<b>(36.140.107)</b>	<b>(870.885)</b>	<b>29.477.603</b>
reclasificación		-	-	(36.140.107)	(870.885)	36.140.107	870.885	-
Resultado del ejercicio		-	-	-	-	19.336.533	-	19.336.533
Resultado por conversión		-	(9.253.526)	-	6.203.830	-	3.389.148	339.452
<b>Resultado integral del período</b>		<b>-</b>	<b>(9.253.526)</b>	<b>(36.140.107)</b>	<b>5.332.945</b>	<b>55.476.640</b>	<b>4.260.033</b>	<b>19.675.985</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>87.533.000</b>	<b>(7.343.115)</b>	<b>(57.908.224)</b>	<b>4.146.246</b>	<b>19.336.533</b>	<b>3.389.148</b>	<b>49.153.588</b>

Las notas 1 a 28 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

# Estado de Flujos de Efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2022

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre 2021
<b>Actividades de operación</b>					
Resultado del período		567.133	(828.079)	19.336.533	(36.140.107)
Partidas que no representan movimientos de fondos	22	2.097.771	650.393	86.022.977	28.331.286
Cambios en activos y pasivos operativos	23	(11.552.455)	(5.408.182)	(416.375.740)	(252.306.984)
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de operación</b>		<b>(8.887.551)</b>	<b>(5.585.868)</b>	<b>(311.016.230)</b>	<b>(260.115.805)</b>
<b>Actividades de inversión</b>					
Adquisición de instrumentos financieros	5	(8.580.318)	-	(343.821.938)	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo	9	(9.063)	-	(364.651)	-
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de inversión</b>		<b>(8.589.381)</b>	<b>-</b>	<b>(344.186.589)</b>	<b>-</b>
<b>Actividades de financiación</b>					
Aportes de capital	15	-	2.000.000	-	87.494.000
Pagos de intereses		(2.775.505)	(490.000)	(117.634.228)	(21.900.550)
Pagos a partes relacionadas		(575.000)	-	(24.370.225)	-
Prestamos recibidos		-	1.410.000	-	63.019.950
Obligaciones negociables		-	39.336.949	-	1.758.205.092
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de financiación</b>		<b>(3.350.505)</b>	<b>42.256.949</b>	<b>(142.004.453)</b>	<b>1.886.818.492</b>
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo		-	-	(216.310.112)	17.211.177
<b>Variación del flujo de efectivo</b>		<b>(20.827.437)</b>	<b>36.671.081</b>	<b>(1.013.517.384)</b>	<b>1.643.913.864</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		38.698.346	2.027.265	1.729.622.574	85.708.710
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>		<b>17.870.909</b>	<b>38.698.346</b>	<b>716.105.190</b>	<b>1.729.622.574</b>

Las notas 1 a 28 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

# Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2022

## 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 S.A. 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 2022 y con registro en la dirección Nacional de Registro, el 4 de marzo de 2022.

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 es de once meses comenzando el 1 de febrero de 2021 y finalizando el 31 de diciembre del mismo 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° 2022/239.

### 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 2022 y 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, 70.711 de 3,093 hectáreas, 70.713 de 3,039 hectáreas, 70.714 de 3,79 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.

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 del 2021.
- 2) La segunda etapa consta de 31.8 has, las cuales permiten generar 170 lotes vendibles. A fines del 2020 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 del año 2021 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 por 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 1.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> vendido contando con la posibilidad de construir más de 115.000 m<sup>2</sup> de módulos en propiedad horizontal.

Adicionalmente se desarrollarán los siguientes proyectos:

- **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 m<sup>2</sup>. La inversión en infraestructura prevista, y la ubicación del predio, permitirán, una vez lanzado comercialmente el proyecto, defender el valor del m<sup>2</sup> 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.

## Nota 2 – Declaración de cumplimiento con Normas Contables Adecuadas

### 2.1 Bases de preparación de los estados financieros

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

Las normas referidas comprenden:

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Cambios en políticas contables

#### Nuevas normas contables adoptadas por la Sociedad

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

#### Decreto 108/022

En el presente ejercicio fue promulgado el Decreto N° 108/022 “Determinación de la forma de presentación de los estados financieros de entidades que posean una moneda funcional diferente a la moneda nacional” y emitido por el Poder Ejecutivo, el cual especifica que, los estados financieros de las entidades que, conforme a normas contables adecuadas en Uruguay posean una moneda funcional diferente a la moneda nacional, deberán ser presentados en ambas monedas.

Los estados financieros presentados en moneda funcional, si esta fuera diferente a la moneda nacional, siempre deberán ser acompañados de los estados financieros presentados en la moneda nacional y serán los que, en forma conjunta deberán de ser sometidos a la aprobación de los socios o accionistas de la entidad. Asimismo establece que las diferencias de conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación deberán presentarse en líneas separadas dentro de los respectivos capítulos de los componentes del patrimonio.

Las disposiciones contenidas en el presente Decreto entran en vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2022.

**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 2022 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 individuales de la Sociedad se preparan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de la Sociedad. A efectos de cumplir con las disposiciones legales vigentes, la Sociedad debe utilizar como moneda de presentación al dólar estadounidense y al Peso Uruguayo.

La conversión desde la moneda funcional (dólar estadounidense) a pesos uruguayos como moneda de presentación se realizó aplicando los criterios establecidos en la Sección 30 de la NIIF para PYMES la cual determina el procedimiento a seguir para la presentación de los estados financieros en una moneda distinta que la moneda funcional. Para convertir los estados financieros de una empresa desde la moneda funcional (en el caso de la Sociedad el dólar estadounidense) hacia la moneda de presentación (en este caso el peso uruguayo) se siguieron los siguientes criterios:

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

**2.4 Fecha de aprobación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Sociedad con fecha 3 de abril de 2023.

**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 2022		31 de diciembre 2021	
	Promedio	Cierre	Promedio	Cierre
Pesos uruguayos	42,383	40,071	43,487	44,695





### 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.

#### *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, aun 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 crediticia del deudor), se reconoce en el Estado de Resultados la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

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

- Fase 1: instrumentos financieros que aún no tienen indicios de deterioro significativo en su calidad crediticia desde su reconocimiento inicial, o que tienen bajo riesgo de crédito. Se reconocen pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 Propiedad, planta y equipo

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

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

Los años de vida útil estimada de las partidas de propiedades, planta y equipo son:

Muebles y útiles	10 años
Equipos informáticos	10 años

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

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

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

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

### 3.7 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.

### **3.8 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.

### **3.9 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.

### **3.10 Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.11 Gastos operativos**

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

### **3.12 Costos de financiamiento**

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

### **3.13 Impuesto a la renta**

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

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

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

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

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

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

### **3.14 Arrendamientos**

Los arrendamientos son reconocidos como un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado se encuentre disponible para su uso por la Sociedad.

Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero, siendo este último presentado en el resultado del ejercicio durante el período de arrendamiento, con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada período. El activo de derecho de uso se amortiza durante el período más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento bajo el método lineal.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente al valor presente.

Los pagos por arrendamiento son descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si se puede determinar, o la tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario, siendo esta la tasa que la Sociedad debiera pagar por solicitar los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho a uso, en un entorno económico similar y con términos y condiciones similares.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo incluyendo lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.
- Cualquier costo directo inicial.
- Costos de restauración y/o desmantelación.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método lineal como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo inferior a 12 meses. Los activos de bajo valor comprenden herramientas, equipos y otros pequeños artículos.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Sociedad considera todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación. Las opciones de extensión (o períodos posteriores a las opciones de terminación) sólo se incluyen en el plazo del arrendamiento si existe seguridad razonable de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

El plazo del arrendamiento se revisa si ocurre un evento o un cambio significativos en las circunstancias que afecta esta evaluación y que está dentro del control del arrendatario.

### 3.15 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.

#### Depreciación de las propiedades, planta y equipo

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

#### Impuesto a la renta diferido

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

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

#### Estimación del valor razonable de activos y pasivos financieros

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

### Nota 4 – Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
<b>Corriente</b>				
Bancos	17.870.909	38.698.346	716.105.190	1.729.622.574
<b>Total</b>	<b>17.870.909</b>	<b>38.698.346</b>	<b>716.105.190</b>	<b>1.729.622.574</b>

## Nota 5 – Inversiones financieras

### 5.1 Composición

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
<b>Corriente</b>				
Letras de regulación monetaria	6.911.247	-	276.940.592	-
<b>Total</b>	<b>6.911.247</b>	<b>-</b>	<b>276.940.592</b>	<b>-</b>
<b>No corriente</b>				
Bonos del tesoro	525.850	-	21.071.335	-
Notas del tesoro	1.143.221	-	45.810.011	-
<b>Total</b>	<b>1.669.071</b>	<b>-</b>	<b>66.881.346</b>	<b>-</b>

### 5.2 Detalle

Los siguientes activos financieros se encuentran medidos a costo amortizado al 31 de diciembre de 2022:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal en moneda de origen	Valor contable	
					USD	\$
Letras de regulación monetaria	USD	15/11/2023	3,00%	5.300.000	5.097.656	204.268.188
Letras de regulación monetaria	USD	2/11/2023	4,64%	334.000	319.190	12.790.262
Letras de regulación monetaria	USD	28/12/2023	4,69%	782.000	746.959	29.931.394
Letras de regulación monetaria	USD	29/6/2023	2,35%	765.000	747.442	29.950.748
Bonos del tesoro	USD	14/8/2024	4,50%	520.000	525.850	21.071.335
Notas del tesoro	USD	31/8/2024	3,25%	1.162.000	1.143.221	45.810.011
<b>Total</b>					<b>8.580.318</b>	<b>343.821.938</b>

## Nota 6 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
<b>Corriente</b>				
Deudores por ventas	3.416	-	136.880	-
Documentos a cobrar	-	2.210.000	-	98.775.950
Partes relacionadas (Nota 13)	1.085.000	-	43.477.035	-
<b>Total</b>	<b>1.088.416</b>	<b>2.210.000</b>	<b>43.613.915</b>	<b>98.775.950</b>
<b>No corriente</b>				
Documentos a cobrar	3.210.000	-	128.627.910	-
Partes relacionadas (Nota 13)	6.900.000	-	276.489.900	-
<b>Total</b>	<b>10.110.000</b>	<b>-</b>	<b>405.117.810</b>	<b>-</b>

## Nota 7 – Otros activos no financieros

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
<b>Corriente</b>				
Adelanto a proveedores	1.351.452	-	54.154.033	-
Créditos fiscales	219.907	-	8.811.886	-
<b>Total</b>	<b>1.571.359</b>	<b>-</b>	<b>62.965.919</b>	<b>-</b>

**Nota 8 – Inventarios**

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
<b>Corriente</b>				
Terrenos en proceso de urbanización	12.548.399	8.580.887	502.826.910	383.522.744
	<b>12.548.399</b>	<b>8.580.887</b>	<b>502.826.910</b>	<b>383.522.744</b>
<b>No corriente</b>				
Terrenos en proceso de urbanización	15.501.991	15.358.503	621.180.263	686.448.292
<b>Total</b>	<b>15.501.991</b>	<b>15.358.503</b>	<b>621.180.263</b>	<b>686.448.292</b>

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad concretó la adquisición de 3 padrones (Nos. 70.711, 70.713 y 70.714) en el departamento de Canelones, con fechas 25 de mayo de 2022, 18 de agosto de 2022 y 18 de agosto de 2022 respectivamente.

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.

**Nota 9 – Propiedades, planta y equipos**

	Muebles y útiles USD	Equipos informáticos USD	Total al 31.12.2022 USD	Muebles y útiles \$	Equipos informáticos \$	Total al 31.12.2022 \$
<b>Valores brutos</b>						
Saldos iniciales	-	-	-	-	-	-
Aumentos	8.164	899	9.063	327.448	37.203	364.651
Ajuste por conversión	-	-	-	(308)	(1.169)	(1.477)
<b>Saldos finales</b>	<b>8.164</b>	<b>899</b>	<b>9.063</b>	<b>327.140</b>	<b>36.034</b>	<b>363.174</b>
<b>Valores netos</b>						
Saldos iniciales	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos finales</b>	<b>8.164</b>	<b>899</b>	<b>9.063</b>	<b>327.140</b>	<b>36.034</b>	<b>363.174</b>

**Nota 10 – Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
<b>Corriente</b>				
Proveedores locales	214.591	18.251	8.598.821	815.729
Provisiones para gastos	-	87.393	-	3.906.030
Partes relacionadas (Nota 13)	5.867.262	9.813.960	235.107.034	438.634.942
<b>Total</b>	<b>6.081.853</b>	<b>9.919.604</b>	<b>243.705.855</b>	<b>443.356.701</b>
<b>No corriente</b>				
Partes relacionadas (Nota 13)	2.400.000	5.760.245	96.170.400	257.454.150
<b>Total</b>	<b>2.400.000</b>	<b>5.760.245</b>	<b>96.170.400</b>	<b>257.454.150</b>



**Nota 11 – Deudas financieras**

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
<b>Corriente</b>				
Partes relacionadas (Nota 13)	-	1.410.000	-	63.019.950
Obligaciones negociables	6.914.130	(84.298)	277.056.111	(3.767.699)
Intereses a pagar	2.795.850	2.790.000	112.032.511	124.699.050
Intereses a vencer	(2.531.642)	(2.538.448)	(101.445.423)	(113.455.933)
<b>Total</b>	<b>7.178.338</b>	<b>1.577.254</b>	<b>287.643.199</b>	<b>70.495.368</b>
<b>No corriente</b>				
Obligaciones negociables	39.508.689	46.422.819	1.583.152.676	2.074.867.895
Intereses a pagar	13.466.027	16.245.000	539.597.184	726.070.275
Intereses a vencer	(13.466.027)	(16.245.000)	(539.597.184)	(726.070.275)
<b>Total</b>	<b>39.508.689</b>	<b>46.422.819</b>	<b>1.583.152.676</b>	<b>2.074.867.895</b>

**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 24 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 12 – Otros pasivos no financieros**

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
<b>Corriente</b>				
Anticipo promitente comprador	11.140.379	434.945	446.406.141	19.439.867
Acreedores fiscales	-	881	-	39.376
<b>Total</b>	<b>11.140.379</b>	<b>435.826</b>	<b>446.406.141</b>	<b>19.479.243</b>

**Anticipo promitente comprador:**

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad firmó 122 boletos de reservas para la venta de lotes, habiendo recibido en concepto de adelantos USD 10.705.434.

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.

## Nota 13 – Partes relacionadas

### 13.1 Saldos con partes relacionadas

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre 2021 \$
<b>Activo</b>				
<b>Corriente</b>				
<b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>				
Tecnofar SA	1.085.000	-	43.477.035	-
Notinberg S.A. intereses a cobrar	204.523	-	8.195.441	-
Notinberg S.A. intereses a cobrar	(204.523)	-	(8.195.441)	-
<b>Total</b>	<b>1.085.000</b>	<b>-</b>	<b>43.477.035</b>	<b>-</b>
<b>No corriente</b>				
<b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>				
Notinberg S.A.	6.900.000	-	276.489.900	-
Notinberg S.A. intereses a cobrar	412.763	-	16.539.829	-
Notinberg S.A. intereses a cobrar	(412.763)	-	(16.539.829)	-
<b>Total</b>	<b>6.900.000</b>	<b>-</b>	<b>276.489.900</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Corriente</b>				
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</b>				
Runtuna S.A.	10.232	-	410.000	-
Runtuna S.A. (Terreno)	5.750.905	9.770.000	230.444.514	436.670.150
Runtuna S.A. (Terreno) - intereses a pagar	350.255	419.813	14.035.067	18.763.542
Runtuna S.A. (Terreno) - intereses a vencer	(244.130)	(375.853)	(9.782.547)	(16.798.750)
<b>Total</b>	<b>5.867.262</b>	<b>9.813.960</b>	<b>235.107.034</b>	<b>438.634.942</b>
<b>Deudas financieras</b>				
Tecnofar S.A.	-	1.410.000	-	63.019.950
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.410.000</b>	<b>-</b>	<b>63.019.950</b>
<b>Corriente</b>				
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</b>				
Runtuna S.A. (Terreno)	2.400.000	5.760.245	96.170.400	257.454.150
Runtuna S.A. (Terreno) - intereses a pagar	105.132	244.130	4.212.759	10.911.390
Runtuna S.A. (Terreno) - intereses a vencer	(105.132)	(244.130)	(4.212.759)	(10.911.390)
<b>Total</b>	<b>2.400.000</b>	<b>5.760.245</b>	<b>96.170.400</b>	<b>257.454.150</b>

### 13.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	USD	\$	USD	\$
<b>Runtuna S.A.</b>				
Servicios recibidos	16.464	663.937	-	-
Compra de terrenos	3.500.000	148.340.500	19.400.000	843.647.800
Pagos por compras de terreno	10.879.340	461.099.067	6.290.245	273.543.884
Intereses perdidos	388.237	16.454.649	43.960	1.911.689
<b>Tecnofar S.A.</b>				
Cobro de préstamos	-	-	600.000	26.092.200
Préstamos otorgados y recibidos netos	1.085.000	43.477.035	1.410.000	63.019.950
Condonación de deuda recibida	835.000	32.955.780	-	-
Pagos realizados	575.000	24.370.225	-	-
<b>Notinberg S.A. (La Tahona Desarrollos S.A.)</b>				
Venta de terreno	6.900.000	273.412.500	-	-

El 30 de diciembre de 2022 La Tahona Inversiones S.A. prometió para la venta el padrón 71.031 que consta de una superficie de 3,934 hectáreas y el padrón 71.034 que consta de una superficie de 3,934 hectáreas a La Tahona Desarrollos S.A. El precio total de la promesa asciende a la suma de USD 6.900.000 (dólares americanos seis millones novecientos mil), correspondiéndole a cada padrón la suma de USD 3.450.000 (dólares americanos tres millones cuatrocientos cincuenta mil) que se integrarán a partir del mes de junio 2024 en 6 cuotas semestrales, devengando un interés del 3%.

Dichos padrones fueron recientemente adquiridos a Runtuna S.A. el 30 de noviembre del 2022 pero, por un cambio en la planificación de estructuración de los proyectos, finalmente los directores ejecutivos del grupo decidieron desarrollar esos padrones a través de su sociedad vinculada La Tahona Desarrollos S.A. El precio total de dicha promesa asciende a la suma de USD 3.500.000.

Durante el mes de diciembre, La Tahona Inversiones logró incluir estos padrones dentro del Plan de Los Horneros de la Intendencia Municipal de Canelones (IMC) que implica tener el atributo potencialmente transformable de rural a suburbano al momento que se requiera. A su vez está en el proceso de obtención de permisos de viabilidad de uso y la Autorización Ambiental Previa y por tal motivo se otorga un plazo extenso para la cancelación de la promesa.

Desde su nacimiento, hace más de 30 años, el concepto urbanístico que La Tahona buscó definir implicaba el diseño de espacios verdes generosos integrados de forma absolutamente orgánica al concepto residencial de barrio jardín. Analizando el histórico completo de tipologías desarrolladas dentro de los distintos barrios del complejo La Tahona, se observa un promedio de vivienda familiar que se acerca a los 230 m<sup>2</sup> interiores y 40 m<sup>2</sup> de pérgolas y amenities exteriores. La información acumulada durante estos 30 años, permiten definir con absoluta claridad la demanda concreta que el mercado necesita satisfacer de vivienda residencial. Los más de USD 800 millones ya invertidos en construcción por los compradores de terrenos dentro de La Tahona, permiten verificar y proyectar la viabilidad de la construcción de más de 250.000 m<sup>2</sup> construidos de vivienda familiar para los próximos 10 - 20 años del desarrollo de las diferentes propuestas de La Tahona.

Bajo este concepto nace La Tahona Desarrollos S.A., con el proyecto de construcción de casas y el desarrollo de nuevos proyectos con importantes amenities para la zona.

La Tahona Inversiones S.A. tiene emprendimientos a desarrollar linderos a los barrios ya consolidados del complejo y a la fecha se ha vendido la primera etapa del nuevo emprendimiento llamado Cavas de La Tahona. Esta preventa implicó la colocación en una semana de más de 120 lotes a un valor atractivo distribuido en la cartera de clientes históricos e inversores que posee el grupo. Dichas ventas promediaron en USD 115/m<sup>2</sup>.

Los padrones prometidos en venta a La Tahona Desarrollos SA son linderos a Cavas de La Tahona y en el mismo se proyecta un desarrollo importante fusionado con el desarrollo de construcción de casas.

**Nota 14 – Instrumentos financieros**

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

Al 31 de diciembre de 2022	Valor en libros			Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
<b>Activos financieros</b>						
Efectivo y equivalente de efectivo	17.870.909	-	17.870.909	716.105.190	-	716.105.190
Inversiones financieras	8.580.318	-	8.580.318	343.821.938	-	343.821.938
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11.198.416	-	11.198.416	448.731.725	-	448.731.725
	<b>37.649.643</b>	<b>-</b>	<b>37.649.643</b>	<b>1.508.658.853</b>	<b>-</b>	<b>1.508.658.853</b>
<b>Pasivos financieros</b>						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8.481.853	-	8.481.853	339.876.255	-	339.876.255
Deudas financieras	46.687.027	-	46.687.027	1.870.795.875	-	1.870.795.875
	<b>55.168.880</b>	<b>-</b>	<b>55.168.880</b>	<b>2.210.672.130</b>	<b>-</b>	<b>2.210.672.130</b>
Al 31 de diciembre de 2021	Valor en libros			Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
<b>Activos financieros</b>						
Efectivo y equivalente de efectivo	38.698.346	-	38.698.346	1.729.622.574	-	1.729.622.574
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.210.000	-	2.210.000	98.775.950	-	98.775.950
	<b>40.908.346</b>	<b>-</b>	<b>40.908.346</b>	<b>1.828.398.524</b>	<b>-</b>	<b>1.828.398.524</b>
<b>Pasivos financieros</b>						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15.679.849	-	15.679.849	700.810.851	-	700.810.851
Deudas financieras	48.000.073	-	48.000.073	2.145.363.263	-	2.145.363.263
	<b>63.679.922</b>	<b>-</b>	<b>63.679.922</b>	<b>2.846.174.114</b>	<b>-</b>	<b>2.846.174.114</b>

**Nota 15 – Patrimonio**

**15.1 Capital social**

Al 31 de diciembre de 2022 y 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.

**15.2 Capital integrado**

El capital integrado de la Sociedad asciende al 31 de diciembre de 2022 y 2021 a \$ 87.533.000 (equivalentes a USD 2.001.195), 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.

**15.3 Restricción a la distribución de utilidades**

a) De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 93 de la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060, la Sociedad debe destinar no menos del 5% de las utilidades netas de cada ejercicio a la formación de una reserva legal hasta alcanzar el 20% del capital integrado. Cuando la misma quede disminuida por cualquier razón, no podrán distribuirse 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 2022, el emisor deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- No deberá pagar dividendos que superen el USD 1.500.000 para los ejercicios finalizados al 31.12.2024 y 31.12.2025, si cumple el ratio de prueba ácida menor.
- A partir del ejercicio finalizado el 31.12.2026 podrá distribuir dividendos sin límites cumpliendo con los ratios de endeudamiento 1, endeudamiento 2, cobertura de servicio y prueba ácida menor.

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

### Nota 16 – Ingresos operativos

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Venta de lotes (Nota 13)	6.900.000	-	273.412.500	-
Ingresos por arrendamientos	10.294	-	410.640	-
<b>Total</b>	<b>6.910.294</b>	<b>-</b>	<b>273.823.140</b>	<b>-</b>

### Nota 17 – Costo de los bienes vendidos

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Costo de venta de lotes	(3.500.486)	-	(138.706.774)	-
<b>Total</b>	<b>(3.500.486)</b>	<b>-</b>	<b>(138.706.774)</b>	<b>-</b>

### Nota 18 – Gastos de administración

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Impuestos, tasas y contribuciones	(48.111)	(464)	(1.904.128)	(20.760)
Honorarios profesionales y servicios contratados	(593.989)	(173.548)	(23.638.963)	(7.650.650)
Arrendamientos	(18.067)	-	(727.552)	-
Otros gastos de administración	(49.930)	(1.529)	(1.989.994)	(66.799)
<b>Total</b>	<b>(710.097)</b>	<b>(175.541)</b>	<b>(28.260.637)</b>	<b>(7.738.209)</b>

### Nota 19 – Resultados financieros

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Intereses perdidos	(3.162.484)	(576.361)	(127.828.040)	(25.062.582)
Comisión por emisión de obligaciones negociables	(98.212)	(1.572)	(3.982.374)	(30.104)
Diferencia de cambio	(8.073)	(1.079)	(342.114)	(24.105)
Intereses ganados	36.344	-	1.441.239	-
Otros egresos financieros	(63.078)	(1.066)	(2.595.344)	(46.507)
<b>Total</b>	<b>(3.295.503)</b>	<b>(580.078)</b>	<b>(133.306.633)</b>	<b>(25.163.298)</b>

**Nota 20 – Resultados diversos**

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
<b>Corriente</b>				
Condonación de deuda (Nota 13)	835.000	-	32.955.780	-
<b>Total</b>	<b>835.000</b>	<b>-</b>	<b>32.955.780</b>	<b>-</b>

**Nota 21 – Impuesto a la renta**

**21.1 Impuesto a la renta reconocido en el Estado de Resultados**

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
<b>Impuesto diferido</b>				
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 23.3)	327.925	(72.460)	12.831.657	(3.238.600)
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>327.925</b>	<b>(72.460)</b>	<b>12.831.657</b>	<b>(3.238.600)</b>
<b>Total de gasto por impuesto a la renta</b>	<b>327.925</b>	<b>(72.460)</b>	<b>12.831.657</b>	<b>(3.238.600)</b>

**21.2 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido**

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Inventarios	656.558	(72.460)	26.308.936	(3.238.600)
Propiedades, planta y equipo	9	-	361	-
Pérdidas fiscales	439.318	-	17.603.912	-
Ingresos a devengar	(840.420)	-	(33.676.469)	-
<b>Activo/ (Pasivo) neto por impuesto diferido</b>	<b>255.465</b>	<b>(72.460)</b>	<b>10.236.740</b>	<b>(3.238.600)</b>

**21.3 Movimiento durante el ejercicio del impuesto diferido**

	31 de diciembre de 2021 USD	Resultados USD	31 de diciembre de 2022 USD
Inventarios	(72.460)	729.018	656.558
Propiedades, planta y equipo	-	9	9
Pérdidas fiscales	-	439.318	439.318
Ingresos a devengar	-	(840.420)	(840.420)
<b>Total</b>	<b>(72.460)</b>	<b>327.925</b>	<b>255.465</b>

	31 de diciembre de 2021 \$	Ajuste por conversión \$	Resultados \$	31 de diciembre de 2022 \$
Inventarios	(3.238.600)	643.683	28.903.853	26.308.936
Propiedades, planta y equipo	-	-	361	361
Pérdidas fiscales	-	-	17.603.912	17.603.912
Ingresos a devengar	-	-	(33.676.469)	(33.676.469)
<b>Total</b>	<b>(3.238.600)</b>	<b>643.683</b>	<b>12.831.657</b>	<b>10.236.740</b>

**Nota 22 – Movimientos no fondos**

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Intereses perdidos (Nota 19)	3.162.484	576.361	127.828.040	25.062.582
Comisión por emisión de obligaciones negociables (Nota 19)	98.212	1.572	3.982.374	30.104
Condonación de deuda (Nota 20)	(835.000)	-	(32.955.780)	-
Impuesto diferido (Nota 21)	(327.925)	72.460	(12.831.657)	3.238.600
<b>Total</b>	<b>2.097.771</b>	<b>650.393</b>	<b>86.022.977</b>	<b>28.331.286</b>

**Nota 23 – Cambios en activos y pasivos operativos**

	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	31 de diciembre de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(8.988.416)	460.000	(349.955.775)	14.106.310
Otros activos no financieros	(1.571.359)	-	(62.965.919)	-
Inventarios	(4.111.000)	(19.518.900)	(54.036.137)	(883.081.560)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(7.586.233)	13.215.400	(376.344.807)	597.210.500
Otros pasivos no financieros	10.704.553	435.318	426.926.898	19.457.766
<b>Total</b>	<b>(11.552.455)</b>	<b>(5.408.182)</b>	<b>(416.375.740)</b>	<b>(252.306.984)</b>

**Nota 24 – Patrimonio fideicomitado**

**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 Fideicomitados 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 2022 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

## LA TAHONA INVERSIONES S.A.

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 fideicomitidos 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, 70.711, 70.712, 70.713, 70.714, 70.715, 70.716, 71.033 y 71.496.

El valor de tasación de dichas tierras asciende a USD 64.635.000.

- (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 2022 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 2022 ascendió a USD 1.087.963 (USD 9.701.900 al 31 de diciembre de 2021).

### Nota 25 – Administración de riesgos financieros

#### 25.1 Análisis del riesgo de mercado

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

##### 25.1.1 Sensibilidad a las divisas

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

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

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

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	293.520	7.325	3.656.632	81.813
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	136.883	3.416	-	-
Otros activos no financieros	8.811.893	219.907	-	-
<b>Total de activo</b>	<b>9.242.296</b>	<b>230.648</b>	<b>3.656.632</b>	<b>81.813</b>
<b>Pasivo</b>				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(841.251)	(20.994)	(44.650)	(999)
Otros pasivos no financieros	-	-	(39.332)	(880)
<b>Total de activo</b>	<b>(841.251)</b>	<b>(20.994)</b>	<b>(83.982)</b>	<b>(1.879)</b>
<b>Posición neta pasiva</b>	<b>8.401.045</b>	<b>209.654</b>	<b>3.572.650</b>	<b>79.934</b>



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.

### 25.1.2 Sensibilidad a las tasas de interés

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

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

### 25.2 Análisis del riesgo de crédito

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

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

La gerencia de la Sociedad considera que todos los activos financieros, cuyo valor no se ha deteriorado por los años reportados, son de una buena calidad crediticia. Al 31 de diciembre de 2022 y 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.

### 25.3 Análisis del riesgo de liquidez

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los pasivos financieros de la Sociedad tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación expresados en dólares estadounidenses:

Al 31 de diciembre de 2022:

	USD		USD		
	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.807.362	2.274.491	1.250.000	1.150.000	-
Deudas financieras	218.122	6.960.216	-	9.671.409	29.837.280
<b>Total</b>	<b>4.025.484</b>	<b>9.234.707</b>	<b>1.250.000</b>	<b>10.821.409</b>	<b>29.837.280</b>

## LA TAHONA INVERSIONES S.A.

	\$		\$		
	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	152.564.726	91.141.129	50.088.750	46.081.650	-
Deudas financieras	8.740.384	278.902.815	-	387.543.029	1.195.609.647
<b>Total</b>	<b>161.305.110</b>	<b>370.043.944</b>	<b>50.088.750</b>	<b>433.624.679</b>	<b>1.195.609.647</b>

Al 31 de diciembre de 2021:

	USD		USD		
	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	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
<b>Total</b>	<b>3.763.495</b>	<b>7.733.363</b>	<b>10.274.375</b>	<b>6.148.692</b>	<b>35.759.997</b>

	\$		\$		
	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	97.714.042	345.642.659	150.186.150	107.268.000	-
Deudas financieras	70.495.368	-	309.027.040	167.547.789	1.598.293.066
<b>Total</b>	<b>168.209.410</b>	<b>345.642.659</b>	<b>459.213.190</b>	<b>274.815.789</b>	<b>1.598.293.066</b>

### 25.4 Gestión del riesgo de capital

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

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

### 25.5 Valor razonable

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

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

### Nota 26 – 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 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 27 – 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 2022 y 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 2022 y 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 28 – Hechos posteriores**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad firmó la reserva de un lote por un total de USD 160.000.

No existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2022 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.



[grantthornton.com.uy](http://grantthornton.com.uy) - [grantthornton.com.py](http://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.