

Runtuna S.A.

Estados Financieros Intermedios Individuales Condensados

30 de junio de 2025



Contenido

	Página
Informe de Revisión	2
Estado de Situación Financiera Intermedio Individual Condensado al 30 de junio de 2025	3
Estado de Resultados Intermedio Individual Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025	4
Estado de Resultados Integral Intermedio Individual Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Individual Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025	6
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Individual Condensado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025	7
Notas a los Estados Financieros Intermedios Individuales 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 individuales condensados adjuntos de Runtuna S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera Individual Condensado al 30 de junio de 2025, el Estado de Resultados Individual Condensado, el Estado de Resultados Integral Individual Condensado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Individual Condensado y el Estado de Flujos de Efectivo Individual 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 individual de Runtuna S.A. 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 11. 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 FERNANDEZ
CONTADOR PUBLICO - CJPPIU #5024

Estado de Situación Financiera Intermedio Individual Condensado al 30 de junio de 2025

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>30 de junio de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.3	77.919	85.781
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		9.484.819	12.311.841
Inversiones financieras		21.977	-
Otros activos no financieros		1.417.012	1.283.529
Inventarios		8.035.285	7.838.808
Total de activo corriente		19.037.012	21.519.959
Activo no corriente			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		3.464.003	5.770.960
Inventarios		5.027.549	5.022.871
Inversiones financieras	6	1.564.000	-
Inversiones a largo plazo	7	3.099.424	3.365.462
Propiedades, planta y equipo	8	1.723.007	1.771.152
Propiedades de inversión	9	13.392.407	13.301.346
Total de activo no corriente		28.270.390	29.231.791
Total de activo		47.307.402	50.751.750
Pasivo			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		1.389.946	2.201.063
Deudas financieras	10	11.837.518	9.719.644
Otros pasivos no financieros		1.419.294	586.364
Total de pasivo corriente		14.646.758	12.507.071
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	10	4.411.349	7.694.644
Pasivo por impuesto diferido		5.576.878	7.806.926
Total de pasivo no corriente		9.988.227	15.501.570
Total de pasivo		24.634.985	28.008.641
Patrimonio			
Aportes de propietarios	12	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)
Total de patrimonio		22.672.417	22.743.109
Total de pasivo y patrimonio		47.307.402	50.751.750

Las notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros intermedios individuales condensados.

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

(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 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Ingresos operativos		98.553	515.791	49.456	241.699
Costo de los bienes vendidos		-	(280.511)	-	(122.083)
Resultado por inversiones en subsidiarias	7	(266.038)	(319.329)	(121.376)	(173.592)
Resultado bruto		(167.485)	(84.049)	(71.920)	(53.976)
Gastos de administración y ventas		(855.551)	(941.327)	(406.387)	(629.873)
Resultados diversos		572	2.539	408	2.350
Resultados financieros		49.964	(727.718)	744.661	(275.947)
Resultado antes de impuesto a la renta		(972.500)	(1.750.555)	266.762	(957.446)
Impuesto a la renta		1.851.808	224.727	925.904	224.727
Resultado del período		879.308	(1.525.828)	1.192.666	(732.719)

Las notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros intermedios individuales condensados.

Estado de Resultados Integral Intermedio Individual 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)	2.118.570	(732.719)
Otro resultado integral del periodo	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	879.308	(1.525.828)	2.118.570	(732.719)

Las notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros intermedios individuales condensados.

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

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Aportes de capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023		4.916.885	(3.146)	739.743	20.175.077	25.828.559
Distribución de dividendos	12.4	-	-	-	(2.500.000)	(2.500.000)
Transacciones con propietarios		-	-	-	(2.500.000)	(2.500.000)
Resultado del período		-	-	-	(1.525.828)	(1.525.828)
Resultado integral del período		-	-	-	(1.525.828)	(1.525.828)
Saldos al 30 de junio de 2024		4.916.885	(3.146)	739.743	16.149.249	21.802.731
Saldos al 31 de diciembre de 2024		4.916.885	(3.146)	739.743	17.089.627	22.743.109
Distribución de dividendos	12.4	-	-	50.000	(1.000.000)	(950.000)
Transacciones con propietarios		-	-	50.000	(1.000.000)	(950.000)
Resultado del período		-	-	-	879.308	879.308
Resultado integral del período		-	-	-	879.308	879.308
Saldos al 30 de junio de 2025		4.916.885	(3.146)	789.743	16.968.935	22.672.417

Las notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros intermedios individuales condensados.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Individual 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
Actividades de operación			
Resultado del período		879.308	(1.525.828)
<u>Partidas que no representan movimientos de fondos</u>			
Depreciaciones	8 y 9	72.619	93.059
Impuesto a la renta diferido		(2.230.048)	(227.357)
Participación en resultados de subsidiarias	7	266.038	319.329
Intereses perdidos		549.341	558.336
Intereses ganados Obligaciones negociables		(49.843)	-
<u>Cambios en activos y pasivos operativos</u>			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		5.133.979	(2.949.806)
Otros activos financieros		(133.483)	111.827
Inventarios		(201.155)	(637.562)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(751.117)	296.839
Otros pasivos no financieros		52.930	(106.531)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		3.588.569	(4.067.694)
Actividades de inversión			
Adquisición de propiedades, planta y equipo	8	(1.248)	(493)
Adquisición de propiedades de inversión	9	(114.287)	(173.855)
Adquisición de obligaciones negociables		(1.624.000)	-
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(1.739.535)	(174.348)
Actividades de financiación			
Préstamos bancarios recibidos		-	200.000
Emisión de obligaciones negociables de oferta privada		-	4.500.000
Préstamos de accionistas recibidos	11	-	100.000
Cancelaciones de préstamos y pago de intereses		(1.714.762)	(488.432)
Intereses cobrados obligaciones negociables		27.866	-
Dividendos pagados		(170.000)	-
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		(1.856.896)	4.311.568
Variación del flujo de efectivo		(7.862)	69.526
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		85.781	149.282
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3.3	77.919	218.808

Las notas 1 a 16 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros intermedios individuales condensados.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Individuales 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 70.850 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.

Nota 2 – Bases de preparación de los estados financieros intermedios individuales condensados

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios individuales 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 condensados

Los estados financieros intermedios individuales condensados al 30 de junio de 2025 han sido aprobados por el Directorio el día 1 de setiembre de 2025.

2.3 Uso de estimaciones contables y juicios

En la preparación de estos estados financieros intermedios individuales condensados la Dirección de la Sociedad ha realizado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad 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, la Sociedad 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.

La Sociedad reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La Sociedad no presenta instrumentos financieros valuados al valor razonable.

La Sociedad no ha revelado los valores razonables de los instrumentos financieros (distintos a los valuados al valor razonable) como las cuentas por cobrar y cuentas por pagar, porque los importes en libros constituyen aproximaciones a sus valores razonables.

Nota 3 – Principales políticas y prácticas contables aplicadas

Excepto por lo expresado en la Nota 3.1, las políticas contables aplicadas por la Sociedad para la preparación y presentación de los presentes estados financieros condensados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 son las mismas que las aplicadas por la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad, 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 la Sociedad respecto al Dólar Estadounidense, el promedio y cierre de los estados financieros intermedios condensados:

	Promedio		Cierre	
	31.12.2024 - 30.06.2025	31.12.2023 - 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 Individual 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 Condensado y el Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
	USD	USD
Corriente		
Caja y bancos	77.919	218.808
Efectivo y equivalentes al efectivo en el estado de situación financiera	77.919	218.808
Efectivo y equivalentes al efectivo en el estado de flujos de efectivo	77.919	218.808

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 2026 y la aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Sociedad 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 de la Sociedad en el ejercicio de adopción inicial.

Nota 5 – Administración de riesgo financiero

Los objetivos y políticas de administración de riesgo financiero de la Sociedad 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:

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

Nota 7 – Inversiones a largo plazo

7.1 Composición

El saldo de inversiones en otras empresas corresponde a la participación de la Sociedad en su subsidiaria, la cual fue valuada a su valor patrimonial proporcional.

El detalle de inversiones en otras empresas al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

Nombre	País	Patrimonio neto 30.06.2025 USD	Resultado del período 30.06.2025 USD	Participación 30.06.2025 %	Participación 31.12.2024 %
Moraine S.A.	Uruguay	4.938.281	(266.038)	100	100

7.2 Evolución

La evolución del saldo de inversiones en otras empresas ha sido la siguiente:

Nombre	Saldos al 31.12.2024 USD	Participación en el resultado USD	Saldo al 30.06.2025 USD
Moraine S.A.	3.365.462	(266.038)	3.099.424
Total	3.365.462	(266.038)	3.099.424

Nota 8 – Propiedades, planta y equipo

8.1 Evolución

	Instalaciones y mejoras USD	Vehículos USD	Muebles y útiles USD	Equipos de gimnasio USD	Maquinaria USD	Equipos informáticos USD	Paneles fotovoltaicos USD	Mejoras en inmuebles - Mercado Arocena USD	Muebles y útiles - Mercado Arocena USD	Vehículos - Mercado Arocena USD	Total al 30.06.2025 USD	Total al 30.06.2024 USD
Valores brutos												
Saldos iniciales	40.695	212.212	15.282	216.177	97.074	34.924	787.751	660.800	179.970	178.689	2.423.574	2.422.472
Aumentos	-	-	-	-	-	1.248	-	-	-	-	1.248	493
Saldos finales	40.695	212.212	15.282	216.177	97.074	36.172	787.751	660.800	179.970	178.689	2.424.822	2.422.965
Depreciaciones												
Saldos iniciales	29.636	154.130	4.846	211.559	97.074	13.378	47.265	25.729	23.996	44.809	652.422	541.254
Aumentos	404	9.789	724	4.618	-	1.438	7.878	6.608	8.999	8.935	49.393	55.584
Saldos finales	30.040	163.919	5.570	216.177	97.074	14.816	55.143	32.337	32.995	53.744	701.815	596.838
Valores netos												
Saldos iniciales	11.059	58.082	10.436	4.618	-	21.546	740.486	635.071	155.974	133.880	1.771.152	1.881.218
Saldos finales	10.655	48.293	9.712	-	-	21.356	732.608	628.463	146.975	124.945	1.723.007	1.826.127

8.2 Depreciaciones

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

Nota 9 – Propiedades de inversión

9.1 Evolución

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

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.

9.2 Depreciaciones

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

Nota 10 – Deudas financieras

	30 de junio de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD
Corriente		
Obligaciones negociables	4.000.000	4.000.000
Obligaciones negociables - Emisión privada	5.503.850	2.929.000
Préstamos bancarios	1.393.617	1.449.593
Préstamo con accionistas (Nota 11)	600.000	1.000.000
Intereses a pagar	969.316	764.353
Intereses a vencer	(629.265)	(423.302)
Total	11.837.518	9.719.644
No corriente		
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)
Total	4.411.349	7.694.644

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 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 el 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 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 USD	Importe pendiente 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%
Total		1.729.816			

Nota 11 – Partes relacionadas

11.1 Saldos con partes relacionadas

	30 de junio de 2025 USD	31 de diciembre de 2024 USD
Activo		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Corriente		
<u>Por venta de terreno</u>		
Moraine S.A.	90.741	93.272
<u>Por servicios de administración prestados</u>		
Moraine S.A.	1.673.840	1.673.840
<u>Por arrendamientos a cobrar</u>		
La Tahona Golf Club SAD	8.335	-
<u>Por ingresos cowork</u>		
La Tahona Inversiones S.A. (*)	6.845	2.237
La Tahona Golf Club SAD	8.308	1.243
<u>Por préstamos otorgados</u>		
Tecnofar S.A. (*)	1.685.275	1.685.275
La Tahona Desarrollos S.A. (*)	4.086	-
La Tahona Inversiones S.A. (*)	2.124.195	2.097.106
Moraine S.A.	1.867.438	1.611.801
La Tahona Golf Club SAD	426.000	-
Total	7.895.064	7.164.774
Deudores por venta - proyectos en desarrollo		
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
	4.043.353	9.867.988
Pasivo		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar - Corriente		
La Tahona Golf Club SAD	117.649	117.649
Moraine S.A. - por compra de lotes y apartamentos	-	2.531
Lafemur S.A.	-	35.000
Prader S.A.	63	30.000
La Tahona Inversiones S.A.	99	-
	117.811	185.180
Deudas financieras (Nota 10)		
Accionistas	600.000	1.000.000
	600.000	1.000.000
Otros pasivos no financieros		
Accionistas – Dividendos a pagar	1.016.965	236.965
	1.016.965	236.965

(*) Las empresas relacionadas Tecnofar 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.

11.2 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 USD	30 de junio de 2024 USD
Con Moraine S.A.		
Pagos por cuenta y orden	255.637	16.400
Con La Tahona Golf Club SAD		
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
Con La Tahona Inversiones S.A.		
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	-
Con La Tahona Desarrollos S.A.		
Cobro por venta de terrenos	4.062.585	-
Intereses ganados	361.502	-
Préstamos otorgados	4.086	-
Con Lafemur S.A.		
Préstamos recibidos/otorgados, netos	35.000	-
Con Prader S.A.		
Préstamos recibidos/otorgados, netos	29.937	-
Con Accionistas		
Préstamos recibidos	-	100.000
Distribución de dividendos (Nota 12.4)	950.000	2.500.000
Pago de préstamos	400.000	-

Nota 12 – Patrimonio

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Restricción a la distribución de utilidades

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

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

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

12.4 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.

12.5 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 13 – 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.

Runtuna S.A. transfirió en propiedad fiduciaria al Fideicomiso de Garantía los siguientes activos:

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

- (iii) El dinero que los Fideicomitentes depositen en alguna de las cuentas fiduciarias que se establecen en Contrato de Fideicomiso de Garantía.

El total de efectivo en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía al 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 10. 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 fideicomitido 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 fideicomitido 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 10. 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 10, 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 14 – Garantías y contingencias

14.1 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.

14.2 Contingencias

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 18.099 de fecha 24 de enero de 2007 la Sociedad es solidariamente responsable de las obligaciones laborales y de las obligaciones previsionales hacia los trabajadores de los subcontratistas con los que opera en la ejecución de los contratos de obra con clientes. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, en base a la información disponible por parte de la Sociedad, no se anticipa que de estas situaciones se deriven efectos patrimoniales significativos para la misma.

En el curso normal de sus negocios la Sociedad puede estar sujeta a reclamos, litigios y contingencias.

Nota 15 – Estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros intermedios individuales condensados de Runtuna S.A. al 30 de junio de 2025, han sido preparados a los efectos de dar cumplimiento a los requerimientos de información establecidos por el Art. 89 de la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060 y por el Banco Central del Uruguay.

Los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad al 30 de junio de 2025 fueron elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y pueden ser accedidos en la página web del Banco Central del Uruguay (www.bcu.gub.uy).

Nota 16 – 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.

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

