

## **Runtuna S.A.**

### Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

30 de junio de 2025



# Contenido

|   | Página |
|---|--------|
| Informe de Revisión   | 2      |
| Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 30 de junio de 2025   | 3      |
| Estado de Resultados Intermedio Consolidado Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025               | 4      |
| Estado de Resultados Integral Intermedio Consolidado Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025      | 5      |
| Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Consolidado Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 | 6      |
| Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Consolidado Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025       | 7      |
| Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados al 30 de junio de 2025   | 8      |

# Informe de Revisión

Señores Directores y Accionistas de  
Runtuna S.A.

## Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de Runtuna S.A. y su subsidiaria, que comprenden el Estado de Situación Financiera Consolidado Condensado al 30 de junio de 2025, el Estado de Resultados Consolidado Condensado, el Estado de Resultados Integral Consolidado Condensado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado Condensado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Condensado 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 2025, 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.

## Énfasis en otros asuntos- Partes relacionadas

Sin modificar nuestra conclusión, queremos llamar la atención respecto a que la Sociedad mantiene saldos y transacciones significativos con partes relacionadas que se detallan en la Nota 10. Los resultados de la Sociedad deben analizarse en ese contexto, ya que podrían diferir de los obtenidos entre partes no relacionadas.

Montevideo, Uruguay  
1 de setiembre de 2025

  
**JUAN PABLO FERNÁNDEZ**  
CONTADOR PÚBLICO - C.J.P.P.U. #5024

# Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 30 de junio de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

|  | Notas | 30 de junio de 2025 | 31 de diciembre de 2024 |
|--|-------|---------------------|-------------------------|
| <b>Activo</b>                                    |       |                     |                         |
| <b>Activo corriente</b>                          |       |                     |                         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo              | 3.3   | 89.386              | 93.203                  |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar  |       | 7.520.493           | 10.623.259              |
| Inversiones financieras                          |       | 21.977              | -                       |
| Otros activos no financieros                     |       | 2.320.532           | 2.205.457               |
| Inventarios                                      |       | 8.046.479           | 259.622                 |
| <b>Total de activo corriente</b>                 |       | <b>17.998.867</b>   | <b>13.181.541</b>       |
| <b>Activo no corriente</b>                       |       |                     |                         |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar  |       | 3.579.895           | 5.886.852               |
| Inventarios                                      |       | 8.941.883           | 16.514.657              |
| Inversiones financieras                          |       | 1.564.000           | -                       |
| Propiedades, planta y equipo                     | 7     | 5.036.871           | 5.256.524               |
| Propiedades de inversión                         | 8     | 13.392.407          | 13.301.346              |
| <b>Total de activo no corriente</b>              |       | <b>32.515.056</b>   | <b>40.959.379</b>       |
| <b>Total de activo</b>                           |       | <b>50.513.923</b>   | <b>54.140.920</b>       |
| <b>Pasivo</b>                                    |       |                     |                         |
| <b>Pasivo corriente</b>                          |       |                     |                         |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar |       | 1.849.394           | 2.668.189               |
| Deudas financieras                               | 9     | 11.837.518          | 9.719.644               |
| Otros pasivos no financieros                     |       | 3.375.359           | 2.536.706               |
| <b>Total de pasivo corriente</b>                 |       | <b>17.062.271</b>   | <b>14.924.539</b>       |
| <b>Pasivo no corriente</b>                       |       |                     |                         |
| Deudas financieras                               | 9     | 4.411.349           | 7.694.644               |
| Pasivo por impuesto diferido                     |       | 6.367.886           | 8.778.628               |
| <b>Total de pasivo no corriente</b>              |       | <b>10.779.235</b>   | <b>16.473.272</b>       |
| <b>Total de pasivo</b>                           |       | <b>27.841.506</b>   | <b>31.397.811</b>       |
| <b>Patrimonio</b>                                |       |                     |                         |
| Aportes de propietarios                          | 11    | 4.916.885           | 4.916.885               |
| Ajustes al patrimonio                            |       | (3.146)             | (3.146)                 |
| Reservas   |       | 789.743             | 739.743                 |
| Resultados acumulados                            |       | 16.089.627          | 17.675.077              |
| Resultado del periodo / ejercicio                |       | 879.308             | (585.450)               |
| <b>Total de patrimonio</b>                       |       | <b>22.672.417</b>   | <b>22.743.109</b>       |
| <b>Total de pasivo y patrimonio</b>              |       | <b>50.513.923</b>   | <b>54.140.920</b>       |

Las notas 1 a 14 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

# Estado de Resultados Intermedio Consolidado Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(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<br>2025                     | 30 de junio de<br>2024 | 30 de junio de<br>2025                     | 30 de junio de<br>2024 |
| Ingresos operativos                           | 104.253                                    | 896.091                | 52.306                                     | 394.299                |
| Costo de ventas                               | (18.659)                                   | (617.509)              | (18.659)                                   | (220.619)              |
| <b>Resultado bruto</b>                        | <b>85.594</b>                              | <b>278.582</b>         | <b>33.647</b>                              | <b>173.680</b>         |
| Gastos de administración y ventas             | (1.205.545)                                | (1.362.407)            | (594.066)                                  | (888.268)              |
| Resultados diversos                           | 629  | 2.539                  | 408  | 2.350                  |
| Resultados financieros                        | (109.148)                                  | (707.416)              | 641.277                                    | (200.516)              |
| <b>Resultado antes de impuesto a la renta</b> | <b>(1.228.470)</b>                         | <b>(1.788.702)</b>     | <b>81.266</b>                              | <b>(912.754)</b>       |
| Impuesto a la renta                           | 2.107.778                                  | 262.874                | 2.306.572                                  | 399.348                |
| <b>Resultado del período</b>                  | <b>879.308</b>                             | <b>(1.525.828)</b>     | <b>2.387.838</b>                           | <b>(513.406)</b>       |

Las notas 1 a 14 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

# Estado de Resultados Integral Intermedio Consolidado Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(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                             | 30 de junio de | 30 de junio de                             | 30 de junio de |
|                                     | 2025                                       | 2024           | 2025                                       | 2024           |
| Resultado del periodo               | 879.308                                    | (1.525.828)    | 2.387.838                                  | (513.406)      |
| Otro resultado integral del periodo | -  | -              | -  | -              |
| Resultado integral del periodo      | 879.308                                    | (1.525.828)    | 2.387.838                                  | (513.406)      |

Las notas 1 a 14 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

# Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Consolidado Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

|  | Notas | Aportes de propietarios | Ajustes al patrimonio | Reservas       | Resultados acumulados | Total              |
|--|-------|-------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> |       | 4.916.885               | (3.146)               | 739.743        | 20.175.077            | 25.828.559         |
| Distribución de dividendos               | 11.4  | -                       | -                     | -              | (2.500.000)           | (2.500.000)        |
| <b>Transacciones con propietarios</b>    |       | -                       | -                     | -              | <b>(2.500.000)</b>    | <b>(2.500.000)</b> |
| Resultado del período                    |       | -                       | -                     | -              | (1.525.828)           | (1.525.828)        |
| <b>Resultado integral del período</b>    |       | -                       | -                     | -              | <b>(1.525.828)</b>    | <b>(1.525.828)</b> |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>     |       | <b>4.916.885</b>        | <b>(3.146)</b>        | <b>739.743</b> | <b>16.149.249</b>     | <b>21.802.731</b>  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b> |       | 4.916.885               | (3.146)               | 739.743        | 17.089.627            | 22.743.109         |
| Distribución de dividendos               | 11.4  | -                       | -                     | 50.000         | (1.000.000)           | (950.000)          |
| <b>Transacciones con propietarios</b>    |       | -                       | -                     | <b>50.000</b>  | <b>(1.000.000)</b>    | <b>(950.000)</b>   |
| Resultado del período                    |       | -                       | -                     | -              | 879.308               | 879.308            |
| <b>Resultado integral del período</b>    |       | -                       | -                     | -              | <b>879.308</b>        | <b>879.308</b>     |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>     |       | <b>4.916.885</b>        | <b>(3.146)</b>        | <b>789.743</b> | <b>16.968.935</b>     | <b>22.672.417</b>  |

Las notas 1 a 14 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

# Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Consolidado Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

|   | Notas | 30 de junio de 2025 | 30 de junio de 2024 |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| <b>Actividades de operación</b>                                 |       |                     |                     |
| Resultado del período   |       | 879.308             | (1.525.828)         |
| <u>Partidas que no representan movimientos de fondos</u>        |       |                     |                     |
| Depreciaciones  | 7 y 8 | 244.127             | 260.998             |
| Impuesto a la renta diferido                                    |       | (2.410.742)         | (267.608)           |
| Intereses perdidos  |       | 549.341             | 558.342             |
| Intereses ganados Obligaciones negociables                      |       | (49.843)            | -                   |
| <u>Cambios en activos y pasivos operativos</u>                  |       |                     |                     |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar                 |       | 5.409.723           | (2.953.849)         |
| Otros activos no financieros                                    |       | (115.075)           | 226.902             |
| Inventarios   |       | (214.083)           | (324.033)           |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar                |       | (758.795)           | 351.197             |
| Otros pasivos no financieros                                    |       | 58.653              | (346.405)           |
| <b>Flujo neto de efectivo por actividades de operación</b>      |       | <b>3.592.614</b>    | <b>(4.020.284)</b>  |
| <b>Actividades de inversión</b>                                 |       |                     |                     |
| Adquisición de propiedades, planta y equipo                     | 7     | (1.248)             | (49.722)            |
| Adquisición de propiedades de inversión                         | 8     | (114.287)           | (173.855)           |
| Adquisición de obligaciones negociables                         |       | (1.624.000)         | -                   |
| <b>Flujo neto de efectivo por actividades de inversión</b>      |       | <b>(1.739.535)</b>  | <b>(223.577)</b>    |
| <b>Actividades de financiación</b>                              |       |                     |                     |
| Préstamos bancarios recibidos                                   |       | -                   | 200.000             |
| Emisión de obligaciones negociables de oferta privada           |       | -                   | 4.500.000           |
| Préstamos de accionistas recibidos                              |       | -                   | 100.000             |
| Cancelaciones de préstamos y pago de intereses                  |       | (1.714.762)         | (488.474)           |
| Intereses cobrados obligaciones negociables                     |       | 27.866              | -                   |
| Dividendos pagados  |       | (170.000)           | -                   |
| <b>Flujo neto de efectivo por actividades de financiación</b>   |       | <b>(1.856.896)</b>  | <b>4.311.526</b>    |
| <b>Variación del flujo de efectivo</b>                          |       | <b>(3.817)</b>      | <b>67.665</b>       |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período       |       | 93.203              | 155.296             |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b> | 3.3   | <b>89.386</b>       | <b>222.961</b>      |

Las notas 1 a 14 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

# Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados al 30 de junio de 2025

## 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 70.849 al 70.853 y 70.860 al 70.861 sobre un terreno de 26 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 m<sup>2</sup> promedio las cuales se encuentran comercializadas en su totalidad.

Adicionalmente, en el padrón 11.412 construye edificios con el nombre **“La Toscana en la Tahona”** bajo el régimen de Propiedad Horizontal Ley 10.751 y 16.760.

## **Nota 2 – Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados**

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia. No incluyen toda la información requerida para los estados financieros anuales completos y deberán leerse en conjunto con los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y por el ejercicio anual finalizado en esa fecha.

### **2.2 Fecha de aprobación de los estados financieros intermedios consolidados condensados**

Los estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de junio de 2025 han sido aprobados por la Gerencia del Grupo el día 1 de setiembre de 2025.

### **2.3 Uso de estimaciones contables y juicios**

En la preparación de estos estados financieros intermedios consolidados condensados la Dirección del Grupo ha realizado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables del Grupo y los montos reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los juicios significativos realizados por la Dirección del Grupo en la aplicación de las políticas contables y las causas claves de incertidumbre de la información fueron las mismas que las aplicadas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables 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 3 – Principales políticas y prácticas contables aplicadas

Excepto por lo expresado en la Nota 3.1, las políticas contables aplicadas por el Grupo para la preparación y presentación de los presentes estados financieros consolidados condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 son las mismas que las aplicadas por el Grupo en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el ejercicio anual finalizado en esa fecha.

Los cambios en las políticas contables, también se espera sean reflejados en los estados financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha.

#### 3.1 Cambio en las políticas contables significativas

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

#### 3.2 Moneda extranjera

El siguiente es el detalle de la cotización de las principales monedas extranjeras operadas por el Grupo respecto al dólar estadounidense, el promedio y cierre de los estados financieros intermedios consolidados condensados:

|                 | Promedio                   |                            | Cierre     |            |
|-----------------|----------------------------|----------------------------|------------|------------|
|                 | 31.12.2024 -<br>30.06.2025 | 31.12.2024 -<br>30.06.2024 | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
| Pesos uruguayos | 41,807                     | 39,506                     | 39,548     | 44,066     |

#### 3.3 Definición de fondos

Para la preparación del Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Consolidado Condensado se definió fondos igual a efectivo y equivalentes de efectivo. La siguiente es su composición y conciliación del importe de efectivo y equivalentes de efectivo del Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado y el Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Consolidado Condensado:

|   | 30 de junio de 2025 | 30 de junio de 2024 |
|---|---------------------|---------------------|
|   | USD                 | USD                 |
| <b>Corriente</b>  |                     |                     |
| Caja y bancos   | 89.386              | 222.961             |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo en el estado de situación financiera</b> | <b>89.386</b>       | <b>222.961</b>      |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo en el estado de flujos de efectivo</b>   | <b>89.386</b>       | <b>222.961</b>      |

### Nota 4 – Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables para los ejercicios anuales que comiencen después del 1° de enero de 2025 y la aplicación anticipada está permitida; sin embargo, el Grupo no ha adoptado anticipadamente las mismas en la preparación de estos estados financieros.

Se estima que las mismas no tendrán impacto en los estados financieros del Grupo en el ejercicio de adopción inicial.

**Nota 5 – Administración de riesgo financiero**

Los objetivos y políticas de administración de riesgo financiero del Grupo son consistentes con los revelados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el ejercicio anual finalizado en esa fecha.

**Nota 6 – Inversiones financieras**

Los siguientes activos financieros se encuentran medidos a costo amortizado al 30 de junio de 2025:

| <u>Instrumento</u>                                    | <u>Moneda</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Tasa anual</u> | <u>Valor nominal en moneda de origen</u> | <u>Valor contable USD</u> |
|---|---------------|--------------------|-------------------|--|---------------------------|
| Obligaciones negociables – La Tahona Desarrollos S.A. | USD           | 29/10/2031         | 8,25%             | 1.564.000                                | 1.564.000                 |
| <b>Total</b>  |               |                    |                   |  | <b>1.564.000</b>          |

## Nota 7 – Propiedades, planta y equipo

### 7.1 Evolución

|                       | Bodega<br>Viñedos –<br>en curso<br>USD | Proyecto<br>La<br>Toscana<br>(tierras)<br>USD | Proyecto<br>La<br>Toscana<br>(hotel)<br>USD | Instalaciones<br>y mejoras<br>USD | Maquinaria<br>USD | Muebles<br>y útiles<br>USD | Equipos<br>de<br>gimnasio<br>USD | Vehículos<br>USD | Equipos<br>informáticos<br>USD | Paneles<br>fotovoltaicos<br>USD | Mejoras<br>en<br>inmuebles<br>- Mercado<br>Arocena<br>USD | Vehículos<br>- Mercado<br>Arocena<br>USD | Muebles<br>y útiles -<br>Mercado<br>Arocena<br>USD | Total al<br>30.06.2025<br>USD | Total al<br>30.06.2024<br>USD |
|-----------------------|--|---|---|-----------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|--|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Valores brutos</b> |  |   |   |                                   |                   |                            |                                  |                  |                                |                                 |   |  |  |                               |                               |
| Saldos iniciales      | 256.918                                | 216.613                                       | 3.430.161                                   | 40.695                            | 117.449           | 15.282                     | 216.177                          | 231.091          | 34.924                         | 787.751                         | 660.800   | 179.970                                  | 178.689  | 6.366.520                     | 6.280.580                     |
| Aumentos              | -                                      | -   | -   | -                                 | -                 | -                          | -                                | -                | 1.248                          | -                               | -   | -  | -  | 1.248                         | 49.722                        |
| <b>Saldos finales</b> | <b>256.918</b>                         | <b>216.613</b>                                | <b>3.430.161</b>                            | <b>40.695</b>                     | <b>117.449</b>    | <b>15.282</b>              | <b>216.177</b>                   | <b>231.091</b>   | <b>36.172</b>                  | <b>787.751</b>                  | <b>660.800</b>  | <b>179.970</b>                           | <b>178.689</b>                                     | <b>6.367.768</b>              | <b>6.330.302</b>              |
| <b>Depreciaciones</b> |  |   |   |                                   |                   |                            |                                  |                  |                                |                                 |   |  |  |                               |                               |
| Saldos iniciales      | 2.050                                  | -   | 416.270                                     | 29.636                            | 117.449           | 4.846                      | 211.559                          | 173.009          | 13.378                         | 47.265                          | 25.729  | 23.996                                   | 44.809   | 1.109.996                     | 662.950                       |
| Aumentos              | -                                      | -   | 171.508                                     | 404                               | -                 | 724                        | 4.618                            | 9.789            | 1.438                          | 7.878                           | 6.608   | 8.935                                    | 8.999  | 220.901                       | 223.523                       |
| <b>Saldos finales</b> | <b>2.050</b>                           | <b>-</b>                                      | <b>587.778</b>                              | <b>30.040</b>                     | <b>117.449</b>    | <b>5.570</b>               | <b>216.177</b>                   | <b>182.798</b>   | <b>14.816</b>                  | <b>55.143</b>                   | <b>32.337</b>   | <b>32.931</b>                            | <b>53.808</b>                                      | <b>1.330.987</b>              | <b>886.473</b>                |
| <b>Valores netos</b>  |  |   |   |                                   |                   |                            |                                  |                  |                                |                                 |   |  |  |                               |                               |
| Saldos iniciales      | 254.868                                | 216.613                                       | 3.013.891                                   | 11.059                            | -                 | 10.436                     | 4.618                            | 58.082           | 21.546                         | 740.486                         | 635.071   | 155.974                                  | 133.880  | 5.256.524                     | 5.617.630                     |
| <b>Saldos finales</b> | <b>254.868</b>                         | <b>216.613</b>                                | <b>2.842.383</b>                            | <b>10.655</b>                     | <b>-</b>          | <b>9.712</b>               | <b>-</b>                         | <b>48.293</b>    | <b>21.356</b>                  | <b>732.608</b>                  | <b>628.463</b>  | <b>147.039</b>                           | <b>124.881</b>                                     | <b>5.036.871</b>              | <b>5.443.829</b>              |

### 7.2 Depreciaciones

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

## Nota 8 – Propiedades de inversión

### 8.1 Evolución

|                       | Cancha de Golf<br>(Lomas)<br>USD | Club House<br>Mirador<br>USD | Bodega<br>Viñedos<br>USD | Obras<br>proyecto<br>Club<br>USD | Total al<br>30.06.2025<br>USD | Total al<br>30.06.2024<br>USD |
|-----------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Valores brutos</b> |                                  |                              |                          |                                  |                               |                               |
| Saldos iniciales      | 11.151.933                       | 2.124.901                    | 197.655                  | -                                | 13.474.489                    | 16.977.924                    |
| Aumentos              | -                                | -                            | -                        | 114.287                          | 114.287                       | 173.855                       |
| <b>Saldos finales</b> | <b>11.151.933</b>                | <b>2.124.901</b>             | <b>197.655</b>           | <b>114.287</b>                   | <b>13.588.776</b>             | <b>17.151.779</b>             |
| <b>Depreciaciones</b> |                                  |                              |                          |                                  |                               |                               |
| Saldos iniciales      | -                                | 169.190                      | 3.953                    | -                                | 173.143                       | 339.227                       |
| Aumentos              | -                                | 21.249                       | 1.977                    | -                                | 23.226                        | 37.475                        |
| <b>Saldos finales</b> | <b>-</b>                         | <b>190.439</b>               | <b>5.930</b>             | <b>-</b>                         | <b>196.369</b>                | <b>376.702</b>                |
| <b>Valores netos</b>  |                                  |                              |                          |                                  |                               |                               |
| Saldos iniciales      | 11.151.933                       | 1.955.711                    | 193.702                  | -                                | 13.301.346                    | 16.638.697                    |
| <b>Saldos finales</b> | <b>11.151.933</b>                | <b>1.934.462</b>             | <b>191.725</b>           | <b>114.287</b>                   | <b>13.392.407</b>             | <b>16.775.077</b>             |

Desde marzo de 2016, la Sociedad 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.

### 8.2 Depreciaciones

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

## Nota 9 – Deudas financieras

|  | 30 de junio de 2025<br>USD | 31 de diciembre de 2024<br>USD |
|--|----------------------------|--------------------------------|
| <b>Corriente</b>                           |                            |                                |
| Obligaciones negociables                   | 4.000.000                  | 4.000.000                      |
| Obligaciones negociables - Emisión privada | 5.503.850                  | 2.929.000                      |
| Préstamos bancarios                        | 1.393.626                  | 1.449.593                      |
| Partes relacionadas (Nota 10)              | 600.000                    | 1.000.000                      |
| Intereses a pagar                          | 969.316                    | 764.353                        |
| Intereses a vencer                         | (629.274)                  | (423.302)                      |
| <b>Total</b>                               | <b>11.837.518</b>          | <b>9.719.644</b>               |
| <b>No corriente</b>                        |                            |                                |
| Obligaciones negociables - Emisión privada | 4.075.150                  | 6.650.000                      |
| Préstamos bancarios                        | 336.199                    | 1.044.644                      |
| Intereses a pagar                          | 272.965                    | 670.613                        |
| Intereses a vencer                         | (272.965)                  | (670.613)                      |
| <b>Total</b>                               | <b>4.411.349</b>           | <b>7.694.644</b>               |

### Obligaciones negociables

Con fecha 8 de julio de 2010 la Sociedad 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 8,0% 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 original es 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.

El 1 de setiembre de 2022 se modificó el documento de emisión correspondiente a dichas obligaciones negociables escriturales de oferta privada; modificándose el plazo de repago a 6 años, venciendo indefectiblemente el 4 de setiembre de 2025.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se pagó de forma anticipada un total de USD 4.071.000 y el saldo a pagar al cierre asciende a USD 1.929.000.

**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.

**Obligaciones negociables de oferta privada – Renmax Corredor de Bolsa S.A. (Emisión 1)**

Con fecha 26 de abril de 2024 la Sociedad emitió obligaciones negociables de oferta privada por un valor nominal total de USD 2.000.000 contra la efectiva integración de los fondos por parte de Renmax Corredor de Bolsa S.A.

El capital se amortizará en tres cuotas semestrales venciendo la primera el 15 de abril de 2026 y la última cuota el 15 de abril de 2027. El monto de capital devengará intereses compensatorios sobre el capital a partir del día de la emisión a una tasa de interés fija nominal anual de 8,75%. Los intereses serán pagaderos en seis cuotas semestrales, venciendo la primera cuota el 15 de octubre de 2024 y la última cuota el 15 de abril de 2027.

**Obligaciones negociables de oferta privada – Renmax Corredor de Bolsa S.A. (Emisión 2)**

Con fecha 26 de abril de 2024 la Sociedad emitió obligaciones negociables de oferta privada por un valor nominal total de USD 1.000.000 contra la efectiva integración de los fondos por parte de Renmax Corredor de Bolsa S.A.

El capital se amortizará en tres cuotas semestrales venciendo la primera el 15 de abril de 2026 y la última cuota el 15 de abril de 2027. El monto de capital devengará intereses compensatorios sobre el capital a partir del día de la emisión a una tasa de interés fija nominal anual de 10,85%. Los intereses serán pagaderos en seis cuotas semestrales, venciendo la primera cuota el 15 de octubre de 2024 y la última cuota el 15 de abril de 2027.

**Obligaciones negociables de oferta privada – Renmax Corredor de Bolsa S.A. (Emisión 3)**

Con fecha 26 de abril de 2024 la Sociedad emitió obligaciones negociables de oferta privada por un valor nominal total de USD 1.500.000 contra la efectiva integración de los fondos por parte de Renmax Corredor de Bolsa S.A.

El capital se amortizará en tres cuotas semestrales venciendo la primera el 15 de abril de 2026 y la última cuota el 15 de abril de 2027. El monto de capital devengará intereses compensatorios sobre el capital a partir del día de la emisión a una tasa de interés fija nominal anual de 9,60%. Los intereses serán pagaderos en seis cuotas semestrales, venciendo la primera cuota el 15 de octubre de 2024 y la última cuota el 15 de abril de 2027.

**Obligaciones negociables de oferta privada – Renmax Corredor de Bolsa S.A. (Emisión 4)**

Con fecha 9 de julio de 2024 la Sociedad emitió obligaciones negociables de oferta privada por un valor nominal total de USD 2.000.000 contra la efectiva integración de los fondos por parte de Renmax Corredor de Bolsa S.A.

El capital se amortizará en un único pago con vencimiento 23 de octubre de 2024. El monto de capital devengará intereses compensatorios sobre el capital a partir del día de la emisión a una tasa de interés fija nominal anual de 9%. Los intereses serán pagaderos el 23 de octubre de 2024 conjuntamente con el pago de capital. La misma fue cancelada con fecha 15 de agosto de 2024.

**Obligaciones negociables de oferta privada – Renmax Corredor de Bolsa S.A. (Emisión 5)**

Con fecha 15 de agosto de 2024 la Sociedad emitió obligaciones negociables de oferta privada por un valor nominal total de USD 2.150.000 contra la efectiva integración de los fondos por parte de Renmax Corredor de Bolsa S.A.

El capital se amortizará en un dos cuotas: la primera cuota corresponderá al 50% del capital con vencimiento 15 de abril de 2026, y la segunda cuota correspondiente al 50% del capital restante con vencimiento 15 de octubre de 2026. El monto de capital devengará intereses compensatorios sobre el capital a partir del día de la emisión a una tasa de interés fija nominal anual de 10,25%. Los intereses serán pagaderos en cuatro cuotas semestrales, venciendo la primera cuota el 15 de abril de 2025 y la última cuota el 15 de octubre de 2026.

**Préstamos bancarios**

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

| Banco                  | Importe original<br>USD | Importe pendiente<br>USD | Fecha de origen | Vencimiento | Tasa anual |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|
| HSBC Bank Uruguay S.A. | 2.500.000               | 1.627.060                | 01/07/2024      | 30/09/2026  | 6,80%      |
| Banco B.B.V.A.         | 200.000                 | 102.756                  | 20/6/2024       | 20/06/2026  | 5,75%      |
| <b>Total</b>           |                         | <b>1.729.816</b>         |                 |             |            |

## Nota 10 – Partes relacionadas

### 10.1 Saldos con partes relacionadas

|   | 30 de junio de 2025 | 31 de diciembre de 2024 |
|---|---------------------|-------------------------|
|   | USD                 | USD                     |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Corriente</b>  |                     |                         |
| La Tahona Golf Club SAD (por arrendamientos a cobrar)               | 8.335               | -                       |
| La Tahona Golf Club SAD - Cowork                                    | 8.308               | 1.243                   |
| La Tahona Inversiones S.A. - Cowork                                 | 6.845               | 2.237                   |
| Tecnofar S.A. – por préstamos otorgados (*)                         | 1.685.275           | 1.685.275               |
| La Tahona Desarrollos S.A. – por préstamos otorgados (*)            | 4.086               | -                       |
| La Tahona Golf Club SAD   | 426.000             | -                       |
| La Tahona Inversiones S.A.- por préstamos otorgados (*)             | 2.124.195           | 2.097.106               |
|   | <b>4.263.044</b>    | <b>3.785.861</b>        |
| <b>Deudores por ventas - proyectos en desarrollo</b>                |                     |                         |
| Fomex S.A. (*)  | 1.375.500           | 1.375.500               |
| Tecnofar S.A. (*)   | 643.353             | 643.353                 |
| La Tahona Inversiones S.A. (*)                                      | -                   | 1.762.050               |
| La Tahona Desarrollos S.A. (*)                                      | 3.400.000           | 7.462.585               |
|   | <b>5.418.853</b>    | <b>11.243.488</b>       |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Corriente</b> |                     |                         |
| La Tahona Golf Club SAD (por compra de membresías)                  | 194.649             | 77.000                  |
| La Tahona Golf Club SAD (por préstamos recibidos)                   | -                   | 117.649                 |
| Lafemur S.A.  | -                   | 35.000                  |
| Prader S.A.   | 63                  | 30.000                  |
| La Tahona Inversiones S.A. (*)                                      | 99                  | -                       |
|   | <b>194.811</b>      | <b>259.649</b>          |
| <b>Deudas financieras</b>   |                     |                         |
| Accionistas (Nota 9)  | 600.000             | 1.000.000               |
|   | <b>600.000</b>      | <b>1.000.000</b>        |
| <b>Otros pasivos no financieros</b>                                 |                     |                         |
| Accionistas – Dividendos a pagar                                    | 1.016.965           | 236.965                 |
|   | <b>1.016.965</b>    | <b>236.965</b>          |

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

## 10.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fueron las siguientes:

|   | 30 de junio de 2025<br>USD | 30 de junio de 2024<br>USD |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Con La Tahona Golf Club SAD</b>        |                            |                            |
| Arrendamientos devengados (club)          | 60.000                     | 108.000                    |
| Arrendamientos devengados (cowork)        | 7.848                      | 8.066                      |
| Cobro de arrendamientos                   | 51.665                     | 108.000                    |
| Pagos realizados por compra de membresías | -                          | 178.000                    |
| Préstamos realizados                      | 511.000                    | 18.000                     |
| Cobro de préstamos realizados             | 85.000                     | 18.000                     |
| <b>Con La Tahona Inversiones S.A.</b>     |                            |                            |
| Arrendamientos devengados (cowork)        | 14.127                     | 14.519                     |
| Cobros por venta de terrenos              | 1.762.050                  | 1.148.000                  |
| Intereses ganados                         | 105.924                    | 82.359                     |
| Pagos por cuenta y orden                  | 26.990                     | -                          |
| <b>Con La Tahona Desarrollos S.A.</b>     |                            |                            |
| Cobro por venta de terrenos               | 4.062.585                  | -                          |
| Intereses ganados                         | 361.502                    | -                          |
| Préstamos otorgados                       | 4.086                      | -                          |
| <b>Con Lafemur S.A.</b>                   |                            |                            |
| Préstamos recibidos/otorgados, netos      | 35.000                     | -                          |
| <b>Con Prader S.A</b>                     |                            |                            |
| Préstamos recibidos/otorgados, netos      | 29.937                     | -                          |
| <b>Con Accionistas</b>                    |                            |                            |
| Préstamos recibidos                       | -                          | 100.000                    |
| Distribución de dividendos (Nota 11.4)    | 950.000                    | 2.500.000                  |
| Pago de préstamos                         | 400.000                    | -                          |

## Nota 11 – Patrimonio

### 11.1 Capital social

El capital social autorizado de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 asciende a \$ 500.000.000 y está representado por acciones escriturales de \$ 1 cada una.

### 11.2 Capital integrado

El capital efectivamente integrado al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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.

### 11.3 Restricción a la distribución de utilidades

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

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

c) De acuerdo con las condiciones de emisión de las nuevas ON emitidas en 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.

#### **11.4 Distribución de dividendos**

El 25 de abril de 2025, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad resolvió distribuir USD 1.000.000, a ser distribuidos en especie en la forma y oportunidad que el Directorio disponga. Asimismo, se deja constancia que corresponde reintegrar la reserva legal en la moneda funcional, destinando el 5% de la distribución equivalentes a USD 50.000 a dicho reintegro.

El 24 de abril de 2024, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad resolvió distribuir USD 2.500.000, a ser distribuidos en especie en la forma y oportunidad que el Directorio disponga.

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

#### **11.5 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.

### **Nota 12 – Patrimonio fideicomitido**

#### **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 fideicomitido 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.

El valor de tasación de dichas tierras al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 asciende a USD 12.745.000.

- (ii) Los créditos que se cedan al Fideicomiso y que sean producto de la venta a plazo de alguno de los inmuebles propiedad de los Fideicomitentes.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no hay créditos cedidos al fideicomiso por las ventas realizadas por el Grupo.

- (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 al 30 de junio de 2025 ascendió a USD 272 (USD 581 al 31 de diciembre de 2024).

#### **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 8. 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 8. 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.

#### **Fideicomiso de Garantía – “Obligaciones negociables de oferta privada – Renmax Corredor de Bolsa S.A. – Emisión 1, 2 y 3”**

A efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato Obligaciones negociables de oferta privada – Renmax Corredor de Bolsa S.A. mencionados en Nota 8, se celebró un contrato de Fideicomiso de Garantía en el cual se establece que Runtuna S.A. será el fideicomitente, Alta Fiducia S.R.L. tendrá el carácter de fiduciario, Renmax Corredor de Bolsa S.A. 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 los padrones rurales del departamento de Canelones números 70.727, 70.729, 70.730, 70.731, 70.732, 71.032, 43.963 AF 04 y 43.963 AG 01.

## **Nota 13 – Garantías y contingencias**

### **13.1 Garantías**

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.

### **13.2 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 sujeta a reclamos, litigios y contingencias.

## **Nota 14 – Hechos posteriores**

Con fecha 10 de julio de 2025 se efectivizó el pago de USD 4.000.000 correspondientes a la cuota 5 de 5 de las Obligaciones negociables correspondientes a la Serie N° 1.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, Moraine S.A. concretó la venta de la nuda propiedad de cuatro apartamentos por un total de USD 682.000.

No existen otros hechos posteriores al 30 de junio de 2025 que afecten significativamente los estados financieros intermedios individuales adjuntos.

