

Runtuna S.A.

Estados Financieros Intermedios Consolidados
30 de junio de 2022



Contenido

	Página
Informe de Revisión	3
Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado al 30 de junio de 2022	4
Estado de Resultados Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022	5
Estado de Resultados Integral Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022	7
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022	9
Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2022	10

Informe de Revisión

Señores Directores y Accionistas de
Runtuna S.A.

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Runtuna S.A. y su subsidiaria, que comprenden el Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2022, el Estado de Resultados Consolidado, el Estado de Resultados Integral Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

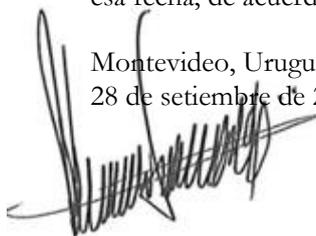
Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410 – Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Runtuna S.A. y su subsidiaria al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Montevideo, Uruguay
28 de setiembre de 2022



Rafael Sánchez
Socio, Grant Thornton Uruguay
Contador Público



Estado de Situación Financiera Intermedio

Consolidado al 30 de junio de 2022

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y en pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Activo					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4.598.969	1.704.852	183.328.701	76.198.360
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	12.590.272	15.337.801	501.886.013	685.523.016
Otros activos no financieros	6	1.430.662	1.165.005	57.030.478	52.069.898
Inventarios	7	3.677.994	4.010.107	146.615.875	179.231.732
Total de activo corriente		22.297.897	22.217.765	888.861.067	993.023.006
Activo no corriente					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	8.781.300	10.990.727	350.048.962	491.230.543
Inventarios	7	9.994.527	8.887.617	398.411.830	397.232.042
Propiedades, planta y equipo	8	5.524.456	5.006.730	220.221.390	223.775.797
Propiedades de inversión	9	16.278.364	16.315.820	648.904.424	729.235.575
Total de activo no corriente		40.578.647	41.200.894	1.617.586.606	1.841.473.957
Total de activo		62.876.544	63.418.659	2.506.447.673	2.834.496.963
Pasivo					
Pasivo corriente					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	2.957.360	1.879.638	117.889.242	84.010.420
Deudas financieras	11	13.221.741	14.514.474	527.058.261	648.724.415
Otros pasivos no financieros	12	3.632.114	1.218.762	144.786.960	54.472.568
Total de pasivo corriente		19.811.215	17.612.874	789.734.463	787.207.403
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	11	14.000.000	14.000.000	558.082.000	625.730.000
Pasivo por impuesto diferido	22	9.042.611	9.963.785	360.465.602	445.331.371
Total de pasivo no corriente		23.042.611	23.963.785	918.547.602	1.071.061.371
Total de pasivo		42.853.826	41.576.659	1.708.282.065	1.858.268.774
Patrimonio					
Aportes de propietarios	15	4.916.885	4.916.885	100.009.421	100.009.421
Ajuste por conversión de aportes de propietarios		-	-	95.992.366	119.750.754
Ajustes al patrimonio		(3.146)	(3.146)	(96.321)	(96.321)
Ajuste por conversión de ajustes al patrimonio		-	-	(29.088)	(44.289)
Reservas		739.743	523.451	22.416.572	13.004.080
Ajuste por conversión de reservas		-	-	7.071.803	10.391.562
Resultados acumulados		15.188.518	12.078.968	605.459.893	539.869.475
Resultado del período / ejercicio		(819.282)	4.325.842	(34.638.422)	188.249.829
Ajuste por conversión del resultado del período / ejercicio		-	-	1.979.384	5.093.678
Total de patrimonio		20.022.718	21.842.000	798.165.608	976.228.189
Total de pasivo y patrimonio		62.876.544	63.418.659	2.506.447.673	2.834.496.963

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

Estado de Resultados Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Por el período de seis meses finalizado el		Por el período de tres meses finalizado el	
		30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Ingresos operativos	16	713.583	1.103.007	183.583	1.054.591
Costo de los bienes vendidos	17	(556.773)	(631.910)	(200.092)	(631.910)
Resultado bruto		156.810	471.097	(16.509)	422.681
Gastos de administración y ventas	18	(1.109.896)	(740.903)	(774.971)	(398.329)
Resultados diversos	19	2.443	7.946	1.784	6.847
Resultados financieros	20	(600.530)	(933.527)	429.084	(1.082.979)
Resultado antes de impuesto a la renta		(1.551.173)	(1.195.387)	(360.612)	(1.051.780)
Impuesto a la renta	22	731.891	(147.998)	743.726	(140.037)
Resultado del período		(819.282)	(1.343.385)	383.114	(1.191.817)

Estado de Resultados Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	Por el período de seis meses finalizado el		Por el período de tres meses finalizado el	
		30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Ingresos operativos	16	30.169.576	47.383.526	7.433.092	46.277.562
Costo de los bienes vendidos	17	(23.539.806)	(27.145.906)	(8.101.525)	(27.729.475)
Resultado bruto		6.629.770	20.237.620	(668.433)	18.548.087
Gastos de administración y ventas	18	(46.925.293)	(31.828.082)	(31.377.801)	(17.479.473)
Resultados diversos	19	103.288	341.348	72.232	300.460
Resultados financieros	20	(25.389.807)	(40.102.919)	17.373.182	(47.523.284)
Resultado antes de impuesto a la renta		(65.582.042)	(51.352.033)	(14.600.820)	(46.154.210)
Impuesto a la renta	22	30.943.620	(6.357.773)	30.112.722	(6.145.104)
Resultado del período		(34.638.422)	(57.709.806)	15.511.902	(52.299.314)

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

Estado de Resultados Integral Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Por el período de seis meses finalizado el		Por el período de tres meses finalizado el	
	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Resultado del período	(819.282)	(1.343.385)	383.114	(1.191.817)
Otro resultado integral del período	-	-	-	-
Resultado integral del período	(819.282)	(1.343.385)	383.114	(1.191.817)

Estado de Resultados Integral Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Por el período de seis meses finalizado el		Por el período de tres meses finalizado el	
	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Resultado del período	(34.638.422)	(57.709.806)	15.511.902	(52.299.314)
Otro resultado integral del período				
Ajuste por conversión	(102.723.159)	22.485.105	(26.681.088)	(11.020.166)
Resultado integral del período	(137.361.581)	(35.224.701)	(11.169.186)	(63.319.480)

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Aportes de capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020		4.916.885	(3.146)	487.443	12.814.976	18.216.158
Reserva legal	15.3	-	-	36.008	(36.008)	-
Distribución de dividendos	15.4	-	-	-	(700.000)	(700.000)
Transacciones con propietarios		-	-	36.008	(736.008)	(700.000)
Resultado del período		-	-	-	(1.343.385)	(1.343.385)
Resultado integral del período		-	-	-	(1.343.385)	(1.343.385)
Saldos al 30 de junio de 2021		4.916.885	(3.146)	523.451	10.735.583	16.172.773
Saldos al 31 de diciembre de 2021		4.916.885	(3.146)	523.451	16.404.810	21.842.000
Reserva legal	15.3	-	-	216.292	(216.292)	-
Distribución de dividendos	15.4	-	-	-	(1.000.000)	(1.000.000)
Transacciones con propietarios		-	-	216.292	(1.216.292)	(1.000.000)
Resultado del período		-	-	-	(819.282)	(819.282)
Resultado integral del período		-	-	-	(819.282)	(819.282)
Saldos al 30 de junio de 2022		4.916.885	(3.146)	739.743	14.369.236	20.022.718

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	Notas	Aportes de capital	Ajuste por conversión	Ajustes al patrimonio	Ajuste por conversión	Reservas	Ajuste por conversión	Resultados acumulados	Ajuste por conversión	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020		100.009.421	108.171.490	(96.321)	(36.881)	11.570.097	9.068.240	540.774.162	1.811.921	771.272.129
Reserva legal	15.3	-	-	-	-	1.433.983	-	(1.433.983)	-	-
Distribución de dividendos	15.4	-	-	-	-	-	-	(31.286.500)	-	(31.286.500)
Transacciones con propietarios		-	-	-	-	1.433.983	-	(32.720.483)	-	(31.286.500)
Reclasificaciones		-	-	-	-	-	-	1.811.921	(1.811.921)	-
Resultado del período		-	-	-	-	-	-	(57.709.806)	-	(57.709.806)
Ajuste por conversión		-	6.082.187	-	(3.892)	-	738.105	16.499.587	(830.882)	22.485.105
Resultado integral del período		-	6.082.187	-	(3.892)	-	738.105	(39.398.298)	(2.642.803)	(35.224.701)
Saldos al 30 de junio de 2021		100.009.421	114.253.677	(96.321)	(40.773)	13.004.080	9.806.345	468.655.381	(830.882)	704.760.928
Saldos al 31 de diciembre de 2021		100.009.421	119.750.754	(96.321)	(44.289)	13.004.080	10.391.562	728.119.304	5.093.678	976.228.189
Reserva legal	15.3	-	-	-	-	9.412.492	-	(9.412.492)	-	-
Distribución de dividendos	15.4	-	-	-	-	-	-	(40.701.000)	-	(40.701.000)
Transacciones con propietarios		-	-	-	-	9.412.492	-	(50.113.492)	-	(40.701.000)
Reclasificaciones		-	-	-	-	-	-	5.093.678	(5.093.678)	-
Resultado del período		-	-	-	-	-	-	(34.638.422)	-	(34.638.422)
Ajuste por conversión		-	(23.758.388)	-	15.201	-	(3.319.759)	(77.639.597)	1.979.384	(102.723.159)
Resultado integral del período		-	(23.758.388)	-	15.201	-	(3.319.759)	(107.184.341)	(3.114.294)	(137.361.581)
Saldos al 30 de junio de 2022		100.009.421	95.992.366	(96.321)	(29.088)	22.416.572	7.071.803	570.821.471	1.979.384	798.165.608

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

(cifras expresadas en dólares estadounidenses y en pesos uruguayos)

	Notas	USD		\$	
		30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Actividades de operación					
Resultado del período		(819.282)	(1.343.385)	(34.638.422)	(57.709.806)
Partidas que no representan movimientos de fondos	23.1	(2.044)	1.034.154	(86.418)	44.425.703
Cambios en activos y pasivos operativos	23.2	6.752.400	1.180.287	448.916.348	4.040.160
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		5.931.074	871.056	414.191.508	(9.243.943)
Actividades de inversión					
Adquisición de propiedades, planta y equipo	8	(739.219)	(497.825)	(29.467.486)	(21.693.720)
Adquisición de propiedades de inversión	9	-	(26.129)	-	(1.138.623)
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(739.219)	(523.954)	(29.467.486)	(22.832.343)
Actividades de financiación					
Préstamos bancarios recibidos		-	2.000.000	-	87.154.000
Cancelaciones de préstamos y pago de intereses		(2.138.656)	(1.682.487)	(225.078.933)	(34.427.338)
Dividendos pagados	15.4	(159.082)	-	(6.725.828)	-
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		(2.297.738)	317.513	(231.804.761)	52.726.662
Efecto de la conversión sobre el flujo de efectivo		-	-	(45.788.920)	8.902.847
Variación del flujo de efectivo		2.894.117	664.615	107.130.341	29.553.223
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1.704.852	478.007	76.198.360	20.238.816
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4	4.598.969	1.142.622	183.328.701	49.792.039

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2022

Nota 1 – Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

Runtuna S.A. (la Sociedad) es una sociedad anónima uruguaya abierta, con acciones escriturales, regida por la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060, con fecha de constitución 2 de febrero de 2007.

Sus estatutos fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación el 11 de abril de 2007, inscriptos en el Registro Público y General de Comercio el 3 de mayo de 2007 con el N° 10.381 y publicados en el Diario Oficial el 4 de junio de 2007 y en el Depso Prensa el 31 de mayo de 2007.

La Sociedad y sus subsidiarias se transformaron en sociedades anónimas abiertas con fecha 31 de diciembre de 2010 al aprobarse por parte del Banco Central del Uruguay la inscripción de Runtuna S.A. en el Registro del Mercado de Valores como emisor de valores de oferta pública según Comunicación N° 2010/118.

La Sociedad es controlada por el Sr. Felix Leandro Añón quien posee el 53,4% del paquete accionario. El 46,6% restante pertenece a Nicolás Añón (12,4%), Francisco Añón (12,4%), Ignacio Añón (12,4%), Máximo Jonas (5,2%), Carlos Paez (2,6%), Jack Orr (0,5%), Gustavo Heber (0,6%) y Carlos Heber (0,6%).

1.2 Actividad principal

La Sociedad posee el 100% del paquete accionario de Moraine S.A., conformando un grupo económico (el Grupo) el cual tiene como objeto principal el desarrollo y comercialización de tierra en Uruguay.

Runtuna S.A. desarrolla en cabeza propia los siguientes proyectos ubicados en el Departamento de Canelones:

- El club de campo **“Lomas de la Tahona”** establecido en el padrón 43.963 que se encuentra prácticamente comercializado en su totalidad, una macrounidad designada para hotelería, y otras tres macrounidades destinadas al club-house, driving y cancha de golf.
- El club de campo **“Altos de la Tahona”** desarrollado en el padrón N° 10.658 que se encuentra comercializado en su totalidad quedando una macrounidad destinada al club-house, y cancha de golf.
- El club de campo **“Mirador de la Tahona”** implantado en el padrón N° 46.894, continuando la propuesta de Altos de la Tahona como un nuevo barrio joven, que también se encuentra totalmente comercializado.
- El emprendimiento **“Lagos de la Tahona”** que consiste en un complejo urbanístico único, que abarca los padrones 70.850 al 70.854 y 70.857 al 70.861 sobre un terreno de 35 Has de las que se destinará más de 6 Has a la implantación de un lago y generosas áreas de parquización verde, circulación, estacionamiento y demás áreas comunes. En la superficie neta edificable se prevé dar cabida a edificios de hasta tres plantas en propiedad horizontal.

Moraine S.A. ha desarrollado dos emprendimientos, uno como club de campo denominado **“Viñedos de la Tahona”** establecido en el padrón No. 11.089; está orientado a viviendas y espacios para la producción de viñedos y contará con un Club House especialmente diseñado como una bodega boutique y club de guarda de vino; y el otro como barrio de chacras **“Chacras de la Tahona Fase I”** conformado por treinta chacras rurales de unos 5.000 m² promedio. Adicionalmente, en el padrón 70.991 construye edificios con el nombre **“La Toscana en la Tahona”** bajo el régimen de Propiedad Horizontal Ley 10.751 y 16.760.

Nota 2 – Declaración de cumplimiento con Normas Internacionales de Información Financiera

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados 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 consolidados comprenden el Estado de Situación Financiera Consolidado, el Estado de Resultados Consolidado, el Estado de Resultados Integral Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado y notas.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico en dólares estadounidenses, moneda funcional del Grupo 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 Consolidado 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 Consolidado 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 el Grupo

En el presente período 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 el Grupo

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 30 de junio de 2022 y tampoco han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

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

2.3 Subsidiarias y bases de consolidación

Son subsidiarias aquellas entidades sobre las cuales la Sociedad tiene el poder de gobernar sus políticas financieras y operativas, acompañado generalmente con una tenencia accionaria que supera la mitad de los derechos de voto. La existencia y efecto de los derechos potenciales de voto actualmente ejercibles o convertibles, se consideran al determinar si la Sociedad tiene el control sobre otra entidad.

Las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de toma de control hasta la fecha de cese de este.

A los efectos de realizar la consolidación se ha utilizado el método de consolidación integral (línea a línea). Se han eliminado las operaciones y saldos entre todas las sociedades integrantes de este Grupo, reconociéndose en caso de corresponder, los intereses minoritarios dentro del patrimonio neto y dentro del Estado de Resultados Consolidado.

Las políticas contables de las subsidiarias coinciden con las aplicadas por la Sociedad.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación del Grupo

La Dirección del Grupo considera como moneda funcional el dólar estadounidense basada en lo siguiente:

- Los precios de venta son denominados o ajustados en función del dólar tanto a nivel local como internacional.
- El costo de los terrenos es denominado o ajustado en función del dólar.
- Casi la totalidad del endeudamiento de la Sociedad se encuentra expresado en dólares estadounidenses.

El Grupo debe presentar de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sus estados financieros en dólares estadounidenses y en pesos uruguayos. La NIC 21 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 promedio.
- 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, fueron reconocidas en otros resultados integrales y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

2.5 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados para su emisión por la Gerencia del Grupo con fecha 28 de setiembre de 2022.

Nota 3 – Resumen de políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros se resumen seguidamente. Las mismas han sido aplicadas, salvo cuando se indica lo contrario, en forma consistente con relación al ejercicio anterior.

3.1 Saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la cotización vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de los estados financieros. Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de Resultados Consolidado.

El siguiente es el detalle de las principales cotizaciones de las monedas extranjeras operadas por el Grupo respecto al dólar estadounidense al promedio y cierre de los estados financieros:

	Promedio		Cierre	
	31.12.2021 al 30.06.2022	31.12.2020 al 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021
Pesos uruguayos	42,279	42,959	39,863	44,695

3.2 Efectivo y equivalente 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 el Grupo 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 aún cumpliendo con las condiciones antes mencionadas, el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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

La NIIF 9 establece la utilización de información prospectiva para reconocer las pérdidas crediticias esperadas. El reconocimiento de las pérdidas crediticias ya no depende de que el Grupo haya identificado previamente un evento de pérdida. En cambio, el Grupo 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo 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 encuentran valuados al menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta.

Los inventarios son clasificados en porción corriente y no corriente en función de estimaciones realizadas por el Grupo basados en el plan de negocio y comercialización de estos.

3.6 Propiedades, 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:

Bodega Viñedos	50 años
Proyecto La Toscana	50 años
Instalaciones y mejoras	50 años
Maquinaria	5 años
Muebles y útiles	10 años
Equipos de gimnasio	10 años
Vehículos	10 años
Equipos informáticos	10 años

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de un 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 ejercicio.

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 ejercicio.

3.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades que mantiene el Grupo para obtener rentas o apreciaciones de capital.

Los terrenos (canchas del golf) se encuentran valuados a valores de mercado de acuerdo con tasaciones realizadas por valuadores independientes.

Cualquier ganancia o pérdida resultante de un cambio en el valor razonable es inmediatamente reconocida en el Estado de Resultados.

Las restantes propiedades de inversión, siguiendo el tratamiento permitido por la NIC 40, están valuadas a sus respectivos costos de adquisición netos de depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro cuando corresponda.

Los años de vida útil estimada de las propiedades de inversión son:

Club House Lomas	50 años
Club House Altos	50 años
Gimnasio / Barbacoa / Playroom	50 años

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de las propiedades de inversión son únicamente activados cuando estos incrementan los beneficios futuros. El resto de los gastos son reconocidos como tal en el momento en que se incurren.

3.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión 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 (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), 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.

3.9 Provisiones

Las provisiones por deudas por reclamos legales u otras acciones de terceros son reconocidas cuando el Grupo 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.

3.10 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.

3.11 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.

El Grupo 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 del Grupo, 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, el Grupo 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) el Grupo 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 Consolidado. Del mismo modo, si el Grupo 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 Consolidado, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo para que la contraprestación sea exigible.

3.12 Gastos operativos

El Grupo aplicó el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los costos y gastos.

3.13 Costos de financiamiento

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

3.14 Impuesto a la renta

El impuesto a la renta sobre los resultados del período 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 el Grupo tiene el derecho legal de compensarlos y la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.15 Beneficios al personal

Las obligaciones generadas por los beneficios al personal, de carácter legal o voluntario, se reconocen en cuentas de pasivo con cargo a pérdidas en el período en que se devengan.

3.16 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 el Grupo.

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 el Grupo 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, el Grupo 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.

3.17 Información por segmentos

Los activos y operaciones del Grupo se encuentran sujetos a riesgos y retornos similares, por lo cual no se presenta información discriminada por segmento de negocios.

3.18 Principales estimaciones y evaluaciones adoptadas por el Grupo

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección del Grupo 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 presentan 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 del Grupo.

Deterioro de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión

La Dirección del Grupo realiza juicios significativos para determinar la vida útil y el método de depreciación de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión, 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

El Grupo 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.

Estimaciones 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

	30 de junio de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Corriente				
Caja y bancos	4.598.969	1.704.852	183.328.701	76.198.360
Total	4.598.969	1.704.852	183.328.701	76.198.360

Del total de caja y bancos al 30 de junio de 2022, USD 96.032 equivalentes a \$ 3.828.124 se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía – Runtuna II. (USD 31.234 equivalentes a \$ 1.396.004 al 31 de diciembre de 2021) (ver nota 24).

Nota 5 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

5.1 Composición

	30 de junio de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Corriente				
Deudores por ventas	671.321	661.510	26.760.868	29.566.190
Deudores por ventas - proyectos en desarrollo (Notas 5.2, 5.3 y 13)	10.309.141	13.009.460	410.953.288	581.457.815
Documentos a cobrar	838.359	916.690	33.419.505	40.971.460
Partes relacionadas (Nota 13)	221.062	207.695	8.812.195	9.282.928
Intereses a cobrar	406.581	574.529	16.207.538	25.678.574
Intereses a vencer	(324.683)	(492.632)	(12.942.838)	(22.018.187)
Otras cuentas a cobrar	468.491	460.549	18.675.457	20.584.236
Total	12.590.272	15.337.801	501.886.013	685.523.016
No corriente				
Deudores por ventas	891.277	970.459	35.528.975	43.374.665
Deudores por ventas - proyectos en desarrollo (Notas 5.2, 5.3 y 13)	7.790.000	9.900.245	310.532.770	442.491.450
Documentos a cobrar	41.054	41.054	1.636.536	1.834.909
Partes relacionadas (Nota 13)	58.969	78.969	2.350.681	3.529.519
Intereses a cobrar	1.240.589	918.378	49.453.599	41.046.905
Intereses a vencer	(1.240.589)	(918.378)	(49.453.599)	(41.046.905)
Total	8.781.300	10.990.727	350.048.962	491.230.543

Dentro del saldo de deudores por ventas y documentos a cobrar, se incluyen saldos pendientes de cobro por un total de USD 18.099.141 equivalentes a \$ 721.486.058 (USD 22.909.705 equivalentes a \$ 1.023.949.265 al 31 de diciembre de 2021) correspondientes a ventas a plazo de padrones a diferentes desarrolladores de proyectos.

El destino que les darán los compradores de dichos padrones, actuando como otros grupos desarrolladores se detalla en las Notas 5.2 y 5.3.

5.2 Deudores por proyectos

Desde la aprobación por parte de la Intendencia Municipal de Canelones (IMC) del Plan Parcial Camino de los Horneros (PPCH) en setiembre de 2017 se ha ido generando una corriente de interés por el desarrollo de nuevos proyectos sobre dicho camino y su zona de influencia.

Con casi 490 hectáreas ubicadas en el área más interesante del camino, el Grupo se ha convertido en un receptor de propuestas de desarrollos que exceden ampliamente las posibilidades y, sobre todo, el foco de sus negocios centrado en la creación de nuevos barrios con el formato exitosamente utilizado hasta ahora.

En este contexto, el Grupo ha ido analizando las propuestas recibidas las que, como se menciona en Nota 5.3, siempre requieren de un tiempo de maduración, muchas veces prolongado, sobre todo desde el punto de vista de la obtención de permisos y demás regulaciones específicas para cada caso.

Como resultado de ese análisis el Grupo estableció una política de asociación estratégica con los emprendedores que propusieron desarrollos de otros proyectos muy convenientes para el Grupo no sólo desde el punto de vista económico sino del interés y complementariedad con los productos a particulares que ha comercializado históricamente La Tahona.

El Grupo ha otorgado plazos de financiación a estos desarrollos acordes a los tiempos de maduración de estos. En todos los casos, el respaldo de esos créditos es la misma tierra involucrada. Es importante destacar que las tierras en la zona se van valorizando con el insipiente desarrollo inmobiliario y de servicios de la zona de público conocimiento (colegios, centros comerciales, etc.).

5.3 Proyectos en desarrollo

Se resumen a continuación dichas operaciones, los compradores, la tierra involucrada, el estado del proyecto, los saldos de precio y plazo de cobro.

- **Arbosana:** Conjunto de viviendas adosadas implantadas en el barrio Chacras de 2,75 hectáreas parqueadas con olivos de casi diez años de antigüedad. Este desarrollo está siendo llevado adelante por Fomex S.A. de la cual Ignacio Añón es socio y presidente en asociación con CM Arquitectos. El expediente presentado en la IMC, que abarca Arbosana y el Housing Olivos que se describe debajo, se encuentra en trámite con la propuesta aceptada. La venta se concretó en 2017 por un total de **USD 1.375.500** y su cobro está previsto en diciembre 2022.
- **Housing Olivos (OLI):** Es otro emprendimiento de viviendas adosadas de características muy similares a Arbosana ubicado en un padrón de 4,5 hectáreas lindero al mismo. El Arq. Andres Ribas es el desarrollista y arquitecto del proyecto. La venta de esta tierra fue en 2018 por una suma de **USD 1.400.000** y su cobro está previsto en setiembre de 2022, siguiendo el mismo racional del tiempo necesario para la obtención de los permisos y comercialización del producto.
- **P.H Housing:** Propuesta similar a las mencionadas con anterioridad, pero en un entorno fundamentalmente rural. El proyecto se implanta en un padrón de 5 hectáreas ubicado en el extremo este del barrio Chacras II. Tecnofar SA, sociedad de la cual Ignacio Añón es accionista y presidente, está elaborando el proyecto necesario para hacer la presentación ante la IMC ya que, por encontrarse en el límite del Plan requerirá de aprobación específica a través de un PAI (Programa de Actuación Integrada). La venta se realizó en 2018 por un total de USD 2.250.000 que vencen en diciembre de 2025 dando así el tiempo para la concreción de la aprobación mencionada. En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se cancelaron USD 1.200.000, por lo que el saldo adeudado al 30 de junio de 2022 asciende a **USD 1.050.000**.

- **Residencial CasaHona:** Consistente en la construcción de un conjunto habitacional de salud para la tercera edad, con un concepto moderno que combina unidades de vivienda para mayores que se manejan con independencia y un edificio central con áreas de habitaciones, amenities, servicios, etc. implantados en una amplia zona parquizada con fácil acceso desde el Camino de los Horneros. Este proyecto está siendo llevado adelante por Lemprox S.A. en asociación con profesionales de la salud y abarca padrones que suman unas 12,5 hectáreas ubicadas en el área que se denomina CasaHona lindera con el mencionado camino. Los desarrolladores están elaborando el proyecto definitivo para su presentación a la IMC. Lemprox S.A. adquirió los padrones citados en varias etapas totalizando ventas para la Sociedad de USD 4.720.000. El saldo a cobrar al cierre asciende a **USD 1.410.000** expuesto dentro del rubro “deudores por ventas – proyectos en desarrollo”, y su vencimiento final está previsto para diciembre 2027.
- **Oficinas La Tahona:** El más nuevo de los proyectos que hemos atendido consiste en el desarrollo de un complejo de oficinas en edificios “inteligentes” al estilo del Silicon Valley de California en padrones de CasaHona (con viabilidad aprobada por resolución # 19-07957 de la IMC) que suman 6 hectáreas ubicadas sobre el arroyo lindero con el centro comercial. Esta propuesta innovadora está siendo llevada adelante por el Lic. Andrés Sánchez, empresario con una vasta experiencia en tecnologías de la comunicación e internet y, entre las diversas iniciativas que ha llevado adelante se cuentan las gestiones tendientes a obtener la declaración de los predios como zona franca (tal como Zonamérica, WTC o Aguada Park). Por ser esta transacción muy reciente, el proyecto se haya en sus estadios iniciales de elaboración del proyecto de construcción a ser presentado formalmente para su aprobación tanto en la IMC como en el MEC. La venta se concretó en diciembre de 2019 por un total de **USD 2.100.000** cuyo vencimiento final es en el 2026.
- **Cavas de la Tahona:** La venta realizada a fines del año 2021 a La Tahona Inversiones S.A., sociedad de la cual Ignacio Añón es accionista y presidente, corresponde a la venta de tres padrones de los proyectos llamados originariamente El Monte y La Cantera por un total de USD 19.400.000. El saldo a cobrar al cierre asciende a **USD 10.728.612** más intereses a cobrar por **USD 35.029** y su vencimiento final será en diciembre de 2025.

Dichos proyectos estratégicos descriptos anteriormente, conjugan una serie de interesantes ventajas para el Grupo, ya que le permiten:

- Participar, sin inversión adicional, en proyectos de alto valor agregado para el negocio principal del Grupo que no es otro que el desarrollo de barrios privados.
- Valorizar el stock de tierra existente estableciendo precios “piso” para los próximos desarrollos, siendo el mejor ejemplo el de las dos iniciativas mencionadas en CasaHona.
- Comercializar a muy buen precio y con ínfima inversión en infraestructura las tierras menos valiosas y marginales del stock disponible.
- Contar con solidas garantías sobre los créditos otorgados ya que al valor de las tierras se van adicionando los proyectos y, eventualmente, los permisos que vayan obteniendo cada uno de los emprendimientos.

5.4 Deudores comerciales fideicomitidos

Adicionalmente, del total de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 30 de junio de 2022, USD 6.483.740 equivalentes a \$ 258.461.328 se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía – Runtuna II. (USD 6.882.615 equivalentes a \$ 307.618.477 al 31 de diciembre de 2021) (ver Nota 24).

Nota 6 – Otros activos no financieros

	30 de junio de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Corriente				
Pagos a cuenta de contribuciones inmobiliarias (*)	64.529	64.529	2.572.320	2.884.124
Adelanto a proveedores	878.546	881.183	35.021.479	39.384.474
Créditos fiscales	479.684	205.532	19.121.643	9.186.253
Créditos diversos	7.903	13.761	315.036	615.047
Total	1.430.662	1.165.005	57.030.478	52.069.898

(*) Con fecha 20 de setiembre de 2012, Moraine S.A. firmó un acuerdo con la Intendencia Municipal de Canelones por el cual esta última aceptó la propuesta de la Sociedad de reconstruir 4,3 kms de Camino de los Horneros asumiendo como pago a cuenta de la contribución inmobiliaria que se devengue a partir del 1 de enero de 2014, hasta USD 450.000.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, habiéndose completado la obra, se reconocen en el capítulo de Otros activos no financieros USD 64.529 equivalentes a \$ 2.572.320 y \$ 2.884.124 (en concepto de pagos a cuenta de contribución inmobiliaria) representando la proporción de lo gastado hasta la fecha en la reconstrucción mencionada y el equivalente a recuperar de la Intendencia.

Nota 7 - Inventarios

El saldo de inventarios corresponde a lotes, terrenos aún no loteados y apartamentos, todos destinados a la venta, ubicados en el departamento de Canelones, conocidos como country Lomas de la Tahona, Altos de la Tahona, Chacras de la Tahona, Viñedos de la Tahona, Mirador de la Tahona y La Toscana en la Tahona.

La exposición entre inventarios corrientes y no corrientes se basó en el plan de negocio y de comercialización que posee la Dirección del Grupo.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, el Grupo concretó la venta de 2 lotes y 1 apartamento por un monto total de USD 606.000 equivalentes a \$ 25.621.074, y llevaban firmados contratos de reserva para la venta de 2 lotes y la venta/usufructo de 15 apartamentos del Bloque A de la Toscana, habiendo recibido en total USD 3.507.797 equivalentes a \$ 139.831.311 en concepto de adelanto.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, el Grupo concretó la venta de 6 lotes y 1 apartamento por un monto total de USD 1.006.990 equivalentes a \$ 43.258.780 y llevaban firmados contratos de reserva para la venta de 4 lotes, 1 apartamento disponible para la venta, y el usufructo de 12 apartamentos del Bloque A de la Toscana, habiendo recibido en total USD 647.664 en concepto de adelanto.

El detalle de los inventarios es el siguiente:

	30 de junio de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Corriente				
Terrenos disponibles para la venta (Nota 24)	3.307.011	3.642.744	131.827.380	162.812.443
Apartamentos disponibles para la venta	370.983	367.363	14.788.495	16.419.289
	3.677.994	4.010.107	146.615.875	179.231.732
No corriente				
Terrenos disponibles para la venta (Nota 24)	6.285.629	5.160.644	250.564.029	230.654.984
Terrenos en proceso de urbanización	2.238.898	2.256.973	89.249.191	100.875.408
Membresías	1.470.000	1.470.000	58.598.610	65.701.650
Total	9.994.527	8.887.617	398.411.830	397.232.042

Nota 8 – Propiedades, planta y equipo

8.1 Evolución (en dólares estadounidenses)

	Bodega Viñedos en curso USD	Proyecto La Toscana en curso (Tierrasl) USD	Proyecto La Toscana en curso (hotell) USD	Instala- ciones y mejoras USD	Maquinaria USD	Muebles y útiles USD	Equipos de gimnasio USD	Vehículos USD	Equipos informáticos USD	Obra en curso - paneles fotovoltaicos USD	Obras en curso – Mercado Arocena USD	Muebles y útiles – Mercado Arocena USD	Vehículos – Mercado Arocena USD	Total al 30.06.2022 USD	Total al 30.06.2021 USD
Valores brutos															
Saldos iniciales	236.918	216.613	3.350.623	40.685	117.448	3.346	215.414	179.763	14.811	787.751	196.228	95.255	-	5.454.855	3.192.975
Reclasificación a inventarios	-	-	(185.742)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(185.742)	216.613
Aumentos	10.000	-	412.494	-	-	-	-	-	3.610	-	214.827	38.298	59.990	739.219	497.825
Saldos finales	246.918	216.613	3.577.375	40.685	117.448	3.346	215.414	179.763	18.421	787.751	411.055	133.553	59.990	6.008.332	3.907.413
Depreciaciones															
Saldos iniciales	2.050	-	31.557	27.448	115.407	2.136	147.001	115.243	7.283	-	-	-	-	448.125	402.262
Aumentos	-	-	-	407	2.041	167	10.771	8.984	740	7.878	-	4.763	-	35.751	22.932
Saldos finales	2.050	-	31.557	27.855	117.448	2.303	157.772	124.227	8.023	7.878	-	4.763	-	483.876	425.194
Valores netos															
Saldos iniciales	234.868	216.613	3.319.066	13.237	2.041	1.210	68.413	64.520	7.528	787.751	196.228	95.255	-	5.006.730	2.790.713
Saldos finales	244.868	216.613	3.545.818	12.830	-	1.043	57.642	55.536	10.398	779.873	411.055	128.790	59.990	5.524.456	3.482.219

8.2 Evolución (en pesos uruguayos)

	Bodega Viñedos en curso	Proyecto La Toscana en curso (Tierrasl)	Proyecto La Toscana en curso (hotel)	Instala- ciones y mejoras	Maquinaria	Muebles y útiles	Equipos de gimnasio	Vehículos	Equipos informáticos	Obra en curso - paneles fotovoltaicos	Obras en curso – Mercado Arocena	Muebles y útiles – Mercado Arocena	Vehículos – Mercado Arocena	Total al 30.06.2022	Total al 30.06.2021
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Valores brutos															
SalDOS iniciales	10.589.050	9.681.518	149.756.095	1.818.416	5.249.338	149.549	9.627.929	8.034.507	661.978	35.208.531	8.770.410	4.257.422	-	243.804.743	135.190.562
Reclasificación a inventarios	-	-	(7.404.233)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.404.233)	9.439.345
Aumentos	398.630	-	16.443.248	-	-	-	-	-	143.905	-	8.563.649	1.526.673	2.391.381	29.467.486	21.693.720
Ajuste por conversión	(1.144.788)	(1.046.674)	(16.190.208)	(196.590)	(567.508)	(16.167)	(1.040.881)	(868.615)	(71.567)	(3.806.413)	(948.174)	(460.272)	-	(26.357.857)	3.949.709
SalDOS finales	9.842.892	8.634.844	142.604.900	1.621.826	4.681.830	133.382	8.587.048	7.165.892	734.316	31.402.118	16.385.885	5.323.823	2.391.381	239.510.139	170.273.336
Depreciaciones															
SalDOS iniciales	91.623	-	1.410.440	1.226.788	5.158.116	95.469	6.570.210	5.150.786	325.514	-	-	-	-	20.028.946	17.031.773
Aumentos	-	-	-	17.208	86.291	7.061	455.387	379.835	31.286	333.074	-	201.375	-	1.511.517	985.123
Ajuste por conversión	(9.904)	-	(152.483)	(133.612)	(562.577)	(10.726)	(736.332)	(578.560)	(36.979)	(19.033)	-	(11.508)	-	(2.251.714)	511.783
SalDOS finales	81.719	-	1.257.957	1.110.384	4.681.830	91.804	6.289.265	4.952.061	319.821	314.041	-	189.867	-	19.288.749	18.528.679
Valores netos															
SalDOS iniciales	10.497.427	9.681.518	148.345.655	591.628	91.222	54.080	3.057.719	2.883.721	336.464	35.208.531	8.770.410	4.257.422	-	223.775.797	118.158.789
SalDOS finales	9.761.173	8.634.844	141.346.943	511.442	-	41.578	2.297.783	2.213.831	414.495	31.088.077	16.385.885	5.133.956	2.391.381	220.221.390	151.744.657

8.3 Depreciaciones

El total de depreciaciones de propiedades, planta y equipo se incluye como gastos de administración y ventas.

Nota 9 – Propiedades de inversión

9.1 Evolución (en dólares estadounidenses)

	Cancha de Golf - Lomas USD	Club House Lomas (fideicomitado) USD	Cancha de Golf - Altos USD	Club House Altos (fideicomitado) USD	Gimnasio / Barbacoa / Playroom (Lomas) USD	Obras en curso - Club House Mirador USD	Total al 30.06.2022 USD	Total al 30.06.2021 USD
Valores brutos								
Saldos iniciales	11.223.000	24.654	1.512.000	398.646	1.225.506	2.121.419	16.505.225	16.479.104
Aumentos	-	-	-	-	-	-	-	26.129
Saldos finales	11.223.000	24.654	1.512.000	398.646	1.225.506	2.121.419	16.505.225	16.505.233
Depreciaciones								
Saldos iniciales	-	24.654	-	49.315	73.530	41.906	189.405	115.016
Aumentos	-	-	-	-	3.986	33.470	37.456	37.194
Saldos finales	-	24.654	-	49.315	77.516	75.376	226.861	152.210
Valores netos								
Saldos iniciales	11.223.000	-	1.512.000	349.331	1.151.976	2.079.513	16.315.820	16.364.088
Saldos finales	11.223.000	-	1.512.000	349.331	1.147.990	2.046.043	16.278.364	16.353.023

Desde marzo de 2016, el Grupo mantiene un contrato de arrendamiento con la Tahona Golf Club SAD mediante el cual entrega en arrendamiento los Club House ubicados en los padrones Nros. 43.963 y 10.658, cuyo monto es cobrado en efectivo, siendo el plazo del contrato de 10 años, prorrogables por un período máximo de 5 años. El destino del inmueble será la Sede Social de la Tahona Golf Club.

9.2 Evolución (en pesos uruguayos)

	Cancha de Golf - Lomas \$	Club House Lomas (fideicomitado) \$	Cancha de Golf - Altos \$	Club House Altos (fideicomitado) \$	Gimnasio / Barbacoa / Playroom (Lomas) \$	Obras en curso - Club House Mirador \$	Total al 30.06.2022 \$	Total al 30.06.2021 \$
Valores brutos								
Saldos iniciales	501.611.985	1.101.911	67.578.840	17.817.483	54.773.991	94.816.822	737.701.032	697.725.263
Aumentos	-	-	-	-	-	-	-	1.138.623
Ajuste por conversión	(54.229.537)	(119.129)	(7.305.984)	(1.926.258)	(5.921.645)	(10.250.696)	(79.753.249)	20.384.652
Saldos finales	447.382.449	982.782	60.272.856	15.891.225	48.852.346	84.566.126	657.947.783	719.248.538
Depreciaciones								
Saldos iniciales	-	1.101.911	-	2.204.134	3.286.423	1.872.989	8.465.457	4.869.777
Aumentos	-	-	-	-	168.524	1.415.078	1.583.602	1.597.798
Ajuste por conversión	-	(119.129)	-	(238.290)	(364.927)	(283.354)	(1.005.700)	165.280
Saldos finales	-	982.782	-	1.965.844	3.090.020	3.004.713	9.043.359	6.632.855
Valores netos								
Saldos iniciales	501.611.985	-	67.578.840	15.613.349	51.487.568	92.943.833	729.235.575	692.855.486
Saldos finales	447.382.449	-	60.272.856	13.925.381	45.762.326	81.561.413	648.904.424	712.615.683

9.3 Depreciaciones

El total de depreciaciones de las propiedades de inversión se incluye como gastos de administración y ventas.

Nota 10 – Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

	30 de junio de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Corriente				
Acreedores varios	1.579.737	1.092.985	62.973.057	48.850.965
Partes relacionadas (Nota 13)	265.544	503.880	10.585.380	22.520.917
Dividendos a pagar (Nota 13 y 15.4)	840.918	-	33.521.514	-
Provisiones para gastos	51.189	57.189	2.040.547	2.556.062
Otras deudas	219.972	225.584	8.768.744	10.082.476
Total	2.957.360	1.879.638	117.889.242	84.010.420

Nota 11 – Deudas financieras

	30 de junio de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Corriente				
Obligaciones negociables	4.000.000	4.000.000	159.452.000	178.780.000
Préstamos bancarios	2.548.930	4.297.719	101.607.997	192.086.551
Sobregiros bancarios	154	154	6.139	6.883
Obligaciones negociables de oferta privada	6.000.000	6.000.000	239.178.000	268.170.000
Intereses a pagar	1.137.040	1.412.415	45.325.825	63.127.888
Intereses a vencer	(464.383)	(1.195.814)	(18.511.700)	(53.446.907)
Total	13.221.741	14.514.474	527.058.261	648.724.415
No corriente				
Obligaciones negociables	12.000.000	12.000.000	478.356.000	536.340.000
Obligaciones negociables de oferta privada	2.000.000	2.000.000	79.726.000	89.390.000
Intereses a pagar	1.273.424	1.333.424	50.762.501	59.597.386
Intereses a vencer	(1.273.424)	(1.333.424)	(50.762.501)	(59.597.386)
Total	14.000.000	14.000.000	558.082.000	625.730.000

Obligaciones negociables

Con fecha 8 de julio de 2010 Runtuna S.A. emitió Obligaciones Negociables (ON), correspondientes a la Serie N°1 por un total de USD 8.000.000 con un interés anual del 7% sobre saldos, con vencimiento 15 de junio de 2018 con un período de gracia de capital hasta el 15 de diciembre de 2013. Posteriormente a dicha fecha, las ON se amortizaron en 12 cuotas iguales, semestrales y consecutivas, habiéndose cancelado anticipadamente en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

Por resolución de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de marzo de 2015, se aprobó una nueva emisión de Obligaciones Negociables Convertibles en Acciones en dólares estadounidenses por un monto máximo de hasta USD 25.000.000.

Por resolución de Directorio de fecha 24 de abril de 2015, la Sociedad decidió llevar adelante la emisión de Obligaciones Negociables mediante oferta pública en la Bolsa de Valores de Montevideo.

Con fecha 8 de julio de 2015 la Sociedad concretó la emisión de Obligaciones Negociables (ON) correspondientes a la Serie N°1 por un total de USD 20.000.000 con vencimiento final en agosto de 2025 y amortización en 5 cuotas anuales iguales y consecutivas a partir del año 6 desde la fecha de emisión.

Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa variable lineal anual equivalente a la tasa Libor 6 meses más 3%. Asimismo, se estableció que dicha tasa de interés compensatorio no será inferior al interés piso del 5,75% nominal anual y no podrá superar una tasa máxima del 8% nominal anual.

El uso de fondos previsto para estas ON incluye, entre otros, la pre-cancelación del saldo vigente correspondiente a las obligaciones negociables emitidas en julio de 2010, la cual se efectivizó el 9 de setiembre de 2015.

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

Con fecha 4 de setiembre de 2019 la Sociedad emitió obligaciones negociables escriturales de oferta privada por un valor nominal total de USD 6.000.000 contra la efectiva integración de los fondos por parte de Urraburu & Hijos Corredor de Bolsa S.R.L.

El plazo de repago de las Obligaciones Negociables será de 3 años, venciendo el total del capital adeudado el 4 de setiembre de 2022. Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa de interés fija del 7%, pagadero en forma semestral.

Obligaciones negociables de oferta privada – Wealthman Corredor de Bolsa S.A.

Con fecha 15 de noviembre de 2021 la Sociedad emitió obligaciones negociables escriturales de oferta privada por un valor nominal total de USD 2.000.000 contra la efectiva integración de los fondos por parte de Wealthman Corredor de Bolsa S.A. (actuando por cuenta, orden y riesgo de sus clientes).

El plazo de repago de las Obligaciones Negociables será de 4 años, venciendo el 15 de noviembre de 2025. El capital adeudado se pagará el 50% al tercer año de la emisión el 15 de noviembre de 2024 y el otro 50% al final del plazo de la emisión. Las ON devengarán intereses compensatorios a una tasa de interés fija del 6% efectiva anual, pagaderos en forma semestral.

Préstamos bancarios

Corresponde al saldo pendiente de cancelación de los siguientes préstamos bancarios:

Concepto	Importe original USD	Importe pendiente USD	Importe pendiente (equivalente en \$)	Fecha de origen	Vencimiento	Tasa anual
HSBC Bank Uruguay S.A.	500.000	500.000	19.931.500	23/12/2020	16/08/2022	4,50%
HSBC Bank Uruguay S.A.	2.000.000	2.000.000	79.726.000	17/06/2022	15/09/2022	4,50%
Banco Scotiabank	700.000	48.930	1.950.497	19/08/2017	19/07/2022	6,00%
Total		2.548.930	101.607.997			

Nota 12 – Otros pasivos no financieros

	30 de junio de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Corriente				
Adelanto de clientes (Nota 7)	1.487.310	1.125.483	59.288.638	50.303.463
Partes relacionadas (Nota 13)	2.020.487	-	80.542.673	-
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	124.317	93.279	4.955.649	4.169.105
Total	3.632.114	1.218.762	144.786.960	54.472.568

Nota 13 – Partes relacionadas

13.1 Saldos con partes relacionadas

	30 de junio de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Corriente				
Tibamar S.A. (por venta de terreno) (*)	25.500	32.695	1.016.507	1.461.303
Mercado Arocena S.A.S. (por préstamos concedidos) (**)	100.000	100.000	3.986.300	4.469.500
La Tahona Golf Club SAD (por arrendamientos a cobrar)	75.000	75.000	2.989.725	3.352.125
La Tahona Golf Club SAD - Cowork	3.745	-	149.287	-
La Tahona Inversiones S.A. - Cowork	6.741	-	268.716	-
Accionistas	10.076	-	401.660	-
	221.062	207.695	8.812.195	9.282.928
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - No corriente				
Tibamar S.A.(por venta de terreno)	58.969	78.969	2.350.681	3.529.519
	58.969	78.969	2.350.681	3.529.519
Deudores por ventas - proyectos en desarrollo				
Tecnufar S.A. (**)	1.050.000	1.050.000	41.856.150	46.929.750
Fomex S.A. (**)	1.375.500	1.375.500	54.831.557	61.477.973
La Tahona Inversiones S.A. (**) (ex - Madoret S.A.)	10.728.612	15.530.245	427.674.660	694.124.300
La Tahona Inversiones S.A. - intereses a cobrar (netos)	35.029	43.958	1.396.361	1.964.703
	13.189.141	17.999.703	525.758.728	804.496.726
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar - Corriente				
La Tahona Golf Club SAD (por compra de membresías)	187.776	392.776	7.485.314	17.555.124
La Tahona Golf Club SAD (por préstamos recibidos)	77.768	111.104	3.100.066	4.965.793
Accionistas (dividendos a pagar)	840.918	-	33.521.514	-
	1.106.462	503.880	44.106.894	22.520.917
Otros pasivos no financieros - Corriente				
La Tahona Inversiones S.A. - Anticipos	2.020.487	-	80.542.673	-
	2.020.487	-	80.542.673	-

(*) En el año 2016 se concretó la venta a Tibamar S.A., sociedad presidida por el Sr. Leandro Añón, del padrón 10.658 de 3,61 hectáreas correspondientes a la denominada “Ampliación” de Altos de la Tahona. Dado que Tibamar S.A. contaba con el permiso de construcción original de este barrio fue la forma más eficiente de obtener la correspondiente autorización para proceder a dicha ampliación e incorporar al barrio los aproximadamente 30 lotes que surgieron de la urbanización del padrón.

(**) Las empresas relacionadas Tecnufar S.A., Fomex S.A., Mercado Arocena S.A.S. y La Tahona Inversiones S.A. corresponden a uno de los accionistas minoritarios de Runtuna S.A. junto con otros socios independientes.

13.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 fueron las siguientes:

	30 de junio de 2022 USD	30 de junio de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	30 de junio de 2021 \$
Con Tecnofar S.A.				
Cobros por venta de terrenos	-	500.000	-	21.479.250
Con Tibamar S.A.				
Cobros por venta de terrenos	27.195	75.245	1.149.777	3.232.412
Con La Tahona Golf Club SAD				
Arrendamientos devengados	93.070	90.000	3.934.907	3.866.265
Cobro de arrendamientos	90.000	90.000	3.805.110	3.866.265
Préstamos otorgados	-	25.000	-	1.073.963
Devolución de préstamos otorgados	-	25.000	-	1.073.963
Pagos realizados por compra de membresías	205.000	90.000	8.667.195	3.866.265
Pago de préstamos recibidos	33.336	33.336	1.409.413	1.432.065
Con La Tahona Inversiones S.A.				
Arrendamientos devengados	5.525	-	233.591	-
Cobros por venta de terrenos	5.054.067	-	213.680.899	-
Adelantos recibidos	2.020.487	-	85.424.170	-
Intereses ganados (Nota 20)	252.434	-	10.672.657	-
Con Accionistas				
Pagos por cuenta y orden	10.076	-	426.003	-
Distribución de dividendos	1.000.000	700.000	40.701.000	31.286.500
Pago de dividendos	159.082	-	6.725.828	-

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 30 de junio de 2022:

	Valor en libros (en USD)			Valor en libros (en \$)		
	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	4.598.969	-	4.598.969	183.328.701	-	183.328.701
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	21.371.572	-	21.371.572	851.934.975	-	851.934.975
	25.970.541	-	25.970.541	1.035.263.676	-	1.035.263.676
Pasivos financieros						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.957.360	-	2.957.360	117.889.242	-	117.889.242
Deudas financieras	27.221.741	-	27.221.741	1.085.140.261	-	1.085.140.261
	30.179.101	-	30.179.101	1.203.029.503	-	1.203.029.503

Al 31 de diciembre de 2021:

	Valor en libros (en USD)			Valor en libros (en \$)		
	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	1.704.852	-	1.704.852	76.198.360	-	76.198.360
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26.328.528	-	26.328.528	1.176.753.559	-	1.176.753.559
	28.033.380	-	28.033.380	1.252.951.919	-	1.252.951.919
Pasivos financieros						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.879.638	-	1.879.638	84.010.420	-	84.010.420
Deudas financieras	28.514.474	-	28.514.474	1.274.454.415	-	1.274.454.415
	30.394.112	-	30.394.112	1.358.464.835	-	1.358.464.835

Nota 15 – Patrimonio

15.1 Capital social

El capital social autorizado de la Sociedad al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 asciende a \$ 500.000.000 y está representado por acciones escriturales de \$ 1 cada una.

15.2 Capital integrado

El capital integrado de la Sociedad al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 asciende a \$ 100.009.421 (equivalentes a USD 4.916.885), encontrándose totalmente integrado a ambas fechas y representado por acciones escriturales de \$ 1 cada una y certificado provisorio de \$ 0,73.

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, las sociedades deben 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.

El 27 de abril de 2022 la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad resolvió destinar \$ 9.412.492 (equivalentes a USD 216.292) a la constitución de la reserva legal a cuenta de utilidades acumuladas.

El 29 de abril de 2021 la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad resolvió destinar \$ 1.433.983 (equivalentes a USD 36.008) a la constitución de la reserva legal a cuenta de utilidades acumuladas.

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

c) De acuerdo con las condiciones de emisión de las nuevas ON emitidas en 2015, el emisor deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- No podrá distribuir dividendos en efectivo, ni provisionales ni definitivos durante los ejercicios cerrados el 31.12.2016 y 31.12.2017.
- No deberá pagar dividendos que superen el 30% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31.12.2018.
- No deberá pagar dividendos que superen el 40% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31.12.2019.
- No deberá pagar dividendos que superen el 50% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31.12.2020.
- No deberá pagar dividendos que superen el 60% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31.12.2021.

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

15.4 Distribución de dividendos

El 27 de abril de 2022, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad resolvió distribuir USD 1.000.000 (equivalentes a \$ 40.701.000), a ser distribuidos en especie en la forma y oportunidad que el Directorio disponga. Al 30 de junio de 2022, se pagaron en efectivo la suma de USD 159.082, quedando pendientes de pago la suma de USD 840.918.

El 29 de abril de 2021, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad resolvió la distribución de utilidades por USD 700.000 (equivalentes a \$ 31.286.500) a ser distribuidos a cada accionista en especie, en la proporción que corresponde de acuerdo con su participación en el capital integrado. A los accionistas mayoritarios se les otorgará una cesión de créditos por la suma de USD 633.650, la cual se efectivizó en julio 2021; mientras que a los accionistas minoritarios se les entregará un documento representativo de su crédito que podrá ser utilizado en un plazo no mayor a 5 años, a ser compensado con cualquier producto que ofrezca la Sociedad por USD 66.350. Dicho crédito se efectivizó en diciembre de 2021.

Dichas distribuciones se encuentran dentro de los límites establecidos en las condiciones de emisión de las obligaciones negociables.

15.5 Ajustes al patrimonio

Con fecha 30 de junio de 2016, la Sociedad adquirió el 25% restante del paquete accionario de Dos Horneros S.A. a un precio de \$ 8.625 (equivalente a USD 302), incrementando así su participación en los votos al 100%.

La diferencia entre el costo de adquisición (USD 302) y la porción adquirida del patrimonio de Dos Horneros S.A. (patrimonio negativo por USD 2.844) se reconoció directamente en el patrimonio neto dentro del capítulo Ajustes al patrimonio.

15.6 Ajuste por conversión

En virtud del cumplimiento con las disposiciones del Decreto 108/022 el Grupo presenta en líneas separadas, dentro de los respectivos capítulos del patrimonio, los efectos de la conversión desde la moneda funcional a la moneda de presentación (Peso Uruguayo).

Nota 16 – Ingresos operativos

	30 de junio de 2022 USD	30 de junio de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	30 de junio de 2021 \$
Venta de lotes a particulares	485.000	847.890	20.505.315	36.424.083
Venta de apartamentos	121.000	159.100	5.115.759	6.834.697
Ingresos por arrendamientos (Nota 13.2)	107.583	96.017	4.548.502	4.124.746
Total	713.583	1.103.007	30.169.576	47.383.526

Nota 17 – Costo de los bienes vendidos

	30 de junio de 2022 USD	30 de junio de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	30 de junio de 2021 \$
Costo de lotes vendidos	(356.681)	(511.868)	(15.080.116)	(21.989.082)
Costo de apartamentos	(200.092)	(120.042)	(8.459.690)	(5.156.824)
Total	(556.773)	(631.910)	(23.539.806)	(27.145.906)

Nota 18 – Gastos de administración y ventas

	30 de junio de 2022 USD	30 de junio de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	30 de junio de 2021 \$
Remuneraciones al personal y cargas sociales (Nota 21)	(191.801)	(146.354)	(8.109.154)	(6.287.148)
Honorarios profesionales y servicios de terceros	(89.760)	(94.010)	(3.794.963)	(4.038.529)
Impuestos, tasas y contribuciones	(455.703)	(164.367)	(19.266.667)	(7.060.960)
Publicidad y marketing	(15.658)	(2.779)	(662.005)	(119.382)
Gastos de representación	(10.140)	-	(428.709)	-
Depreciaciones (Nota 8 y 9)	(73.207)	(60.126)	(3.095.119)	(2.582.921)
Otros gastos de administración y ventas	(273.627)	(273.267)	(11.568.676)	(11.739.142)
Total	(1.109.896)	(740.903)	(46.925.293)	(31.828.082)

Nota 19 – Resultados diversos

	30 de junio de 2022 USD	30 de junio de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	30 de junio de 2021 \$
Otros ingresos	2.443	7.946	103.288	341.348
Total	2.443	7.946	103.288	341.348

Nota 20 – Resultados financieros

	30 de junio de 2022 USD	30 de junio de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	30 de junio de 2021 \$
Intereses ganados (Nota 13.2)	252.434	43.434	10.672.657	1.865.859
Gastos bancarios	(13.131)	(14.127)	(555.166)	(606.875)
Intereses perdidos	(845.923)	(928.162)	(35.764.779)	(39.872.447)
Diferencia de cambio	14.761	(6.800)	624.080	(292.118)
Otros resultados financieros	(8.671)	(27.872)	(366.599)	(1.197.338)
Total	(600.530)	(933.527)	(25.389.807)	(40.102.919)

Nota 21 – Gastos de personal

El Grupo ha incurrido en los siguientes gastos de personal:

	30 de junio de 2022 USD	30 de junio de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	30 de junio de 2021 \$
Remuneraciones	(169.754)	(130.291)	(7.177.029)	(5.597.106)
Cargas sociales	(22.047)	(16.063)	(932.125)	(690.042)
Total	(191.801)	(146.354)	(8.109.154)	(6.287.148)

El total de gastos de personal se incluye como gastos de administración y ventas.

Nota 22 – Impuesto a la renta

22.1 Impuesto a la renta reconocido en el Estado de Resultados Consolidado

	30 de junio de 2022 USD	30 de junio de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	30 de junio de 2021 \$
Impuesto corriente				
Impuesto corriente sobre el resultado del período	(189.283)	(102.132)	(8.002.696)	(4.387.438)
Total impuesto corriente	(189.283)	(102.132)	(8.002.696)	(4.387.438)
Impuesto diferido				
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 22.3)	921.174	(45.866)	38.946.316	(1.970.335)
Total impuesto diferido	921.174	(45.866)	38.946.316	(1.970.335)
Total de gasto por impuesto a la renta	731.891	(147.998)	30.943.620	(6.357.773)

22.2 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos correspondientes al impuesto a la renta diferido son atribuibles según el siguiente detalle:

	30 de junio de 2022 USD	31 de diciembre de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	31 de diciembre de 2021 \$
Inventarios	(3.207.199)	(3.451.460)	(127.848.573)	(154.263.005)
Propiedades, planta y equipo	(2.908.395)	(2.750.865)	(115.937.350)	(122.949.911)
Ingresos a devengar	(2.927.017)	(3.761.460)	(116.679.679)	(168.118.455)
Activo/ (Pasivo) neto por impuesto diferido	(9.042.611)	(9.963.785)	(360.465.602)	(445.331.371)

22.3 Movimientos durante el período del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2021 USD	Resultados USD	30 de junio de 2022 USD
Propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	(3.451.460)	244.261	(3.207.199)
Inventarios	(2.750.865)	(157.530)	(2.908.395)
Ingresos diferidos	(3.761.460)	834.443	(2.927.017)
Total	(9.963.785)	921.174	(9.042.611)

	31 de diciembre de 2021 \$	Ajuste por conversión \$	Resultados \$	30 de junio de 2022 \$
Inventarios	(154.263.005)	16.087.321	10.327.111	(127.848.573)
Propiedades, planta y equipo	(122.949.911)	13.672.772	(6.660.211)	(115.937.350)
Ingresos a devengar	(168.118.455)	16.159.360	35.279.416	(116.679.679)
Total	(445.331.371)	45.919.453	38.946.316	(360.465.602)

Nota 23 – Información referente al Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

23.1 Partidas que no representan movimientos de fondos

	30 de junio de 2022 USD	30 de junio de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	30 de junio de 2021 \$
Depreciaciones (Notas 8 y 9)	73.207	60.126	3.095.119	2.582.921
Impuesto a la renta diferido (Nota 22.1)	(921.174)	45.866	(38.946.316)	1.970.335
Intereses perdidos (Nota 20)	845.923	928.162	35.764.779	39.872.447
Total	(2.044)	1.034.154	(86.418)	44.425.703

23.2 Cambios en activos y pasivos operativos

	30 de junio de 2022 USD	30 de junio de 2021 USD	30 de junio de 2022 \$	30 de junio de 2021 \$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.956.956	654.808	324.818.584	6.179.558
Otros activos no financieros	(265.657)	(156.575)	(4.960.580)	(8.334.930)
Inventarios	(589.055)	(203.462)	38.840.302	(34.524.169)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	236.804	332.670	(96.350)	16.953.928
Otros pasivos no financieros	2.413.352	552.846	90.314.392	23.765.773
Total	6.752.400	1.180.287	448.916.348	4.040.160

Nota 24 – Patrimonio fideicomitado

Fideicomiso de Garantía – Runtuna II

El 5 de mayo de 2015 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 segunda emisión de Obligaciones Negociables. En dicho contrato se establece que Moraine S.A., Fitrey S.A., Elysen S.A. y Olbinco S.A. serán los fideicomitentes, Posadas & Vecino S.A. tendrá el carácter de fiduciario, la Bolsa de Valores de Montevideo será el representante de los titulares de las Obligaciones Negociables, y Runtuna S.A. en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables.

El patrimonio fideicomitado está integrado por inmuebles que fueron transferidos por las compañías subsidiarias de Runtuna S.A., los que se toman al 70 % de su valor de tasación, a créditos transferidos emergentes de las promesas de enajenación a plazo de inmuebles, los que se tomarán al 80% 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.

Los Fideicomitentes transfirieron en propiedad fiduciaria al Fideicomiso de Garantía:

- (i) Los bienes inmuebles y las mejoras realizadas en los mismos.

Por Runtuna S.A.:

- Padrón AF001, AF002/3, AJ001 y 100658 C013.
- 7 padrones destinados a Chacras II (Chacras 16, 17, 18, 20, 21, 22 y 23) - Padrones 70.725, 70.726, 70.727, 70.729, 70.730, 70.731 y 70.732.

El valor de tasación de las tierras cedidas al Fideicomiso asciende a USD 27.690.000 equivalentes a \$ 1.103.806.470 (USD 26.345.000 equivalentes a \$ 1.177.489.775 al 31 de diciembre de 2021).

- (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.

Los créditos cedidos al fideicomiso por las ventas realizadas por el Grupo al 30 de junio de 2022 ascienden a USD 6.483.740 equivalentes a \$ 258.461.328 correspondientes a créditos por compromisos de compra venta firmados (USD 6.882.615 equivalentes a \$ 307.618.477 al 31 de diciembre de 2021).

- (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 y equivalentes de efectivo en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía ascendía al 30 de junio de 2022 a USD 96.032 equivalentes a \$ 3.828.124 (USD 31.234 equivalentes a \$ 1.396.004 al 31 de diciembre de 2021).

Fideicomiso de Garantía – “Emisión de obligaciones negociables de Runtuna”

El 4 de setiembre de 2019 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 escriturales de oferta privada mencionada en Nota 11. En dicho contrato se establece que el Sr. Félix Leandro Añón y Runtuna S.A. serán los fideicomitentes, Trust Bado, Kuster, Zervino & Rachetti S.R.L tendrá el carácter de fiduciario, Urraburu & Hijos Corredor de Bolsa S.R.L. será el beneficiario, y Runtuna S.A. en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables.

Runtuna S.A. transfirió en propiedad fiduciaria al Fideicomiso de Garantía 15.001.413 acciones escriturales de \$ 1 valor nominal cada una, numeradas de 38.416.519 a 53.417.931, representativas de \$ 15.001.413.

En el futuro, se incorporarán automáticamente al patrimonio fideicomitado todos los derechos derivados de la titularidad de las acciones, todos los aportes realizados por los accionistas, los derechos de preferencia o de acrecer, acciones entregadas en pago de dividendos y cualquier otro derecho a la adquisición de nuevas acciones de Runtuna S.A. que derive de la titularidad de las acciones o que el fiduciario adquiera en cumplimiento de la gestión fiduciaria. En consecuencia, el patrimonio fideicomitado comprende también a las acciones que se adquieran en el futuro por parte del fiduciario.

Fideicomiso de Garantía – “Fideicomiso de garantía ONs privadas Runtuna II”

El 27 de agosto de 2021 se celebró un contrato de Fideicomiso de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley 17.703 a los efectos de garantizar el pago del préstamo de la emisión de Obligaciones Negociables escriturales de oferta privada por USD 2.000.000 mencionada en Nota 12. En dicho contrato se establece que Moraine S.A. será el fideicomitente, Trust Management BKZR S.A.S. tendrá el carácter de fiduciario, Wealthman Corredor de Bolsa S.A. será el beneficiario, y Runtuna S.A. en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables.

Moraine S.A. transfirió en propiedad fiduciaria al Fideicomiso de Garantía las torres C, E, F y G del padrón 11.412 de La Toscana.

Nota 25 – Administración de riesgos financieros

25.1 Análisis del riesgo de mercado

El Grupo está expuesto 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 del Grupo clasificados por categoría se presentan en la nota 14.

25.1.1 Sensibilidad a las divisas

La mayoría de las transacciones del Grupo 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. El Grupo no realiza operaciones de cobertura con instrumentos derivados, por considerar que su exposición a este riesgo no es significativa.

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

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	559.916	14.046	234.872	5.255
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.255.765	31.502	452.090	10.115
Otros activos no financieros	8.896.226	223.170	9.646.432	215.828
Total de activo	10.711.907	268.718	10.333.394	231.198
Pasivo				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(20.409.697)	(511.996)	(8.642.851)	(193.374)
Otros pasivos no financieros	(4.790.575)	(120.181)	(4.168.792)	(93.277)
Total de activo	(25.200.272)	(632.177)	(12.811.643)	(286.651)
Posición neta activa / (pasiva)	(14.488.365)	(363.459)	(2.478.249)	(55.453)

Dado que la posición en monedas extranjeras es de menor importancia relativa, variaciones en el valor de la cotización de estas originarían aumentos o disminuciones de las utilidades del período de montos no significativos.

25.1.2 Sensibilidad a las tasas de interés

La política del Grupo es minimizar las exposiciones al riesgo de tasas de interés de flujo de efectivo en su financiamiento a largo plazo. Por lo tanto, los préstamos a plazos más largos si bien están pactados a una tasa variable, tienen fijado un porcentaje mínimo y máximo según se detalla en la nota 11.

25.1.3 Sensibilidad a otros riesgos de precio

Los ingresos del Grupo se basan en la venta de lotes y apartamentos, la cual es sensible a la coyuntura del mercado inmobiliario que puede afectar el precio de venta de los mismos aunque la experiencia indica que a medida que se realizan las obras de urbanización se incrementa el valor de los lotes y aumentan las ventas al tiempo que el Grupo lleva adelante una estrategia de venta multi-producto (distintos clubes de campo) para captar un mayor segmento del mercado objetivo y, finalmente, los precios de venta que ofrece el Grupo son altamente competitivos en comparación con productos similares.

25.2 Análisis del riesgo de crédito

La exposición del Grupo 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.

El Grupo 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 del Grupo es tratar solamente con contrapartes solventes.

La gerencia del Grupo considera que todos los activos financieros, cuyo valor no se ha deteriorado por los años reportados, son de una buena calidad crediticia. Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen créditos deteriorados por este concepto.

Ninguno de los activos financieros del Grupo está asegurado mediante una garantía o mediante alguna otra salvaguarda de crédito, aunque es política del Grupo no escriturar los lotes vendidos con financiación hasta tanto se hayan percibido todas las cuotas adeudadas.

En relación con las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, el Grupo no está expuesto a ningún riesgo de crédito significativo ante ninguna contraparte individual o grupo de contrapartes con características similares dado que, en la práctica, los bienes vendidos operan como garantía del saldo de precio adeudado.

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

El Grupo 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.

El Grupo 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los pasivos financieros del Grupo tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación:

Al 30 de junio de 2022 (en dólares estadounidenses):

	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.957.360	-	-	-	-
Deudas financieras	13.221.741	-	4.000.000	10.000.000	-
Total	16.179.101	-	4.000.000	10.000.000	-

Al 30 de junio de 2022 (en pesos uruguayos):

	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	117.889.242	-	-	-	-
Deudas financieras	527.058.261	-	159.452.000	398.630.000	-
Total	644.947.503	-	159.452.000	398.630.000	-

Al 31 de diciembre de 2021 (en dólares estadounidenses):

	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.879.638	-	-	-	-
Deudas financieras	8.463.710	6.050.764	4.000.000	10.000.000	-
Total	10.343.348	6.050.764	4.000.000	10.000.000	-

Al 31 de diciembre de 2021 (en pesos uruguayos):

	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	84.010.420	-	-	-	-
Deudas financieras	378.285.518	270.438.897	178.780.000	446.950.000	-
Total	462.295.938	270.438.897	178.780.000	446.950.000	-

Los vencimientos contractuales anteriormente mencionados reflejan flujos de efectivo brutos que pueden diferir de los valores registrados de los pasivos a la fecha del balance general.

25.4 Gestión del riesgo de capital

Los objetivos de la gestión de capital del Grupo 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, el Grupo 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 el Grupo 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.

El Grupo 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.

El Grupo no presenta instrumentos financieros valuados al valor razonable.

El Grupo 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 – Garantías y contingencias

27.1 Garantías

El Grupo mantiene al 30 de junio de 2022 una hipoteca sobre los siguientes padrones:

- Padrones 70.724, 70.725 y 70.726 en garantía de un préstamo solicitado al Banco Itaú Uruguay S.A. por un monto de USD 2.000.000 + 50%.
- Padrón 11.089/K02 y padrón 59.925 en garantía de un préstamo otorgado por el Scotiabank Uruguay por USD 700.000.

Fianza solidaria

Por el contrato de fianza solidaria firmado el 20 de julio de 2021 y su posterior modificación entre Runtuna S.A. y La Tahona Inversiones S.A., la empresa asumió la obligación de afianzar con todo su patrimonio las obligaciones asumidas por La Tahona Inversiones S.A. ante los Obligacionistas. La presente fianza se encuentra sometida a la condición suspensiva de que el Fiador (Runtuna S.A.) cancele de forma total el pago del capital e intereses adeudados y haya cumplido con todas sus obligaciones según la emisión pública de las obligaciones negociables convertibles en acciones que fueran emitidas por dicha sociedad el 10 de julio de 2015, contemplando todas las modificaciones que la emisión pueda sufrir, sobre todo en lo que respecta a su plazo.

27.2 Contingencias

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 18.099 de fecha 24 de enero de 2007 el Grupo es solidariamente responsable de las obligaciones laborales y de las obligaciones previsionales hacia los trabajadores de los subcontratistas con los que opera en la ejecución de los contratos de obra con clientes. Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, en base a la información disponible por parte del Grupo, no se anticipa que de estas situaciones se deriven efectos patrimoniales significativos para la misma.

En el curso normal de sus negocios el Grupo puede estar sujeto a reclamos, litigios y contingencias.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se han constituido provisiones por contingencias que pudieran existir relacionadas con aspectos derivados de la gestión por considerarla de probabilidad de ocurrencia remota.

Nota 28 – Hechos posteriores

No existen hechos posteriores al 30 de junio de 2022 que afecten significativamente los estados financieros intermedios consolidados 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.