

La Tahona Inversiones S.A.

Estados Financieros
31 de diciembre de 2023



Contenido

	Página
Dictamen de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2023	6
Estado de Resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023	7
Estado de Resultados Integral por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023	8
Estado de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023	9
Estado de Flujos de Efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2023	10
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2023	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 S.A. que se adjuntan, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2023, 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 2023, 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 resultados significativos durante el ejercicio. Los resultados de la Sociedad deben analizarse en ese contexto, ya que podrían diferir de los obtenidos entre partes no relacionadas.

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.

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

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

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

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

Los encargados de gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de La Tahona 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
1 de abril de 2024



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 2023

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	395.463	17.870.909	15.431.749	716.105.190
Inversiones financieras	5	591.926	6.911.247	23.098.137	276.940.592
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	5.445.091	1.088.416	212.478.348	43.613.915
Otros activos no financieros	7	5.372.332	1.571.359	209.639.238	62.965.919
Inventarios	8	6.952.693	12.548.399	271.307.954	502.826.910
Total de activo corriente		18.757.505	39.990.330	731.955.426	1.602.452.526
Activo no corriente					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	5.504.600	10.110.000	214.800.524	405.117.810
Inversiones financieras	5	2.215.000	1.669.071	86.433.723	66.881.346
Inventarios	8	33.191.482	15.501.991	1.295.197.958	621.180.263
Propiedades, planta y equipo	9	919.921	9.063	35.897.120	363.174
Activo por impuesto diferido	21	840.374	255.465	32.793.091	10.236.740
Total de activo no corriente		42.671.377	27.545.590	1.665.122.416	1.103.779.333
Total de activo		61.428.882	67.535.920	2.397.077.842	2.706.231.859
Pasivo					
Pasivo corriente					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	3.321.387	6.081.853	129.607.153	243.705.855
Deudas financieras	11	3.870.382	7.178.338	151.030.023	287.643.199
Otros pasivos no financieros	12	9.837.738	11.140.379	383.888.208	446.406.141
Total de pasivo corriente		17.029.507	24.400.570	664.525.384	977.755.195
Pasivo no corriente					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	3.413.165	2.400.000	133.188.525	96.170.400
Deudas financieras	11	39.746.054	39.508.689	1.550.970.519	1.583.152.676
Total de pasivo no corriente		43.159.219	41.908.689	1.684.159.044	1.679.323.076
Total de pasivo		60.188.726	66.309.259	2.348.684.428	2.657.078.271
Patrimonio					
Aportes de propietarios	15	2.001.195	2.001.195	87.533.000	87.533.000
Resultado por conversión		-	-	(9.442.369)	(7.343.115)
Resultados acumulados		(774.534)	(1.341.667)	(38.571.691)	(57.908.224)
Resultado por conversión		-	-	8.347.825	4.146.246
Resultado del ejercicio		13.495	567.133	3.123.696	19.336.533
Resultado por conversión		-	-	(2.597.047)	3.389.148
Total de patrimonio		1.240.156	1.226.661	48.393.414	49.153.588
Total de pasivo y patrimonio		61.428.882	67.535.920	2.397.077.842	2.706.231.859

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 2023

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos operativos	16	8.019.277	6.910.294	314.062.027	273.823.140
Costo de venta de los bienes vendidos	17	(4.977.253)	(3.500.486)	(194.222.358)	(138.706.774)
Resultado bruto		3.042.024	3.409.808	119.839.669	135.116.366
Gastos de administración y ventas	18	(1.256.470)	(710.097)	(48.762.903)	(28.260.637)
Resultados financieros	19	(2.353.777)	(3.295.503)	(90.652.870)	(133.306.633)
Resultados diversos	20	-	835.000	-	32.955.780
Resultado antes de impuesto a la renta		(568.223)	239.208	(19.576.104)	6.504.876
Impuesto a la renta	21	581.718	327.925	22.699.800	12.831.657
Resultado del ejercicio		13.495	567.133	3.123.696	19.336.533

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 2023

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	USD		\$	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Resultado del ejercicio	13.495	567.133	3.123.696	19.336.533
Otro resultado integral del ejercicio	-	-	(3.883.870)	339.452
Resultado integral del ejercicio	13.495	567.133	(760.174)	19.675.985

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 2023

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Aportes de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2.001.195	(1.341.667)	659.528
Resultado del ejercicio	-	567.133	567.133
Resultado integral del ejercicio	-	567.133	567.133
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2.001.195	(774.534)	1.226.661
Resultado del ejercicio	-	13.495	13.495
Resultado integral del ejercicio	-	13.495	13.495
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2.001.195	(761.039)	1.240.156

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Aportes de capital	Resultado por conversión	Resultados acumulados	Resultado por conversión	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	87.533.000	1.910.411	(57.908.224)	(2.057.584)	29.477.603
Resultado del ejercicio	-	-	19.336.533	-	19.336.533
Resultado por conversión	-	(9.253.526)	-	9.592.978	339.452
Resultado integral del ejercicio	-	(9.253.526)	19.336.533	9.592.978	19.675.985
Saldos al 31 de diciembre de 2022	87.533.000	(7.343.115)	(38.571.691)	7.535.394	49.153.588
Resultado del ejercicio	-	-	3.123.696	-	3.123.696
Resultado por conversión	-	(2.099.254)	-	(1.784.616)	(3.883.870)
Resultado integral del ejercicio	-	(2.099.254)	3.123.696	(1.784.616)	(760.174)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	87.533.000	(9.442.369)	(35.447.995)	5.750.778	48.393.414

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 2023

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		31 de diciembre de 2023	31 de diciembre 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre 2022
Actividades de operación					
Resultado del ejercicio		13.495	567.133	3.123.696	19.336.533
Partidas que no representan movimientos de fondos	22	2.394.108	2.097.771	91.794.098	86.022.977
Cambios en activos y pasivos operativos	23	(18.837.998)	(11.552.455)	(712.732.901)	(416.375.740)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		(16.430.395)	(8.887.551)	(617.815.107)	(311.016.230)
Actividades de inversión					
Adquisición de instrumentos financieros	5	(2.806.926)	(8.580.318)	(109.531.860)	(343.821.938)
Disposición de instrumentos financieros	5	8.580.318	-	343.821.938	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo	9	(911.764)	(9.063)	(35.578.817)	(364.651)
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		4.861.628	(8.589.381)	198.711.261	(344.186.589)
Actividades de financiación					
Pagos de intereses		(2.840.404)	(2.775.505)	(112.328.037)	(117.634.228)
Pagos a partes relacionadas		-	(575.000)	-	(24.370.225)
Prestamos recibidos	11	234.725	-	8.734.173	-
Pago de obligaciones negociables privadas	11	(3.301.000)	-	(130.542.997)	-
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		(5.906.679)	(3.350.505)	(234.136.861)	(142.004.453)
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo		-	-	(47.432.734)	(216.310.112)
Variación del flujo de efectivo		(17.475.446)	(20.827.437)	(700.673.441)	(1.013.517.384)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		17.870.909	38.698.346	716.105.190	1.729.622.574
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		395.463	17.870.909	15.431.749	716.105.190

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

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2023

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, ubicados en el departamento de Canelones, padrón N° 70.724 de 5,87 hectáreas, N° 70.725 de 3,80 hectáreas, N° 70.726 de 4,28 hectáreas, N° 70.727 de 4,21 hectáreas, N° 70.729 de 5,45 hectáreas, N° 71.032 de 3,93 hectáreas, N° 71.033 de 3,93 hectáreas y N° 48.116 de 63,72 hectáreas (corresponde a la fusión de los siguientes padrones N° 47.758, 70.710, 70.711, 70.712, 70.713, 70.714, 70.715 y 70.716).

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 m².

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:

- **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.

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 1º 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 ejercicio, 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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y tampoco han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros de la Sociedad se preparan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de la Sociedad. A efectos de cumplir con las disposiciones legales vigentes, la Sociedad debe utilizar como moneda de presentación al 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 NIC 21 la cual determina el procedimiento a seguir para la presentación de los estados financieros en una moneda distinta que la moneda funcional. Para convertir los estados financieros de una empresa desde la moneda funcional (en el caso de la Sociedad el dólar estadounidense) hacia la moneda de presentación (en este caso el peso uruguayo) se siguieron los siguientes criterios:

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

2.4 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Sociedad con fecha 1 de abril de 2024.

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 2023		31 de diciembre 2022	
	Promedio	Cierre	Promedio	Cierre
Pesos uruguayos	39,547	39,022	42,383	40,071

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 crediticio del deudor), se reconoce en el Estado de Resultados la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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
Maquinarias y herramientas	10 años
Vehículos	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 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Corriente				
Bancos	395.463	17.870.909	15.431.749	716.105.190
Total	395.463	17.870.909	15.431.749	716.105.190

Nota 5 – Inversiones financieras

5.1 Composición

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Corriente				
Letras de regulación monetaria	568.084	6.911.247	22.167.774	276.940.592
Intereses a cobrar	23.842	-	930.363	-
Total	591.926	6.911.247	23.098.137	276.940.592
No corriente				
Obligaciones negociables	2.215.000	-	86.433.723	-
Bonos del tesoro	-	525.850	-	21.071.335
Notas del tesoro	-	1.143.221	-	45.810.011
Total	2.215.000	1.669.071	86.433.723	66.881.346

5.2 Detalle

Los siguientes activos financieros se encuentran medidos a costo amortizado al 31 de diciembre de 2023:

Instrumento	Moneda	Vencimiento	Tasa anual	Valor nominal en moneda de origen	Valor contable	
					USD	\$
Letras de regulación monetaria	USD	30/1/2024	3,38%	570.000	568.084	22.167.774
Obligaciones negociables	USD	31/8/2024	7,75%	2.215.000	2.215.000	86.433.723
Total					2.783.084	108.601.497

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
Total					8.580.318	343.821.938

Nota 6 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Corriente				
Deudores por ventas	1.279.526	3.416	49.929.663	136.880
Partes relacionadas (Nota 13)	4.165.565	1.085.000	162.548.685	43.477.035
Total	5.445.091	1.088.416	212.478.348	43.613.915
No corriente				
Documentos a cobrar	2.376.554	3.210.000	92.737.907	128.627.910
Deudores por ventas	611.457	-	23.860.276	-
Partes relacionadas (Nota 13)	2.180.000	6.900.000	85.067.960	276.489.900
Otros créditos	336.589	-	13.134.381	-
Total	5.504.600	10.110.000	214.800.524	405.117.810

Dentro del saldo de deudores por ventas, se incluyen saldos pendientes de cobro por un total de USD 814.147 equivalentes a \$ 31.769.644 que se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía – La Tahona Inversiones S.A. (ver Nota 24).

Nota 7 – Otros activos no financieros

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Corriente				
Adelanto a proveedores	3.956.926	1.351.452	154.407.212	54.154.033
Créditos fiscales	1.415.406	219.907	55.232.026	8.811.886
Total	5.372.332	1.571.359	209.639.238	62.965.919

Nota 8 – Inventarios

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Corriente				
Terrenos en proceso de urbanización	6.952.693	12.548.399	271.307.954	502.826.910
Total	6.952.693	12.548.399	271.307.954	502.826.910
No corriente				
Terrenos en proceso de urbanización	33.191.482	15.501.991	1.295.197.958	621.180.263
Total	33.191.482	15.501.991	1.295.197.958	621.180.263

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad concretó la adquisición de 7 padrones (Nos. 11.089, 70.724, 70.725, 70.726, 70.727, 70.729 y 71.032) en el departamento de Canelones.

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.

Nota 9 – Propiedades, planta y equipos

	Muebles y útiles USD	Maquinarias y herramientas USD	Vehículos USD	Equipos informáticos USD	Obras en curso USD	Total al 31.12.2023 USD	Total al 31.12.2022 USD
Valores brutos							
Saldos iniciales	8.164	-	-	899	-	9.063	-
Aumentos	-	60.742	40.247	1.036	809.739	911.764	9.063
Saldos finales	8.164	60.742	40.247	1.935	809.739	920.827	9.063
Depreciaciones							
Saldos iniciales	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos	816	-	-	90	-	906	-
Saldos finales	816	-	-	90	-	906	-
Valores netos							
Saldos iniciales	8.164	-	-	899	-	9.063	-
Saldos finales	7.348	60.742	40.247	1.845	809.739	919.921	9.063

	Muebles y útiles \$	Maquinarias y herramientas \$	Vehículos \$	Equipos informáticos \$	Obras en curso \$	Total al 31.12.2023 \$	Total al 31.12.2022 \$
Valores brutos							
Saldos iniciales	327.140	-	-	36.034	-	363.174	-
Aumentos	-	2.370.274	1.570.518	40.427	31.597.598	35.578.817	364.651
Ajuste por conversión	(8.564)	-	-	(953)	-	(9.517)	(1.477)
Saldos finales	318.576	2.370.274	1.570.518	75.508	31.597.598	35.932.474	363.174
Depreciaciones							
Saldos iniciales	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos	31.842	-	-	3.512	-	35.354	-
Saldos finales	31.842	-	-	3.512	-	35.354	-
Valores netos							
Saldos iniciales	327.140	-	-	36.034	-	363.174	-
Saldos finales	286.734	2.370.274	1.570.518	71.996	31.597.598	35.897.120	363.174

Nota 10 – Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Corriente				
Proveedores locales	873.469	214.591	34.084.489	8.598.821
Provisiones para gastos	113.605	-	4.433.090	-
Partes relacionadas (Nota 13)	2.334.313	5.867.262	91.089.574	235.107.034
Total	3.321.387	6.081.853	129.607.153	243.705.855
No corriente				
Partes relacionadas (Nota 13)	3.413.165	2.400.000	133.188.525	96.170.400
Total	3.413.165	2.400.000	133.188.525	96.170.400

Nota 11 – Deudas financieras

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Corriente				
Préstamos bancarios	73.345	-	2.862.067	-
Acreedores por leasing	4.505	-	175.791	-
Obligaciones negociables	3.616.542	6.914.130	141.124.688	277.056.111
Intereses a pagar	2.447.515	2.795.850	95.506.928	112.032.511
Intereses a vencer	(2.271.525)	(2.531.642)	(88.639.451)	(101.445.423)
Total	3.870.382	7.178.338	151.030.023	287.643.199
No corriente				
Préstamos bancarios	128.352	-	5.008.552	-
Acreedores por leasing	17.625	-	687.763	-
Obligaciones negociables	39.600.077	39.508.689	1.545.274.204	1.583.152.676
Intereses a pagar	11.167.507	13.466.027	435.778.473	539.597.184
Intereses a vencer	(11.167.507)	(13.466.027)	(435.778.473)	(539.597.184)
Total	39.746.054	39.508.689	1.550.970.519	1.583.152.676

Préstamos bancarios

Con fecha 25 de octubre de 2023, la Sociedad obtuvo un préstamo bancario con el banco HSBC por un total de USD 207.700 con vencimiento final en octubre de 2028, pagadero en cuotas mensuales, iguales y consecutivas con una tasa de interés efectiva anual de 5,9%.

Acreedores por leasing

Con fecha 16 de junio de 2023, la Sociedad obtuvo un leasing financiero para la compra de vehículos por un total de USD 27.025 con vencimiento final en junio de 2026, pagadero en cuotas mensuales, iguales y consecutivas con una tasa de interés efectiva anual de 6,15%.

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 febrero de 2024 y amortización en una cuota total al vencimiento. En el presente ejercicio se realizó una cancelación anticipada parcial de USD 3.301.000.

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 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Corriente				
Anticipos de clientes (*)	9.837.738	11.140.379	383.888.208	446.406.141
Total	9.837.738	11.140.379	383.888.208	446.406.141

(*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad firmó 18 boletos de reservas para la venta de lotes, habiendo recibido en el ejercicio en concepto de adelantos USD 795.475.

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 el ejercicio en concepto de adelantos USD 10.705.434.

Nota 13 – Partes relacionadas

13.1 Saldos con partes relacionadas

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre 2022 \$
Activo				
Corriente				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
Tecnofar SA	3.694.000	1.085.000	144.147.268	43.477.035
La Tahona Desarrollos SA	276.074	-	10.772.959	-
La Tahona Desarrollos S.A. intereses a cobrar	195.491	-	7.628.458	-
Total	4.165.565	1.085.000	162.548.685	43.477.035
No corriente				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
La Tahona Desarrollos SA	2.180.000	6.900.000	85.067.960	276.489.900
Total	2.180.000	6.900.000	85.067.960	276.489.900
Pasivo				
Corriente				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar				
Runtuna S.A.	2.406	10.232	93.870	410.000
Runtuna S.A. (Terreno)	2.400.000	5.750.905	93.652.814	230.444.514
Runtuna S.A. (Terreno) - intereses a pagar	-	350.255	-	14.035.067
Runtuna S.A. (Terreno) - intereses pagados por adelantados	(68.093)	(244.130)	(2.657.110)	(9.782.547)
Total	2.334.313	5.867.262	91.089.574	235.107.034
Corriente				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar				
Runtuna S.A. (Terreno)	3.413.165	2.400.000	133.188.525	96.170.400
Total	3.413.165	2.400.000	133.188.525	96.170.400

13.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	USD	\$	USD	\$
Runtuna S.A.				
Servicios recibidos	28.263	1.091.610	16.464	663.937
Compra de terrenos	8.900.000	347.295.800	3.500.000	148.340.500
Intereses perdidos	142.043	5.415.186	388.237	16.454.649
Tecnofar S.A.				
Préstamos otorgados y recibidos netos	2.609.000	100.670.233	1.085.000	43.477.035
Condonación de deuda recibida	-	-	835.000	32.955.780
La Tahona Desarrollos S.A.				
Venta de terreno	2.577.074	101.914.257	6.900.000	273.412.500
Intereses ganados	195.491	7.628.458	-	-

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 de 2022, 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 m² interiores y 40 m² 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 m² 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/m².

Los padrones vendidos 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 2023	Valor en libros			Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
Activos financieros						
Efectivo y equivalente de efectivo	395.463	-	395.463	15.431.749	-	15.431.749
Inversiones financieras	2.806.926	-	2.806.926	109.531.860	-	109.531.860
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10.949.691	-	10.949.691	427.278.872	-	427.278.872
Total	14.152.080	-	14.152.080	552.242.481	-	552.242.481
Pasivos financieros						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.734.552	-	6.734.552	262.795.678	-	262.795.678
Deudas financieras	43.616.436	-	43.616.436	1.702.000.542	-	1.702.000.542
Total	50.350.988	-	50.350.988	1.964.796.220	-	1.964.796.220
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
Activos financieros						
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
Total	37.649.643	-	37.649.643	1.508.658.853	-	1.508.658.853
Pasivos financieros						
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
Total	55.168.880	-	55.168.880	2.210.672.130	-	2.210.672.130

Nota 15 – Patrimonio

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 y 2022 a \$ 87.533.000 (equivalentes a USD 2.001.195), representado por acciones nominativas endosables de valor nominal \$ 1 cada una.

15.3 Restricción a la distribución de utilidades

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

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

c) De acuerdo con las condiciones de emisión de las 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 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Venta de lotes (Nota 13)	7.991.622	6.900.000	312.997.765	273.412.500
Ingresos por arrendamientos	27.655	10.294	1.064.262	410.640
Total	8.019.277	6.910.294	314.062.027	273.823.140

Nota 17 – Costo de los bienes vendidos

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Costo de venta de lotes	(4.977.253)	(3.500.486)	(194.222.358)	(138.706.774)
Total	(4.977.253)	(3.500.486)	(194.222.358)	(138.706.774)

Nota 18 – Gastos de administración

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Impuestos, tasas y contribuciones	(312.941)	(48.111)	(12.173.425)	(1.904.128)
Honorarios profesionales y servicios contratados	(581.088)	(593.989)	(22.573.786)	(23.638.963)
Arrendamientos	(23.157)	(18.067)	(894.762)	(727.552)
Depreciaciones (Nota 9)	(906)		(35.354)	
Otros gastos de administración	(338.378)	(49.930)	(13.085.576)	(1.989.994)
Total	(1.256.470)	(710.097)	(48.762.903)	(28.260.637)

Nota 19 – Resultados financieros

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Intereses perdidos	(2.883.311)	(3.162.484)	(110.885.452)	(127.828.040)
Comisión por emisión de obligaciones negociables	(94.800)	(98.212)	(3.699.285)	(3.982.374)
Diferencia de cambio	25.787	(8.073)	1.019.787	(342.114)
Intereses ganados	790.086	36.344	30.421.126	1.441.239
Otros egresos financieros	(191.539)	(63.078)	(7.509.046)	(2.595.344)
Total	(2.353.777)	(3.295.503)	(90.652.870)	(133.306.633)

Nota 20 – Resultados diversos

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Corriente				
Condonación de deuda (Nota 13)	-	835.000	-	32.955.780
Total	-	835.000	-	32.955.780

Nota 21 – Impuesto a la renta

21.1 Impuesto a la renta reconocido en el Estado de Resultados

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Impuesto corriente				
Impuesto corriente sobre el resultado del ejercicio (Nota 21.2)	(3.191)	-	(126.193)	-
Total impuesto corriente	(3.191)	-	(126.193)	-
Impuesto diferido				
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 21.4)	584.909	327.925	22.825.993	12.831.657
Total impuesto diferido	584.909	327.925	22.825.993	12.831.657
Total de gasto por impuesto a la renta	581.718	327.925	22.699.800	12.831.657

21.2 Conciliación de la utilidad contable con el impuesto corriente

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

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Resultado contable antes de impuestos	(568.223)	239.208	(19.576.104)	6.504.876
Tasa del impuesto a la renta	25%	25%	25%	25%
Impuesto a la tasa vigente	(142.056)	59.802	(4.894.026)	1.626.219
Efecto de gastos no admitidos	23.271	4.599	920.287	179.462
Efecto de ingresos no cobrados	(626.412)	(1.705.800)	(24.772.402)	(66.563.728)
Efecto de costo de ventas	303.171	865.381	11.989.352	33.768.897
Efecto de otros ajustes	(84.025)	727.174	(3.322.895)	28.375.784
Subtotal	(383.995)	(108.646)	(15.185.658)	(4.239.585)
Total de gasto por impuesto a la renta / (pérdidas fiscales)	(526.051)	(48.844)	(20.079.684)	(2.613.366)
Cargo a resultados	3.191	-	126.193	-

21.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Inventarios	842.052	656.558	32.858.553	26.308.936
Propiedades, planta y equipo	(967)	9	(37.734)	361
Pérdidas fiscales	595.191	439.318	23.225.560	17.603.912
Ingresos a devengar	(595.902)	(840.420)	(23.253.288)	(33.676.469)
Activo/ (Pasivo) neto por impuesto diferido	840.374	255.465	32.793.091	10.236.740

21.4 Movimiento durante el ejercicio del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2022 USD	Resultados USD	31 de diciembre de 2023 USD
Inventarios	656.558	185.494	842.052
Propiedades, planta y equipo	9	(976)	(967)
Pérdidas fiscales	439.318	155.873	595.191
Ingresos a devengar	(840.420)	244.518	(595.902)
Total	255.465	584.909	840.374

	31 de diciembre de 2022 \$	Ajuste por conversión \$	Resultados \$	31 de diciembre de 2023 \$
Inventarios	26.308.936	(690.404)	7.240.021	32.858.553
Propiedades, planta y equipo	361	(10)	(38.085)	(37.734)
Pérdidas fiscales	17.603.912	(460.828)	6.082.476	23.225.560
Ingresos a devengar	(33.676.469)	881.600	9.541.581	(23.253.288)
Total	10.236.740	(269.642)	22.825.993	32.793.091

Nota 22 – Movimientos no fondos

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Intereses perdidos (Nota 19)	2.883.311	3.162.484	110.885.452	127.828.040
Comisión por emisión de obligaciones negociables (Nota 19)	94.800	98.212	3.699.285	3.982.374
Condonación de deuda (Nota 20)	-	(835.000)	-	(32.955.780)
Depreciaciones (Nota 9)	906	-	35.354	-
Impuesto diferido (Nota 21)	(584.909)	(327.925)	(22.825.993)	(12.831.657)
Total	2.394.108	2.097.771	91.794.098	86.022.977

Nota 23 – Cambios en activos y pasivos operativos

	31 de diciembre de 2023 USD	31 de diciembre de 2022 USD	31 de diciembre de 2023 \$	31 de diciembre de 2022 \$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	248.725	(8.988.416)	21.452.853	(349.955.775)
Otros activos no financieros	(3.800.973)	(1.571.359)	(146.673.319)	(62.965.919)
Inventarios	(12.093.785)	(4.111.000)	(442.498.739)	(54.036.137)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(1.889.324)	(7.586.233)	(82.495.763)	(376.344.807)
Otros pasivos no financieros	(1.302.641)	10.704.553	(62.517.933)	426.926.898
Total	(18.837.998)	(11.552.455)	(712.732.901)	(416.375.740)

Nota 24 – Patrimonio fideicomitido

Fideicomiso de Garantía – Obligaciones Negociables de oferta privada

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 de oferta privada. 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 – Obligaciones negociables de oferta pública

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 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.
 - Padrones destinados a Cavas I y II N° 48.116 y 71.033 (Padrones 47.758, 70.710, 70.711, 70.712, 70.713, 70.714, 70.715, 70.716, 71.033 y 71.496 al 31 de diciembre de 2022).

El valor de tasación de dichas tierras asciende a USD 60.881.763 equivalentes a \$ 2.375.728.156 (USD 64.635.000 equivalentes a \$ 2.589.989.085 al 31 de diciembre de 2022).

- (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 2023 se cedieron créditos al fideicomiso por ventas realizadas por USD 814.147 equivalentes a \$ 31.769.644.

- (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 2023 ascendió a USD 178.420 equivalentes a \$ 6.962.305 (USD 1.087.963 equivalentes a \$ 43.595.765 al 31 de diciembre de 2022).

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 2023		31 de diciembre de 2022	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	175.170	4.489	293.520	7.325
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	321.112	8.229	136.883	3.416
Otros activos no financieros	55.231.973	1.415.406	8.811.893	219.907
Total de activo	55.728.255	1.428.124	9.242.296	230.648
Pasivo				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(10.287.058)	(263.622)	(841.251)	(20.994)
Total de pasivo	(10.287.058)	(263.622)	(841.251)	(20.994)
Posición neta activa	45.441.197	1.164.502	8.401.045	209.654

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 2023 y 2022 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 2023 y 2022, los pasivos financieros de la Sociedad tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación expresados en dólares estadounidenses:

Al 31 de diciembre de 2023:

	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	921.387	2.400.000	3.413.165	-	-
Deudas financieras	3.848.138	22.244	50.548	15.794.456	23.901.050
Total	4.769.525	2.422.244	3.463.713	15.794.456	23.901.050

	\$		\$		
	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	35.954.353	93.652.800	133.188.525	-	-
Deudas financieras	150.162.018	868.005	1.972.484	616.331.262	932.666.773
Total	186.116.371	94.520.805	135.161.009	616.331.262	932.666.773

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
Total	4.025.484	9.234.707	1.250.000	10.821.409	29.837.280

	\$		\$		
	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
Total	161.305.110	370.043.944	50.088.750	433.624.679	1.195.609.647

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022 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 venta de 15 lotes por un total de USD 2.061.000 equivalentes a \$ 80.424.342, y reserva de un lote por un total de USD 260.000 equivalentes a \$ 10.145.720.

No existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2023 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.