

# RUNTUNA S.A.

Estados Contables Consolidados Especiales  
30 de junio de 2010



# Contenido

Informe de Revisión	3
Estado de Situación Patrimonial Consolidado Especial al 30 de junio de 2010	4
Estado de Resultados Consolidado Especial correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010	8
Estado de Evolución del Patrimonio Consolidado Especial correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010	9
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado Especial correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010	11
Notas a los Estados Contables Consolidados Especiales al 30 de junio de 2010	12
Anexo 1 – Cuadro de Bienes de Uso Consolidado Especial correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010	23

## Informe de Revisión

Señores Directores y Accionistas de  
Runtuna S.A.

### *Introducción*

Hemos realizado una revisión de los estados contables consolidados especiales de Runtuna S.A. al 30 de junio de 2010, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial consolidado especial, y los correspondientes Estados consolidados especiales de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Fondos por el período especial de seis meses finalizado en esa fecha, y sus Notas explicativas. La Dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados contables de acuerdo con normas contables adecuadas en el Uruguay. Nuestra responsabilidad es emitir un informe sobre los estados contables basados en nuestra revisión.

### *Alcance de la Revisión*

El examen fue realizado de acuerdo con las Normas Internacionales sobre Trabajos de Revisión 2410 – “Trabajos para revisar estados contables de períodos intermedios por parte de auditores independientes” y no constituye un examen de acuerdo con normas internacionales de auditoría. En consecuencia, no emitimos opinión sobre los estados contables individuales especiales de Runtuna S.A. antes mencionados.

### *Conclusión*

En base a la revisión que hemos efectuado de los estados contables consolidados especiales antes mencionados, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados contables no presentan razonablemente, respecto a todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Runtuna S.A. al 30 de junio de 2010, los resultados de sus operaciones y los flujos de fondos por el período especial de seis meses finalizado en esa fecha de acuerdo con normas contables adecuadas en el Uruguay.

Montevideo, Uruguay  
31 de agosto de 2010

## RUNTUNA S.A.

### Estado de Situación Patrimonial Consolidado Especial al 30 de junio de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Saldos al 30.6.2010	Saldos al 31.12.2009
<b>ACTIVO (Notas 2, 3 y 4)</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
DISPONIBILIDADES		
Caja y bancos	155.293	680.561
Cuenta garantía fideicomiso	1.985	-
Cuenta gastos fideicomiso	4.997	-
Cuenta recaudadora fideicomiso	<u>3.441</u>	<u>-</u>
	165.716	680.561
OTROS CRÉDITOS		
Créditos cedidos al fideicomiso	405.650	-
Adelanto a proveedores	74.013	-
Crédito accionistas (Nota 7)	2.822	-
Crédito fiscal	29.132	-
Créditos diversos	<u>94</u>	<u>5.294</u>
	511.711	5.294
BIENES DE CAMBIO (Nota 5)		
Terrenos disponibles para la venta	156.664	790.229
Terrenos en proceso de urbanización fideicomitidos	<u>729.088</u>	<u>-</u>
	885.752	790.229
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.563.179</b>	<b>1.476.084</b>

El anexo 1 y las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados contables.

## RUNTUNA S.A.

### Estado de Situación Patrimonial Consolidado Especial al 30 de junio de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Saldos al 30.6.2010	Saldos al 31.12.2009
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
OTROS CRÉDITOS LARGO PLAZO		
Créditos cedidos al fideicomiso	2.493	-
IMPUESTO DIFERIDO (Nota 10)		
Activo por impuesto a la renta diferido	131.800	133.067
BIENES DE CAMBIO (Nota 5)		
Tierras en proceso de urbanización	921.308	4.370.892
Terrenos en proceso de urbanización fideicomitidos	<u>7.364.393</u>	<u>-</u>
	8.285.701	4.370.892
BIENES DE USO (Anexo 1 y Nota 6)		
Valores originales	352.747	124.455
Amortización acumulada	<u>(117)</u>	<u>-</u>
	352.630	124.455
Total activo no corriente	<u>8.772.624</u>	<u>4.628.414</u>
<b>Total activo</b>	<b><u>10.335.803</u></b>	<b><u>6.104.498</u></b>

El anexo 1 y las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados contables.

## RUNTUNA S.A.

### Estado de Situación Patrimonial Consolidado Especial al 30 de junio de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Saldos al 30.6.2010	Saldos al 31.12.2009
<b>PASIVO (Notas 2, 3 y 4)</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
DEUDAS FINANCIERAS (Nota 8)		
Préstamo de accionistas (Nota 7)	1.000.000	1.000.000
Préstamos con particulares	550.000	-
Deudas por compra de inmuebles	-	1.954.920
Préstamos bancarios	3.083.242	79.485
Intereses a pagar	179.287	66.975
Intereses a vencer	<u>(66.978)</u>	<u>(66.234)</u>
	4.745.551	3.035.146
DEUDAS DIVERSAS		
Anticipo de clientes	737.122	-
Acreedores varios	39.575	49.727
Acreedores fiscales	12.291	93.019
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	1.596	-
Otras deudas	171.897	-
Provisiones	<u>294.606</u>	<u>33.216</u>
	1.257.087	175.962
Total pasivo corriente	<u>6.002.638</u>	<u>3.211.108</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
DEUDAS FINANCIERAS (Nota 8)		
Préstamos bancarios	91.739	133.494
Intereses a pagar	19.211	13.052
Intereses a vencer	<u>(19.210)</u>	<u>(13.052)</u>
	91.740	133.494
IMPUESTO DIFERIDO PASIVO (Nota 10)	100.539	-
Total pasivo no corriente	<u>192.279</u>	<u>133.494</u>
<b>Total pasivo</b>	<b>6.194.916</b>	<b>3.344.602</b>

El anexo1 y las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados contables.

## RUNTUNA S.A.

### Estado de Situación Patrimonial Consolidado Especial al 30 de junio de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Saldos al 30.6.2010	Saldos al 31.12.2009
<b>PATRIMONIO (Nota 9)</b>		
APORTES DE PROPIETARIOS		
Capital integrado	42.620	28.951
Aportes a capitalizar	4.587.044	-
Primas de emisión	-	1.923.197
	4.629.664	1.952.148
RESERVAS		
Reserva legal	-	5.373
RESULTADOS RETENIDOS		
Resultados acumulados	-	-
Resultado del ejercicio	(488.777)	418.956
	(488.777)	418.956
Total patrimonio atribuible a controlante	4.140.887	2.376.477
Total patrimonio atribuible a minoritario	-	383.419
<b>Total patrimonio</b>	<b>4.140.887</b>	<b>2.759.896</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>10.335.803</b>	<b>6.104.498</b>

El anexo 1 y las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados contables.

## RUNTUNA S.A.

### Estado de Resultados Consolidado Especial correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010 (cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Saldos correspondientes al período de seis meses finalizado el 30.6.2010	Saldos correspondientes al período de seis meses finalizado el 30.6.2009
<b>(Notas 2 y 3)</b>		
<b>INGRESOS OPERATIVOS (Nota 5)</b>		
Ingreso por venta de lotes	64.972	-
<b>COSTO DE VENTAS</b>		
Costo de ventas lotes	(10.364)	-
	54.608	-
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		
Honorarios profesionales	(128.111)	-
Impuestos	(222.960)	-
Gastos comunes	(51.063)	-
Remuneraciones y cargas sociales	(9.919)	-
Gastos de representación	(7.013)	-
Servicios contratados	(2.885)	-
Amortizaciones	(117)	-
Otros gastos de administración	(30.114)	-
	(452.182)	-
<b>RESULTADOS DIVERSOS</b>		
Ingresos diversos	751	-
<b>RESULTADOS FINANCIEROS</b>		
Intereses ganados	22	-
Gastos bancarios	(1.062)	-
Intereses perdidos	(111.724)	-
Diferencia de cambio	(11.516)	387
	(124.280)	387
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	(521.103)	-
<b>IMPUESTO A LA RENTA (Nota 10)</b>	(90.857)	-
	(611.960)	387
<b>Resultado del período del 1.1.2010 al 30.6.2010</b>	(611.960)	387
<b>Resultado correspondiente a las subsidiarias capitalizado el 26 de mayo de 2010</b>	123.183	-
	(488.777)	387
<b>Resultado del período del 27.5.2010 al 30.6.2010</b>	(488.777)	387

El anexo 1 y las notas 1 a 13 que se acompañan forman parte integral de los estados contables.



## RUNTUNA S.A.

### Estado de Evolución del Patrimonio Consolidado especial correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Capital	Aportes y compromisos a capitalizar	Reservas	Resultados acumulados	Patrimonio total
<b>1. SALDOS INICIALES</b>					
<b>Aportes de propietarios</b>					
Capital integrado	9.688				9.688
<b>Resultados retenidos</b>					
Resultados no asignados				-	-
<b>Saldo al 1 de enero de 2009</b>	<b>9.688</b>	-	-	-	<b>9.688</b>
<b>2. MOVIMIENTOS DEL PERÍODO</b>					
Resultado del período				387	387
<b>Subtotal</b>	-	-	-	<b>387</b>	<b>387</b>
<b>3. SALDOS FINALES</b>					
<b>Aporte de propietarios</b>					
Capital integrado	9.688				9.688
<b>Resultados retenidos</b>					
Resultados no asignados				387	387
<b>Saldo al 30 de junio de 2009</b>	<b>9.688</b>	-	-	<b>387</b>	<b>10.075</b>

## RUNTUNA S.A.

# Estado de Evolución del Patrimonio Consolidado especial correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Capital	Aportes a capitalizar	Reservas	Resultados acumulados	Patrimonio atribuible a la controlante	Patrimonio atribuible a los intereses minoritarios	Patrimonio total
<b>1. SALDOS INICIALES</b>							
<b>Aporte de propietarios</b>							
Capital integrado	28.951				28.951		28.951
Primas de emisión		1.923.197			1.923.197		1.923.197
Reserva legal			5.373		5.373		5.373
<b>Resultados retenidos</b>							
Resultados acumulados				422.031	418.956		418.956
<b>Patrimonio atribuible al minoritario</b>						383.419	383.419
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	28.951	1.923.197	5.373	422.031	2.376.477	383.419	2.759.896
<b>2. MOVIMIENTOS DEL PERÍODO</b>							
Aporte de capital y capitalizaciones	13.669	2.663.847	(5.373)	(445.901)	2.226.242	(383.419)	1.842.823
Resultado por el período comprendido entre el 1 de enero y 26 de mayo de 2010				26.945	26.945		26.945
Resultado por el período comprendido entre el 27 de mayo y 30 de junio de 2010				(488.777)	(488.777)		(488.777)
<b>Subtotal</b>	13.669	2.663.847	(5.373)	(907.733)	1.764.410	(383.419)	1.380.991
<b>3. SALDOS FINALES</b>							
<b>Aporte de propietarios</b>							
Capital integrado	42.620				42.620		42.620
Aportes a capitalizar		4.587.044			4.587.044		4.587.044
<b>Resultados retenidos</b>							
Resultados acumulados			-	(488.777)	(488.777)		(488.777)
<b>Patrimonio atribuible al minoritario</b>						-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2010</b>	42.620	4.587.044	-	(488.777)	4.140.887	-	4.140.887

# RUNTUNA S.A.

## Estado de Flujo de Efectivo Consolidado Especial correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Por el período de seis meses finalizado el 30.6.2010	Por el período de seis meses finalizado al 30.6.2009
<b>Flujo neto de fondos en efectivo provenientes de operaciones</b>		
Resultado del período 1.1.2010 al 30.6.2010	(611.960)	387
Resultados capitalizados al 26.5.2010	123.183	
Resultado del período 27.5.2010 al 30.6.2010	(488.777)	387
<u>Partidas que no representan egresos de fondos</u>		
Amortizaciones	117	-
Impuesto diferido	101.805	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Cuentas fideicomiso	(10.423)	-
Otros créditos	(508.910)	(387)
Deudas diversas	1.081.125	-
<b>Fondos en efectivo utilizados/(provenientes) de operaciones</b>	174.937	(387)
<b>Flujo de efectivo proveniente de actividades de inversión</b>		
Compra de terrenos destinados a la venta	(4.010.332)	-
compra de bienes de uso	(228.292)	-
<b>Fondos aplicados en actividades de inversión</b>	(4.238.624)	-
<b>Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>		
Deudas financieras	1.668.650	-
Primas de emisión	-	-
Capitalizaciones	1.869.768	-
<b>Fondos aplicados en actividades de financiamiento</b>	3.538.418	-
<b>Aumento/ Disminución del flujo neto de efectivo</b>	(525.268)	-
<b>Fondos de efectivos al inicio del ejercicio</b>	680.561	-
<b>Fondos en efectivo al final del ejercicio</b>	155.293	-

# RUNTUNA S.A.

## Notas a los Estados Contables Consolidados Especiales al 30 de junio de 2010

### Nota 1 – Información básica sobre la Sociedad

#### 1.1 Naturaleza jurídica

Runtuna S.A. (la Sociedad) es una sociedad anónima uruguaya abierta, con acciones al portador, 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 30 de junio 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.

Al 30 de junio de 2010 su capital accionario de la Sociedad es controlado por Benson Development S.A. (96,1%) y FAICSA (3,9%). Al 31 de diciembre de 2009 Benson Development S.A. poseía el 100% del capital accionario.

#### 1.2 Actividad principal y contexto operacional

La Sociedad posee tres subsidiarias Fitrey S.A., Moraine S.A. y Elysen S.A. conformando un grupo económico (el Grupo) el cual tiene como objeto principal el desarrollo y comercialización de urbanizaciones privadas en el Uruguay.

Fitrey S.A. está enmarcada en los proyectos de urbanización de Lomas de la Tahona Fase I y Altos de la Tahona Fase II y consiste, en particular, en la comercialización de lotes procedentes del fraccionamiento de campos. Al 30 de junio de 2010, esta sociedad es propietaria de 29 lotes dentro de la urbanización “Lomas de Carrasco” con el padrón N° 43.963 y 80 lotes en la urbanización “Altos de la Tahona” con el padrón N° 10.658, ambos en el departamento de Canelones.

Moraine S.A. es propietaria del campo ubicado en el departamento de Canelones, padrón N° 9.921 el cuál será fraccionado en 231 lotes y posteriormente comercializados, una vez obtenida la autorización municipal. El nombre comercial de los emprendimientos son Viñedos de la Tahona y Chacras de la Tahona, los cuales cuentan con 48 hectáreas orientadas a viviendas y espacios para la producción de viñedos. Tendrá Club House especialmente diseñado como una bodega boutique y club de guarda de Vino. Esta integración se logrará mediante la reserva de 4 hectáreas dentro del propio emprendimiento para la plantación de viñedos y además con la interrelación con las chacras linderas (Chacras de La Tahona).

Al 31 de diciembre de 2009 Elysen S.A. se encontraba en una etapa preoperativa. En el mes de Mayo de 2010 esta sociedad pasa a ser propietaria de 38 hectáreas provenientes de 2 padrones rurales, linderos a los padrones de Fitrey S.A., que serán fraccionados, urbanizados y comercializados formando parte del proyecto comercial Lomas de la Tahona Fase II y Chacras de la Tahona Fase II.

## Nota 2 – Principales políticas contables aplicadas

### 2.1 Bases para la preparación de los estados contables consolidados

Los presentes estados contables consolidados han sido preparados de acuerdo a normas contables adecuadas en el Uruguay, siguiendo lo establecido en los Decretos 103/991, 266/007, 538/009 y 37/010.

El Decreto 103/991 establece los aspectos de presentación de estados financieros uniformes para las sociedades comerciales.

El Decreto 266/007 de fecha 31 de julio de 2007 establece la obligatoriedad de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board) vigentes y traducidas al idioma español a la fecha de publicación del mencionado decreto, publicadas en la página web de la Auditoría Interna de la Nación, considerando los aspectos de presentación contenidos en el Decreto 103/991.

El Decreto 538/009 de fecha 30 de noviembre de 2009 establece que: a) en los casos en que las normas contables adecuadas requieran la preparación de estados contables consolidados, los emisores deberán presentar además sus estados contables individuales y b) en los estados contables individuales, las inversiones en entidades controladas, en entidades controladas de forma conjunta y en entidades bajo influencia significativa deberán ser valuadas bajo la aplicación del método de la participación establecido en las normas contables adecuadas.

El Decreto 37/010 de fecha 1º de febrero de 2010 establece que en aquellos casos en que las normas sobre presentación de estados contables previstas en el Decreto 130/991, su anexo y modelos, no sean compatibles o consagren soluciones contrarias a las establecidas en los demás decretos antes mencionados, primarán estas últimas. Adicionalmente, establece que las disposiciones de la NIIF 3 – Combinaciones de negocios declarada de aplicación obligatoria por el Decreto 266/007 aplican a todas aquellas combinaciones de negocios ocurridas al o luego del 1º de enero de 2009.

Las políticas contables fueron aplicadas en forma consistente con las del ejercicio anterior.

### 2.2 Subsidiarias y bases de consolidación

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

Las subsidiarias se incluyen en los estados contables consolidados desde la fecha de toma de control hasta la fecha de cese del mismo.

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

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

### 2.3 Moneda funcional del Grupo

De acuerdo a la NIC 21 emitida por el Comité de Normas Internacional de Contabilidad, la moneda de medición debe proporcionar información sobre la empresa que sea útil y refleje la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para la misma. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida por la empresa o tiene un impacto importante sobre ésta, puede ser apropiada como moneda de medición.

La dirección de la Sociedad considera como moneda de medición el dólar estadounidense, por ende, los presentes estados contables consolidados de la Sociedad se preparan y se presentan en dicha moneda.

# RUNTUNA S.A.

## **2.4 Criterio general de valuación**

Los activos, pasivos y patrimonio con excepción del resultado del período, están valuados a sus respectivos costos de adquisición en dólares estadounidenses o valor neto de realización si éste es menor.

## **2.5 Concepto de capital**

La Sociedad adoptó el concepto de capital financiero.

## **2.6 Definición de fondos**

Caja y equivalentes de caja, a efectos de la preparación del Estado de Efectivo, incluye fondos disponibles en efectivo y depósitos a la vista y a plazo en bancos con vencimientos originales a plazos de tres meses o menos.

## **2.7 Estimaciones contables**

La Dirección del Grupo efectuado diversas estimaciones y supuestos relativos a la valuación y presentación de los activos y pasivos a efectos de preparar los estados contables de acuerdo con las normas contables adecuadas en Uruguay, por lo que los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

## **2.8 Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros en que el Grupo participa son: bancos, créditos y cuentas a pagar.

Los saldos del Grupo presentados en bancos, créditos y cuentas a pagar no difieren significativamente de sus valores razonables de mercado.

## **2.9 Costos financieros**

Los costos de préstamos incurridos directamente por el financiamiento necesario para la adquisición de bienes inmuebles loteables (activos calificables), están siendo capitalizados durante el período de tiempo que demande su fraccionamiento y acondicionamiento urbanístico necesario para su posterior comercialización.

Otros costos e ingresos financieros son llevados a cuentas de resultados en el período en que se devengan.

## **2.10 Deterioro en el valor de los activos**

Los bienes de uso se someten a una prueba de desvalorización cada vez que ocurren hechos o cambios en las circunstancias que indiquen que su valor de libros pueda no ser recuperable. Cuando el valor de libros de un activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro de valor. El valor recuperable es el mayor entre su valor razonable menos los costos de realización y su valor de uso. A fin de evaluar el deterioro, los activos se consideran a nivel de cada una de las unidades generadoras de efectivo a la cual pertenecen.

## **2.11 Información por segmentos**

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

## **Nota 3 – Criterios específicos de valuación**

A continuación se detallan los criterios de valuación aplicados para los principales rubros:

# RUNTUNA S.A.

## 3.1 Cuentas en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se contabilizan por su equivalente en moneda nacional de acuerdo con los tipos de cambio vigentes en el mercado a la fecha de concreción de cada transacción.

Las cuentas en moneda extranjera se han convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio comprador vigente al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 (USD 1 = \$ 21,127 y USD 1 = \$ 19,637 respectivamente).

Las diferencias de cambio resultantes se incluyen en el saldo de la cuenta "Resultado por desvalorización monetaria y por tenencia" del Estado de Resultados.

## 3.2 Disponibilidades

Los saldos de bancos se presentan por su valor nominal.

## 3.3 Créditos

Los créditos se presentan por su valor nominal.

## 3.4 Bienes de cambio

Los de bienes de cambio corresponden a los inmuebles propiedad del Grupo loteados o en proceso de fraccionamiento y destinados a la venta.

Los bienes de cambio se presentan a sus valores de adquisición. El valor de los bienes de cambio no supera su valor neto de realización.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los respectivos gastos de venta.

Los bienes de cambios son clasificados en porción corriente y no corriente en función de estimaciones realizadas por la Sociedad basados en el plan de negocio y comercialización de los mismos.

## 3.5 Bienes de uso

Los bienes de uso se presentan a su costo histórico, menos depreciaciones acumuladas. El costo histórico comprende las erogaciones directamente atribuibles a la adquisición y mejoras realizadas en las urbanizaciones en áreas comunes de los inmuebles propiedad del Grupo.

Los costos de mantenimiento y reparaciones se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurrir.

La depreciación sobre los bienes se calcula con base en el método lineal a los efectos de distribuir su costo durante la vida útil estimada de los bienes, como sigue:

Mejoras en Terrenos	50 años
Equipos de computación	5 años

## 3.6 Deudas comerciales y otras cuentas a pagar

Las deudas comerciales y otras cuentas a pagar se presentan a su valor nominal el cual no difiere en forma significativa con su valor razonable.

# RUNTUNA S.A.

## 3.7 Préstamos financieros

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente estos préstamos se presentan al costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos ingresados (neta de los costos de la transacción) y su valor de repago se reconoce en el estado de resultados con base en el método del interés efectivo. Los préstamos se clasifican dentro del pasivo corriente a menos que el Grupo posea un derecho incondicional para diferir el pago por un plazo de por lo menos 12 meses después de la fecha de cierre del ejercicio.

## 3.8 Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido es reconocido utilizando el método del pasivo basado en las diferencias temporarias entre los valores contables y la valuación de activos y pasivos de acuerdo a normas fiscales.

El impuesto diferido es determinado utilizando las tasas y normativa vigente a la fecha de los estados contables y que se espera sean aplicables cuando el respectivo activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido sea pagado.

Los activos por impuesto diferido son reconocidos en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras contra las que cargar las deducciones por diferencias temporarias.

## 3.9 Determinación del resultado

El Grupo aplicó el principio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y la imputación de costos y gastos.

## Nota 4 – Posición en moneda extranjera

La posición en moneda extranjera al 30 de junio de 2010 y al 31 diciembre de 2009 es la siguiente:

	31.12.2009		31.12.2009	
	\$	USD	\$	USD
Disponibilidades	(70.981)	(3.360)	-	-
Otros créditos	615.464	29.132	53.609	2.730
<b>Posición activa</b>	<b>544.483</b>	<b>25.772</b>	<b>53.609</b>	<b>2.730</b>
Deudas diversas	(6.496.675)	(307.506)	(2.397.364)	(122.084)
<b>Posición pasiva</b>	<b>(6.496.675)</b>	<b>(307.506)</b>	<b>(2.397.364)</b>	<b>(122.084)</b>
<b>Posición neta pasiva</b>	<b>(5.952.192)</b>	<b>(281.734)</b>	<b>(2.343.755)</b>	<b>(119.354)</b>

## Nota 5 - Bienes de Cambio

El saldo de bienes de cambio corresponde a lotes y terrenos aún no loteados y a adelantos a cuenta de la compra de fracciones de inmuebles, todos destinados a la venta, ubicados en el departamento de Canelones, conocidos como country Lomas de La Tahona, Altos de la Tahona, Chacras de la Tahona y Viñedos de La Tahona.

Los costos de préstamos directamente atribuibles a la adquisición de dichos inmuebles están siendo capitalizados, según se explica en la nota 2.9. El total de costos de préstamos capitalizados en el período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2010 ascendió a USD 6.828 (USD 12.804 al 31 de diciembre de 2009).

La exposición entre bienes de cambio corrientes y no corrientes se basó en el plan de negocio y de comercialización que posee la Dirección de la empresa.



# RUNTUNA S.A.

## Nota 6 – Bienes de uso

### 6.1 Composición

La composición y evolución de los saldos de bienes de uso se detallan en el Anexo 1.

### 6.2 Determinación de los valores recuperables

Los valores en libros de los activos fijos han sido revisados por posible deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias han indicado que su valor en libros puede no ser recuperable. Al 30 de junio de 2010 no se han observado indicios que evidencien una posible pérdida de valor de dichos activos, por lo que no se han reconocido en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2010 pérdidas por deterioro del valor de los activos.

Los bienes de uso del Grupo están compuestos por un Club de Golf (La Tahona Golf Club) y la Cancha de Golf, que son parte de los servicios ofrecidos dentro de la urbanización de nombre comercial “Altos de la Tahona”.

## Nota 7 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

### 7.1 Saldos con partes relacionadas

Los saldos con compañías vinculadas al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 se resumen de la siguiente forma:

	<u>30.6.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	USD	USD
<b>Otros Créditos</b>		
Benson Development Ltd	2.822	-
<b>Deudas financieras</b>		
Benson Development Ltd	1.000.000	1.000.000

### 7.2 Transacciones con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas entre partes relacionadas:

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	<b>Préstamos recibidos</b>	<b>Pagos realizados</b>	<b>Préstamos recibidos</b>	<b>Pagos realizados</b>
	USD	USD	USD	USD
Benson Development Ltd	839.594	839.594	1.000.000	-

# RUNTUNA S.A.

## Nota 8 – Deudas financieras

**8.1** El saldo al 30 de junio de 2010 de las deudas financieras están compuestas por:

**8.1.1** Un préstamo por USD 1.000.000 recibido de Benson Development Ltd. El mismo genera un interés anual del 7% anual sobre saldos pagadero en 2 cuotas, venciendo la última el 9 de diciembre de 2010,

**8.1.2** Un préstamo puente bancario por USD 3.000.000 recibido del Nuevo Banco Comercial a una tasa efectiva anual del 6,5%, pagadero en una cuota el 25 de julio de 2010. En garantía de dicho préstamo se constituyó un Fideicomiso de Garantía, que es administrado por Winterbotham Trust Company (Uruguay) S.A., por el cual Fitrey S.A. y Moraine S.A. transfirieron inmuebles de su propiedad como bienes fideicomitidos.

**8.1.3** Con fecha 26 de enero de 2010 Moraine S.A., Fitrey S.A. y Elysen S.A, The Winterbotham Trust Company (Uruguay) S.A., Bolsa de Valores de Montevideo S.A., en su carácter de agente fiduciario, Nuevo Banco Comercial S.A. en su carácter de beneficiario y Runtuna S.A. en calidad de tomador del crédito del Nuevo Banco Comercial S.A. en primera instancia y posteriormente en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables constituyeron un fideicomiso con fines de garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Runtuna”. Dicho fideicomiso tiene como beneficiarios, por una parte, al Nuevo Banco Comercial S.A., y por la otra, los futuros titulares de las Obligaciones Negociables a ser emitidas (Ver Nota 13).

El patrimonio fideicomitado está integrado con inmuebles que fueron transferidos por las compañías subsidiarias Runtuna S.A., los que se tomarán al 44,44 % de su valor de tasación; y al que eventualmente se le podrán transferir créditos emergentes de las promesas de enajenación a plazo de inmuebles, los que se tomarán al 78% de su valor nominal y dinero en efectivo que se considerará al 100% de su valor. 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.

El Fideicomitente transfirió en propiedad fiduciaria al Fideicomiso de Garantía:

- (i) los bienes inmuebles y eventualmente, las mejoras que se realicen en dichos inmuebles
- (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
- (iii) Otros inmuebles propiedad de los Fideicomitentes distintos a los que fueron transferidos al fideicomiso de garantía celebrado el 26 de enero de 2010.
- (iv) El dinero que los Fideicomitentes depositen en alguna de las cuentas fiduciarias que se establecen en Contrato de Fideicomiso de Garantía
- (v) Las Inversiones de Fondos Líquidos según lo establecido en la Sección Octava del Contrato de Fideicomiso de Garantía.
- (vi) Además estará integrado por las mejoras que se realicen sobre los inmuebles fideicomitados y los bienes de cualquier naturaleza que adquiera la Fiduciaria en cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

**8.1.4** USD 250.000 corresponden a un vale con el banco Santander con vencimiento 23 de junio de 2012 a una tasa del 9,65% anual lineal. Al 30 de junio de 2010 se adeudan USD 174.980.

**8.2** El saldo al 31 de diciembre de 2009 de las deudas financieras están compuestas por:

**8.2.1** El préstamo de accionistas por USD 1.000.000 recibido de Benson Development Ltd a una tasa del 7% anual sobre saldos pagadero en 4 cuotas iguales y consecutivas, venciendo la última el 11 de diciembre de 2010.

**8.2.2** La Deuda por compra de inmuebles incluye:

- La deuda por la compra del terreno con el padrón N° 10.658, donde se realiza la urbanización de nombre “Altos de la Tahona”. La reserva de promesa de compra - venta de dicho padrón establece que Fitrey S.A. se

## RUNTUNA S.A.

compromete a pagar la deuda pendiente que tiene el vendedor con el acreedor hipotecario de dicho inmueble, sujeto su monto a la negociación con el mismo, suma que no podrá exceder de un importe total de USD 1.870.000.

- USD 101.500 corresponden a una deuda hipotecaria sobre los terrenos adquiridos el 26 de noviembre de 2009. En el contrato de compra-venta se estipula que Runtuna S.A. se obliga a cancelar dicha hipoteca más un interés compensatorio del 6% anual en el plazo de 6 meses a partir de la firma del contrato.
- USD 50.000 corresponden a una deuda hipotecaria sobre los terrenos adquiridos el 3 de diciembre de 2009 a Little Farm Ltda. En el contrato de compra-venta se estipula que Runtuna S.A. se obliga a cancelar dicha hipoteca más un interés compensatorio del 6% anual en el plazo de 6 meses a partir de la firma del contrato.

**8.2.3** USD 250.000 corresponden a un vale con el banco Santander con vencimiento 23 de junio de 2012 a una tasa del 9,65% anual lineal. Al 31 de diciembre de 2009 se adeudan USD 212.979.

### Nota 9 - Patrimonio

#### 8.1 Capital social

El capital social de la Sociedad al 30 de junio de 2010 asciende a \$ 939.000 (equivalentes a USD 42.620) los cuales se encuentran totalmente integrados a esa fecha. Al 31 de diciembre de 2009 ascendía a \$ 939.000 de los cuales se encontraban integrados \$ 642.778 (equivalentes a USD 28.951) y está representado por acciones ordinarias al portador de valor nominal \$1 cada una.

#### 8.2 Aportes de capital y capitalizaciones

Con fecha 2 de octubre de 2009, el único accionista la Sociedad integró en efectivo \$ 235.500 equivalentes a USD 10.938. Asimismo en dicha fecha, resolvió capitalizar un crédito que poseía con la Sociedad por un monto total de USD 1.430.943, de los cuales se emitieron acciones por \$ 98.152 equivalentes a USD 4.598, se destinaron \$ 93.900 a Reserva legal equivalentes a USD 4.399 y \$ 30.354.288 a Primas de emisión equivalentes a USD 1.421.946.

El 26 de noviembre de 2009 el accionista también decidió capitalizar otro crédito que poseía con la Sociedad por un monto total de USD 900.000, de los cuales se emitieron acciones por \$ 75.126 equivalentes a USD 3.727, se destinaron \$ 19.630 a Reserva legal equivalentes a USD 974 y \$ 18.044.074 a Primas de emisión equivalentes a USD 895.299.

Con fecha 4 de marzo de 2010 se resuelve modificar el estatuto de la Sociedad aumentando el capital social a \$ 150.000.000, trámite el cual a la fecha de emisión de los presentes estados contables aun esta pendiente de aprobación por la oficina publica correspondiente. Adicionalmente se ratifica lo resuelto en Asamblea del 26 de noviembre de 2009, rectificando la capitalización previa que debió haberse realizado por \$ 21.942.546., destinando \$ 371.348 (USD 17.396) a Capital integrado y el remanente a Aportes a capitalizar.

El 8 de marzo de 2010 la Sociedad recibió aportes por un total de USD 653.420 (equivalentes a \$ 12.905.045) de parte de Benson Development Ltd y FAICSA, de acuerdo con el cronograma de integración por dichos accionistas y la Sociedad. Previa a realizarse dichos aportes, la Sociedad capitalizó en cumplimiento del art. 287 de la ley de Sociedades Comerciales los siguientes rubros patrimoniales: Prima de emisión por \$ 18.044.744, Resultados Acumulados por \$ 8.164.951 y Reservas por \$ 113.530.

Asimismo, con 26 de mayo de 2010 la Sociedad recibió aportes por un total de \$ 19.383.570 (USD 1.006.050) de parte de Benson Development Ltd los cuales incrementaron la cuenta "Aportes a Capitalizar" hasta la finalización del trámite de ampliación del capital social. Previa a recibir dicho aporte, la Sociedad nuevamente capitalizó en cumplimiento del art. 287 de la ley de Sociedades Comerciales los siguientes rubros patrimoniales: Prima de emisión, Resultados Acumulados y Reservas por un total de \$ 4.878.610.

## RUNTUNA S.A.

Asimismo, con fecha 2 junio de 2010 la Sociedad recibió aportes por un total de USD 326.772,24 (equivalentes a \$ 6.269.779) de parte de Benson Development Ltd los cuales le daran derecho a recibir 22.538 acciones una vez finalizado el tramite de ampliación del capital social.

Finalmente, con fecha 30 de junio de 2010 la Sociedad recibió aportes por un total de USD 240.000 (equivalentes a \$ 5.054.400) de parte de Benson Development Ltd los cuales incrementaron la cuenta “Aportes a Capitalizar” hasta la finalización del tramite de ampliación del capital social. Previa a recibir dicho aporte, la Sociedad nuevamente capitalizó en cumplimiento del art. 287 de la ley de Sociedades Comerciales los siguientes rubros patrimoniales: Prima de emisión, Resultados Acumulados y Reservas por un total de \$ 6.247.241.

Después de considerar todos las mencionadas en los párrafos anteriores, el capital accionario al de Runtuna S.A. 30 de junio de 2010 es controlado por Benson Development S.A. (96,1%) y FAICSA (3,9%). Al 31 de diciembre de 2009 Benson Development S.A. poseía el 100% del capital accionario.

### Nota 10 – Impuesto a la Renta

Para el devengamiento del impuesto a la renta la empresa utiliza el “método del pasivo basado en el balance general” que contempla las diferencias temporarias surgidas de los activos así como de los pasivos exigibles.

#### 10.1 Componentes del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados

El cargo neto por impuesto a la renta generado en el ejercicio corresponde a:

	<u>30.06.2010</u>	<u>30.6.2009</u>
	USD	USD
Impuesto a la renta corriente generado en el ejercicio	-	-
Impuesto a la renta diferido generado en el ejercicio	90.857	-
Impuesto a la renta generado en el ejercicio	90.857	-

#### 10.2 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009 la Sociedad no mantiene diferencias temporarias imponibles ni deducibles cuya realización resulte probable, por lo tanto, no se han reconocido activos o pasivos por impuesto diferido por dicho concepto.

USD	Al 30.06.2010			Al 31.12.2009		
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Perdidas fiscales	131.800	-	131.800	77.078	-	77.078
Bs de cambio	-	100.539	100.539	55.148	-	55.148
Bs de Uso	-	-	-	841	-	841
<b>Activo neto</b>	<b>131.800</b>	<b>100.539</b>	<b>31.261</b>	<b>133.067</b>	<b>-</b>	<b>133.067</b>

### Nota 11 – Contingencias

No se han constituido provisiones por contingencias que pudieran existir relacionadas con aspectos derivados de la gestión por considerarla de probabilidad de ocurrencia remota.

## Nota 12 – Política de gestión de riesgos

La administración identifica los riesgos que afectan el negocio, así como los efectos que estos riesgos tienen en los estados contables consolidados especiales del Grupo.

Los principales riesgos que afectan la operativa son:

### **Riesgo de mercado**

La Sociedad se encuentra expuesta a los siguientes factores de riesgo de mercado:

#### *Tipo de cambio*

La Sociedad mantiene una posición no significativa en monedas extranjeras, no manejando significativamente otras monedas diferentes al dólar estadounidense. La misma se expone en la nota 4.

#### *Tasa de interés*

La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés dado que al 31 de diciembre de 2009 mantenía pasivos financieros a tasas de interés fija según lo indicado en la Nota 8.

La empresa no ha contratado instrumentos de cobertura que mitiguen el riesgo derivado de su exposición a las fluctuaciones en la tasa.

### **Riesgo de crédito**

Los créditos son reducidos y su cobro es de corto plazo. El valor razonable de dichos créditos no difiere sustancialmente de los valores contables.

### **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez implica contar con el suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento con los cuales pueda cumplir con sus compromisos financieros. La Sociedad se financia principalmente con aportes de su accionista.

## Nota 13 – Hechos posteriores

**13.1** Como se menciona en Nota 1 a los presentes estados contables, la Sociedad y sus subsidiarias se transformaron en sociedades anónimas abiertas con fecha 30 de junio 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. Efectivamente 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 fija anual del 7%, con vencimiento 15 de junio de 2018 con un período de gracia de capital hasta el 15 de diciembre de 2012. Posteriormente a dicha fecha, las ON se amortizaran en 12 cuotas iguales, semestrales y consecutivas. Dichas ON fueron ofrecidas mediante oferta pública en la Bolsa de Valores de Montevideo.

**13.2** Con fecha 14 de julio de 2010, la Sociedad canceló el préstamo puente con el Nuevo Banco Comercial, abonando USD 3.000.000 más intereses devengados hasta la fecha utilizando el producido de la emisión de ONs mencionada en el párrafo anterior.

**13.3** Con fecha 30 de julio de 2010, Fitrey S.A. firmó dos contratos de compraventa para la compra de 1 y 2 unidades respectivamente (padrones 43.963), ubicadas en el departamento de Canelones, con el fin de anexarlos a la urbanización “Lomas de Carrasco”, por un monto total de USD 150.000 el primero y USD 300.000 el segundo. Al 30

## RUNTUNA S.A.

de junio de 2010 dicha sociedad anticipó el total del primer contrato y USD 135.000 del segundo, quedando un saldo de USD 165.000 que canceló el 30 de julio de 2010 con la firma del compromiso de compraventa antes mencionado.

No existen otros hechos posteriores al 30 de junio de 2010 que afecten significativamente los estados contables adjuntos.

RUNTUNA S.A.

Anexo 1

Cuadro de Bienes de Uso Consolidado Especial correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010

	VALORES DE ORIGEN				AMORTIZACIONES				Valores netos (7)=(3)-(6)
	Valores al inicio (1)	Reclasificaciones	Aumentos (2)	Valores al cierre (3)= (1)+(2)	Acumuladas al inicio (4)	Del ejercicio		Acumulada al cierre (6)=(4)+(5)	
						Tasa %	Importe (5)		
<b>BIENES DE USO</b>									
Obras en proceso	124.455	(124.455)	221.768	221.768	-		-	-	221.768
Equipos			6.524	6.524		20%	117	117	6.407
Mejoras cedidas al fideicomiso		124.455		124.455		2%	-	-	124.455
<b>TOTAL</b>	124.455	-	228.292	352.747	-		117	117	352.630

