

RUNTUNA S.A.

Estados Contables Consolidados
31 de diciembre de 2010



Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Patrimonial Consolidado al 31 de diciembre de 2010	5
Estado de Resultados Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010	9
Estado de Evolución del Patrimonio Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010	10
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010	12
Notas a los Estados Contables Consolidados al 31 de diciembre de 2010	13
Anexo – Cuadro de Bienes de uso Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010	31

Dictamen de los Auditores Independientes

A los Señores Directores y Accionistas de
Runtuna S.A.

Hemos auditado los estados contables consolidados de Runtuna S.A. que se adjuntan, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial consolidado al 31 de diciembre de 2010, los correspondientes estados consolidados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010, y las notas explicativas adjuntas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Contables

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados contables consolidados de acuerdo con las Normas Contables Adecuadas en el Uruguay. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados contables que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sean debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados contables consolidados con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de conformidad con las normas internacionales de auditoría emitidas por I.F.A.C. (International Federation of Accountants). Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados contables están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones de los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados contables, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el sistema de control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados contables por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados contables en su conjunto.

Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados contables consolidados antes mencionados, presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación patrimonial de Runtuna S.A. al 31 de diciembre de 2010, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010, de acuerdo con Normas Contables Adecuadas en el Uruguay.

Montevideo, Uruguay
17 de marzo de 2010

RUNTUNA S.A.

Estado de Situación Patrimonial Consolidado al 31 de diciembre de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Saldos al 31.12.2010	Saldos al 31.12.2009
ACTIVO (Notas 2, 3 y 14)		
ACTIVO CORRIENTE		
DISPONIBILIDADES		
Caja y bancos	548.480	680.561
Cuentas corrientes fideicomitidas (Nota 6)	58.849	-
	<u>607.329</u>	<u>680.561</u>
INVERSIONES TEMPORARIAS		
Depósito en el exterior fideicomitado (Nota 6)	2.300.040	-
DEUDORES POR VENTAS		
Créditos por ventas	20.864	-
Créditos por ventas fideicomitados (Nota 6)	119.183	-
	<u>140.047</u>	<u>-</u>
OTROS CRÉDITOS		
Adelanto a proveedores	273.163	-
Compañías vinculadas (Nota 9)	10.606	-
Crédito fiscal	74.927	-
Créditos diversos	989	5.294
	<u>359.685</u>	<u>5.294</u>
BIENES DE CAMBIO		
Terrenos disponibles para la venta	185.422	790.229
Terrenos en proceso de urbanización fideicomitados (Nota 6)	649.742	-
	<u>835.164</u>	<u>790.229</u>
Total activo corriente	4.242.265	1.476.084

El anexo y las notas 1 a 15 que se acompañan forman parte integral de los estados contables.

RUNTUNA S.A.

Estado de Situación Patrimonial Consolidado al 31 de diciembre de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Saldos al 31.12.2010	Saldos al 31.12.2009
ACTIVO NO CORRIENTE		
BIENES DE CAMBIO		
Terrenos en proceso de urbanización	1.336.719	4.370.892
Terrenos en proceso de urbanización fideicomitidos (Nota 6)	7.496.516	-
	8.833.235	4.370.892
IMPUESTO DIFERIDO		
Activo por impuesto a la renta diferido (Nota 12)	335.979	133.067
BIENES DE USO (Nota 5 y Anexo)		
Valores originales	616.337	124.455
Amortización acumulada	(1.015)	-
	615.322	124.455
DEUDORES POR VENTAS		
Deudores por ventas	110.858	-
Créditos por ventas fideicomitidos (Nota 6)	325.989	-
	436.847	-
OTROS CRÉDITOS LARGO PLAZO		
Fideicomiso Posadas & Vecino (Nota 4)	237.398	-
	237.398	-
Total activo no corriente	10.458.781	4.628.414
Total activo	14.701.046	6.104.498

El anexo y las notas 1 a 15 que se acompañan forman parte integral de los estados contables.

RUNTUNA S.A.

Estado de Situación Patrimonial Consolidado al 31 de diciembre de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Saldos al 31.12.2010	Saldos al 31.12.2009
PASIVO (Notas 2, 3 y 14)		
PASIVO CORRIENTE		
DEUDAS COMERCIALES		
Acreedores varios	130.439	49.727
Documentos a pagar	154.111	-
	284.550	49.727
 DEUDAS FINANCIERAS (Nota 10)		
Préstamo de accionistas (Nota 9)	1.000.000	1.000.000
Deudas con particulares	200.000	1.954.920
Préstamos bancarios	87.014	79.485
Sobregiros bancarios	1.060	-
Intereses a pagar	861.925	66.975
Intereses a vencer	(842.873)	(66.234)
	1.307.126	3.035.146
 DEUDAS DIVERSAS		
Anticipo de clientes	285.757	-
Acreedores fiscales	54.720	93.019
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	27.337	-
Otras deudas	56.809	-
Provisiones	75.871	33.216
	500.494	126.235
 Total pasivo corriente	2.092.170	3.211.108
 PASIVO NO CORRIENTE		
DEUDAS FINANCIERAS (Nota 10)		
Obligaciones negociables	8.000.000	-
Deudas con particulares	300.000	-
Préstamos bancarios	46.608	133.494
Intereses a pagar	3.483.080	13.052
Intereses a vencer	(3.494.016)	(13.052)
	8.335.672	133.494
 Total pasivo no corriente	8.335.672	133.494
 Total pasivo	10.427.842	3.344.602

El anexo y las notas 1 a 15 que se acompañan forman parte integral de los estados contables.

RUNTUNA S.A.

Estado de Situación Patrimonial Consolidado al 31 de diciembre de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Saldos al 31.12.2010	Saldos al 31.12.2009
PATRIMONIO (Nota 11)		
APORTES DE PROPIETARIOS		
Capital integrado	42.620	28.951
Aportes irrevocables	4.588.170	-
Primas de emisión	231.407	1.923.197
	4.862.197	1.952.148
 RESERVAS		
Reserva legal	9.388	5.373
 RESULTADOS RETENIDOS		
Resultados acumulados	-	-
Resultado del ejercicio	(598.381)	418.956
	(598.381)	418.956
 Total patrimonio atribuible a controlante	 4.273.204	 2.376.477
 Total patrimonio atribuible a minoritario	 -	 383.419
 Total patrimonio	 4.273.204	 2.759.896
 Total pasivo y patrimonio	 14.701.046	 6.104.498

El anexo y las notas 1 a 15 que se acompañan forman parte integral de los estados contables.

RUNTUNA S.A.

Estado de Resultados Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Por el ejercicio finalizado el 31.12.2010	Por el ejercicio finalizado el 31.12.2009
INGRESOS OPERATIVOS		
Ingreso por venta de lotes	1.498.957	-
COSTO DE VENTAS		
Costo de ventas lotes	(517.482)	-
	981.475	-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
Honorarios profesionales	(360.585)	(51.480)
Impuestos	(450.203)	(110.156)
Remuneraciones y cargas sociales	(280.174)	-
Publicidad y marketing	(286.943)	-
Gastos comunes	(51.063)	-
Gastos de representación	(93.697)	(20.050)
Servicios contratados	(20.881)	-
Otros gastos de administración	(144.668)	(139.021)
	(1.688.214)	(320.707)
RESULTADOS DIVERSOS		
Resultado por compra y venta de participación accionaria	-	589.043
Ingresos diversos	99.581	-
	99.581	589.043
RESULTADOS FINANCIEROS		
Intereses ganados	162.766	47
Otros ingresos financieros	1.768	-
Intereses perdidos	(381.519)	-
Otros egresos financieros	(45.150)	(1.067)
Diferencia de cambio	(19.664)	12.914
	(281.799)	11.894
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(888.957)	280.230
IMPUESTO A LA RENTA (Nota 12)	167.393	141.801
Resultado del ejercicio	(721.564)	422.031
Interés minoritario	-	3.075
Resultado correspondiente a las subsidiarias capitalizado el 26.5.2010	123.183	-
Resultado del período 27.5.2010 al 31.12.2010	(598.381)	418.956

El anexo y las notas 1 a 15 que se acompañan forman parte integral de los estados contables.

RUNTUNA S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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
1. SALDOS INICIALES							
Aportes de propietarios							
Capital integrado	9.688				9.688	-	9.688
Resultados retenidos							
Resultados acumulados				-	-	-	
Saldo al 1 de enero de 2009	9.688	-	-	-	9.688	-	9.688
2. MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO							
Aporte de capital	19.263				19.263		19.263
Primas de emisión por aportes y capitalizaciones		1.923.197			1.923.197		1.923.197
Aportes y capitalizaciones afectados a creación de reserva legal			5.373		5.373		5.373
Resultado del ejercicio				418.956	418.956	3.075	422.031
Ingreso interés minoritario						380.344	380.344
Subtotal	19.263	1.923.197	5.373	418.956	2.366.789	383.419	2.750.208
3. SALDOS FINALES							
Aporte de propietarios							
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
Resultados retenidos							
Resultados acumulados				422.031	418.956		418.956
Patrimonio atribuible al minoritario						383.419	383.419
Saldo al 31 de diciembre de 2009	28.951	1.923.197	5.373	422.031	2.376.477	383.419	2.759.896

RUNTUNA S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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
1. SALDOS INICIALES							
Aporte de propietarios							
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
Resultados retenidos							
Resultados acumulados				418.956	418.956		418.956
Patrimonio atribuible al minoritario						383.419	383.419
Saldos al 1 de enero de 2010	28.951	1.923.197	5.373	418.956	2.376.477	383.419	2.759.896
2. MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO							
Aporte de capital y capitalizaciones	13.669	2.896.380	(5.373)	(418.956)	2.485.720	(383.419)	2.102.301
Recomposición de la reserva legal			9.388		9.388		9.388
Resultado del ejercicio				(598.381)	(598.381)		(598.381)
Subtotal	13.669	2.896.380	4.015	(1.017.337)	1.896.727	(383.419)	1.513.308
3. SALDOS FINALES							
Aporte de propietarios							
Capital integrado	42.620				42.620		42.620
Primas de emisión		231.407			231.407		231.407
Aportes a capitalizar		4.588.170			4.588.170		4.588.170
Reservas							
Reserva legal			9.388		9.388		9.388
Resultados retenidos							
Resultados acumulados				(598.381)	(598.381)		(598.381)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	42.620	4.819.577	9.388	(598.381)	4.273.204	-	4.273.204

RUNTUNA S.A.

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Por el ejercicio finalizado al 31.12.2010	Por el ejercicio finalizado al 31.12.2009
Flujo neto de fondos en efectivo provenientes de operaciones		
Resultado del ejercicio	(721.564)	
Resultado correspondiente a las subsidiarias capitalizado el 26.5.2010	123.183	
Resultado del período 27.5.2010 al 31.12.2010	<u>(598.381)</u>	422.031
<u>Partidas que no representan egresos de fondos</u>		
Variación impuesto diferido	(202.912)	(133.067)
Amortizaciones	1.015	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(576.894)	-
Otros créditos	(591.789)	4.394
Deudas comerciales	234.823	49.727
Deudas diversas	374.259	175.962
Fondos en efectivo proveniente de/(aplicados a) operaciones	<u>(1.359.879)</u>	<u>469.320</u>
Flujo de efectivo proveniente de actividades de inversión		
Compra de terrenos destinados a la venta	(4.507.278)	(5.161.121)
Compra de bienes de uso	(491.882)	(124.455)
Fondos provenientes de /(aplicados a) en actividades de inversión	<u>(4.999.160)</u>	<u>(5.285.576)</u>
Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento		
Obligaciones negociables	8.000.000	-
Cancelación de préstamos financieros	(1.525.842)	3.168.640
Egreso interés minoritario	(383.419)	
Aportes y capitalizaciones	2.495.108	2.328.177
Fondos provenientes de /(aplicados a) en actividades de financiamiento	<u>8.585.847</u>	<u>5.496.817</u>
Aumento/ Disminución del flujo neto de efectivo	<u>2.226.808</u>	<u>680.561</u>
Fondos de efectivos al inicio del ejercicio	<u>680.561</u>	<u>-</u>
Fondos en efectivo al final del ejercicio	2.907.369	680.561

RUNTUNA S.A.

Notas a los Estados Contables Consolidados al 31 de diciembre 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. 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. Dichas ON fueron ofrecidas mediante oferta pública en la Bolsa de Valores de Montevideo.

Al 31 de diciembre de 2010 su capital accionario 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

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad posee el 100% del paquete accionario de 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 y Altos de la Tahona y consiste, en particular, en la comercialización de lotes procedentes del fraccionamiento de campos. Al 31 de diciembre de 2010, esta sociedad es propietaria de 32 lotes dentro de la urbanización “Lomas de La Tahona” con el padrón N° 43.963 (24 lotes individuales, 3 macrounidades designadas de media densidad, 1 macrounidad designada para hotelería, y 4 macrounidades destinadas al clubhouse, driving y cancha de golf) y 88 lotes en la urbanización “Altos de la Tahona” con el padrón N° 10.658 (58 lotes individuales y 29 correspondientes a la ampliación y 1 macrounidad destinada al clubhouse, y cancha de golf), ambos en el departamento de Canelones.

Moraine S.A. está desarrollando dos emprendimientos: Viñedos de la Tahona y Chacras de la Tahona. Por una parte es propietaria de una serie de fracciones de campo ubicados en el departamento de Canelones, (padrón N° 9.921 de 34,97 hectáreas y 21 padrones Nros. 59.939 al 59.959 por un total de 14,6 hectáreas) por un total de 49,57 hectáreas, las cuáles serán fraccionadas en 214 lotes para su comercialización bajo la denominación comercial de Viñedos de la Tahona orientado a viviendas y espacios para la producción de viñedos, tendrá Club House especialmente diseñado como una bodega boutique y club de guarda de Vino. Por la otra, Moraine SA es propietaria de 29 padrones (Nros 59.910 al 59.938) comercializadas unitariamente bajo el nombre de Chacras de la Tahona y son linderas e interrelacionadas con Viñedos de la Tahona.

Elysen S.A. es propietaria de 90,68 hectáreas provenientes de 8 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.

RUNTUNA S.A.

1.3 Conformación del Grupo y tenencia accionaria en las subsidiarias

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad adquirió el 13% de las acciones de Moraine S.A. pasando a tener el 100% del paquete accionario de dicha empresa.

Tanto al 31 de diciembre de 2010 como al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad contaba con el 100% del paquete accionario de Fitrey S.A. y Elysen S.A.

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 1° 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 1° de enero de 2009.

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

- Normas contables emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad aún no vigentes como Normas contables adecuadas en el Uruguay

Las normas contables e interpretaciones adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad con fecha posterior al 31 de julio de 2007 no constituyen normas vigentes en el Uruguay.

RUNTUNA S.A.

A continuación se enumeran las principales normas y modificaciones de normas existentes que aún no constituyen normas contables vigentes en el Uruguay:

- Norma Internacional de Contabilidad 1 – Presentación de estados financieros, emitida en setiembre de 2007, y vigente a partir del 1 de enero de 2009
- Norma Internacional de Contabilidad 27 – Estados financieros consolidados y separados, emitida en enero de 2008 y vigente a partir del 1° de julio de 2009
- Norma Internacional de Información Financiera 3 – Combinaciones de Negocios, emitida en enero de 2008 y vigente a partir del 1° de julio de 2009
- Modificaciones introducidas a diversas Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera por el Proyecto de mejoras emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en mayo de 2008
- Interpretación 15 – Acuerdos para construcción de inversiones inmobiliarias y 16 – Cobertura de inversión neta en una inversión extranjera, emitidas en julio de 2008 y con vigencia a partir del 1° de enero de 2009 y a partir del 1° de octubre de 2008, respectivamente.

No se espera que las referidas normas e interpretaciones tengan un impacto significativo en la presentación de los estados contables de la Sociedad.

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, acompañado generalmente con una tenencia accionaria que supera la mitad de los derechos de voto. La existencia y efecto de los derechos potenciales de voto actualmente ejercibles o convertibles, se consideran al determinar si la Sociedad tiene el control sobre otra entidad.

Las subsidiarias se incluyen en los estados 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.

2.4 Criterio general de valuación

Los activos, pasivos y patrimonio con excepción del resultado del ejercicio, 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

El concepto de capital utilizado por la empresa es el de capital financiero invertido o recibido bajo la forma de aportes de capital.

RUNTUNA S.A.

2.6 Definición de fondos

Para la preparación del Estado de Flujo de Efectivo se consideran como fondos a las disponibilidades más inversiones temporarias con vencimiento menor a tres meses.

2.7 Deterioro

Los valores contables de los activos son revisados a la fecha de cada estado contable para determinar si existen indicios de deterioro.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor registrado, el valor registrado del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, reconociéndose en forma inmediata, una pérdida por deterioro. Si el activo se registra a su valor revaluado, la pérdida por deterioro es tratada como una disminución de la revaluación en el patrimonio neto; en caso contrario la pérdida por deterioro se reconoce directamente en el Estado de Resultados.

El valor recuperable, es el mayor, entre el valor razonable menos los costos para la venta y el valor de utilización económica. El valor de utilización económica, es el valor actual de los flujos de efectivo estimados, que se espera surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil, así como de su enajenación o abandono al final de la misma. Para la determinación del valor de utilización económica, los flujos de efectivo son descontados a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja la evolución actual del mercado, sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que soporta el activo que se está valorando.

2.8 Uso de estimaciones contables

La preparación de los estados contables a una fecha determinada requiere que la Dirección de la empresa realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes estados contables, como así también los ingresos y egresos registrados en el período.

Los importes registrados por previsión de créditos incobrables, previsión por obsolescencia, amortización de los bienes de uso, el valor recuperable de los activos no corrientes y las provisiones e impuestos a la renta diferidos se basan en estimaciones contables. La prueba de deterioro se basa en estimaciones de ventas, costos y gastos futuros. Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

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 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.

RUNTUNA S.A.

Nota 3 – Criterios específicos de valuación

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

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.

Los activos y pasivos en moneda extranjera (monedas diferentes a su moneda funcional) se han convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio comprador vigente al 31 de diciembre de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 (USD 1 = \$ 20,103 y USD 1 = \$ 19,637 respectivamente).

Las diferencias de cambio resultantes se incluyen en el Estado de Resultados.

3.2 Disponibilidades

Los saldos de bancos se presentan por su valor nominal, valuado según lo establecido en la Nota 3.1 cuando corresponde.

3.3 Créditos por ventas

Los créditos por ventas son reconocidos inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una previsión por deterioro. Se contabiliza una previsión por deterioro en el valor de los créditos por ventas cuando existe evidencia objetiva que la Sociedad no podrá cobrar todas las sumas adeudadas de acuerdo a los términos originalmente acordados para las cuentas por cobrar. El importe de la previsión es la diferencia entre el valor de libros del activo y el valor presente de los flujos de caja estimados, actualizados a la tasa de interés efectiva.

Las provisiones se han estimado de acuerdo a la antigüedad de los saldos existentes a cada cierre de ejercicio. El cargo por previsión se reconoce en el estado de resultados.

3.4 Inversiones, préstamos y otras cuentas por cobrar

La Sociedad clasifica sus inversiones en las siguientes categorías: valuadas al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y otras cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, y activos financieros disponibles para la venta.

a) Inversiones valuadas al valor razonable con cambios en resultados

Corresponden a las inversiones adquiridas para su venta en el corto plazo (dentro de los doce meses posteriores al cierre)

b) Préstamos y cuentas por cobrar

Se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una previsión por deterioro, si correspondiera.

c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son inversiones de vencimiento fijo, que la Dirección de la Sociedad tiene la intención y la capacidad financiera de mantener su tenencia hasta su vencimiento. Se reconocen inicialmente a

RUNTUNA S.A.

su valor razonable y se valúan a su costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una previsión por deterioro, si correspondiera.

d) Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde a aquellos activos no clasificados en ninguna de las categorías anteriores y se miden al valor razonable con cambios en el patrimonio neto. Las ganancias y pérdidas que surgen de instrumentos financieros clasificados como disponibles para su venta se reconocen en el estado de resultados cuando se venden o cuando se deteriora la inversión.

3.5 Bienes de cambio

Los 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.

3.6 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 incurren.

Las amortizaciones del ejercicio se han calculado sobre los valores al cierre del ejercicio, aplicando el método lineal con tasas de amortización determinadas en función de los años de vida útil estimadas para cada uno de los bienes, a partir del ejercicio siguiente al de su incorporación

Las vidas útiles estimadas para cada categoría son las siguientes:

Mejoras en Terrenos	50 años
Equipos de computación	5 años

El valor residual de los activos y las vidas útiles se revisan, si fuera necesario, en cada cierre de ejercicio.

El valor contable de un activo se reduce de inmediato a su valor recuperable tan pronto se determina que su valor de libros supera al valor estimado recuperable.

Las ganancias y pérdidas por disposición (ventas o retiros) de determinan comparando los ingresos obtenidos con los valores de libros. Las mismas se incluyen en el estado de resultados.

La composición y evolución de los saldos de bienes de uso se expone en el Anexo – Cuadro de Bienes de Uso.

RUNTUNA S.A.

3.7 Pasivo y provisiones

Las obligaciones y provisiones se reconocen inicialmente a su valor razonable netos de los costos incurridos en la transacción, posteriormente se presentan a su costo amortizado.

Los pasivos pactados a largo plazo, incluidas las cuotas partes a ser canceladas en el corto plazo, se encuentran expresados a costo amortizado de acuerdo a lo estipulado en la Norma Internacional de Contabilidad N° 39. Para el mencionado cálculo se establece el flujo de fondos correspondiente a la cancelación de dicho pasivo, y el mismo es descontado a la tasa de interés de mercado vigente a la fecha en que se contrajo la deuda.

Las provisiones por deudas por reclamos legales u otras acciones de terceros son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación legal o presunta emergente de hechos pasados, resulta probable que deban aplicarse recursos para liquidar la obligación y el importe de la obligación pueda estimarse en forma confiable.

3.8 Impuesto a la renta

La empresa contabiliza el impuesto a la renta aplicando el método de impuesto diferido, de acuerdo con lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 12.

Dicho criterio contable refleja las consecuencias fiscales en los ejercicios futuros provenientes de diferencias temporales entre los activos y pasivos valuadas según criterios fiscales y los importes incorporados en los estados contables.

El impuesto a la renta sobre los resultados del ejercicio comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta diferido es reconocido en el Estado de Resultados, excepto que esté relacionado con partidas reconocidas en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce dentro del patrimonio neto.

El impuesto corriente es el impuesto a pagar sobre el monto imponible de ganancia del período, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados contables y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el estado de situación patrimonial, determinado a partir de las diferencias temporarias entre los importes contables de activos y pasivos y los importes utilizados para fines fiscales. El importe del impuesto diferido calculado está basado en la forma esperada de realización o liquidación de los activos y pasivos a valores contables, utilizando las tasas de impuestos que se espera estén vigentes a la fecha de reversión de las diferencias temporarias.

Un activo por impuesto diferido es reconocido solamente hasta el importe que es probable que futuras ganancias imponibles estarán disponibles, contra las cuales el activo pueda ser utilizado. Los activos por impuesto diferido son reducidos por el importe que no es probable que los beneficios relacionados con impuestos puedan ser realizados.

3.9 Beneficios al personal

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

3.10 Capital accionario

Se refleja al valor nominal de las acciones emitidas y el monto de los aportes recibidos en exceso a las acciones emitidas se expone como Primas de emisión en Aportes y compromisos a capitalizar.

RUNTUNA S.A.

3.11 Determinación del resultado

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

Los ingresos operativos representan el importe de los terrenos vendidos a terceros y son reconocidos en el Estado de Resultados cuando los riesgos y beneficios asociados a la propiedad de los mismos han sido transferidos al comprador.

Nota 4 - 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2010, Moraine S.A. había firmado contratos de reserva para la venta de 49 lotes de “Viñedos de la Tahona”, habiendo recibido USD 237.443 como anticipo de los promitentes compradores. Dichos anticipos se encuentran depositados en garantía en Fiduciaria Posadas y Vecino S.A. hasta tanto se obtenga la habilitación municipal.

Fitrey S.A. concretó la venta de 32 lotes por un monto total de USD 1.498.957 y firmó contratos de reserva para la venta de 6 lotes correspondientes al padrón 10.658, habiendo recibido USD 48.314 como anticipo.

Nota 5 – Bienes de uso

5.1 Composición

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

5.2 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2010 pérdidas por deterioro del valor de los activos.

Los bienes de uso del Grupo están compuestos por los predios y las construcciones correspondientes a los Clubhouse y canchas de golf de Lomas de La Tahona y Altos de la Tahona.

RUNTUNA S.A.

Nota 6 – Patrimonio fideicomitado

El patrimonio fideicomitado está integrado con inmuebles que fueron transferidos por las compañías subsidiarias de Runtuna S.A., los que se toman al 44,44 % de su valor de tasación, a créditos transferidos 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 las mejoras realizadas en los mismos.

Los padrones transferidos al 31 de diciembre de 2010 fueron los siguientes: Por Fitrey S.A. – Padrón 43.963, padrón 10.658, la cancha de golf y el clubhouse. Por Moraine S.A. – Padrón 9.921 y Chacras Fase I. Por Elysen S.A. – Chacras La Tahona Fase II y La Tahona Fase II (Padrones 59.612, 59.227, 6.879, 50.932, 50.933, 50.934, 50.935 y 50.936).

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

Los créditos cedidos a The Winterbotham Trust Company (Uruguay) S.A. por las ventas realizadas ascienden a USD 445.172 al 31 de diciembre de 2010 (USD 0 al 31 de diciembre de 2009).

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

El efectivo en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía asciende al 31 de diciembre de 2010 a USD 58.849 (USD 0 al 31 de diciembre de 2009).

- (iv) Las Inversiones de Fondos Líquidos según lo establecido en la Sección Octava del Contrato de Fideicomiso de Garantía.

Al 31 de diciembre de 2010 el Grupo mantenía un depósito a plazo fijo por USD 2.300.000 en Nordea Bank, Luxemburgo, cedido al Fideicomiso, con vencimiento 31 de enero de 2011.

Nota 7 – Instrumentos financieros

El Grupo posee al 31 de diciembre de 2010 los siguientes instrumentos financieros:

	Préstamos y otras cuentas por cobrar	Inversiones valuadas al valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros derivados	Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	Activos financieros disponibles para la venta	Total
Activos						
Inversiones temporarias	-	-	-	2.300.040	-	2.300.040
Créditos por ventas	576.894	-	-	-	-	576.894
Otros créditos	597.083	-	-	-	-	597.083
Total	1.173.977	-	-	2.300.040	-	3.474.017

RUNTUNA S.A.

	Pasivos valuados al valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros derivados	Pasivos financieros valuados al costo amortizado	Total
Pasivos				
Deudas comerciales			284.550	284.550
Deudas financieras	-	-	9.642.798	9.642.272
Deudas diversas	-	-	500.494	500.494
Total	-	-	10.427.316	10.427.316

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo poseía los siguientes instrumentos financieros:

	Préstamos y otras cuentas por cobrar	Inversiones valuadas al valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros derivados	Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	Activos financieros disponibles para la venta	Total
Activos						
Otros créditos	-	-	-	-	5.294	5.294
Total	-	-	-	-	5.294	5.294

	Pasivos valuados al valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros derivados	Pasivos financieros valuados al costo amortizado	Total
Pasivos				
Deudas comerciales			49.727	49.727
Deudas financieras	-	-	3.168.640	3.168.640
Deudas diversas	-	-	126.235	126.235
Total	-	-	3.344.602	3.344.602

Nota 8 – Gastos de personal

El Grupo ha incurrido durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 en los siguientes gastos de personal:

	<u>USD</u> 31.12.2010	<u>USD</u> 31.12.2009
Remuneraciones	262.218	-
Contribuciones a la Seguridad Social	17.956	-
Total	280.174	-

El número promedio de empleados durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010 fue de 13 mientras que para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009 no contaba con empleados en su nómina.

RUNTUNA S.A.

Nota 9 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

9.1 Saldos con partes relacionadas

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

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	USD	USD
Otros Créditos		
Benson Development Ltd	10.606	-
Deudas financieras		
Benson Development Ltd	1.000.000	1.000.000

9.2 Transacciones con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas entre partes relacionadas:

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

Nota 10 – Deudas financieras

10.1 El saldo al 31 de diciembre de 2010 de las deudas financieras está compuesto por:

10.1.1 Un préstamo por USD 1.000.000 recibido de Benson Development Ltd. El mismo genera un interés anual del 7% sobre saldos trimestrales estipulados inicialmente, siendo el vencimiento acordado para el pago total, el 11 de diciembre de 2011.

10.1.2 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 fijo 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 amortizarán en 12 cuotas iguales, semestrales y consecutivas. Dichas ON fueron ofrecidas mediante oferta pública en la Bolsa de Valores de Montevideo.

Con fecha 26 de enero de 2010 Moraine S.A., Fitrey S.A. y Elysen S.A., The Winterbotham Trust Company (Uruguay) S.A., 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. constituyeron un fideicomiso con fines de garantía denominado Fideicomiso de Garantía Runtuna.. Dicho fideicomiso fue modificado con fecha 8 de junio de 2010 incorporándose la Bolsa de Valores de Montevideo S.A., en su carácter de agente fiduciario y Runtuna S.A. en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables y estableciéndose que “una vez emitidas las Obligaciones Negociables y cancelada la deuda de Runtuna SA con el Nuevo Banco Comercial SA originada en el contrato de préstamo celebrado el 26 de enero de

RUNTUNA S.A.

2010, el Nuevo Banco Comercial SA cesara en su calidad de beneficiario” permaneciendo como tales únicamente los titulares de las Obligaciones Negociables emitidas.

De acuerdo con lo estipulado, la empresa cumplió en el ejercicio con el primer pago de intereses.

10.1.3 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 2010 se adeudan USD 133.622.

10.1.4 La deuda con particulares incluye: una deuda por compra de inmuebles que asciende a USD 300.000 corresponde a la compra del terreno con padrón N° 10.658 con vencimiento 15 de marzo de 2012 y a un préstamo con particulares por USD 200.000 con vencimiento 12 de mayo de 2011 con un interés efectivo anual del 7% sobre saldos.

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

10.2.1 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.

10.2.2 La deuda con particulares 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 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.

10.2.3 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 11 - Patrimonio

11.1 Capital social

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre 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.

RUNTUNA S.A.

11.2 Aportes de capital y capitalizaciones

Con fecha 2 de octubre de 2009, el único accionista de 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 (equivalentes a USD 1.027.898), destinando \$ 296.222 (USD 13.669) 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 (equivalentes a USD 678.485), Resultados Acumulados por \$ 8.164.951 (equivalentes a USD 418.955) y Reservas por \$ 113.530 (equivalentes a USD 4.136).

Asimismo, con 26 de mayo de 2010 la Sociedad recibió aportes por un total de \$ 19.383.570 (equivalentes a 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 (equivalentes a USD 253.267).

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 darán derecho a recibir 22.538 acciones una vez finalizado el trámite de ampliación del capital social.

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 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 \$ 6.247.241 (equivalentes a USD 325.598).

En acta de asamblea del 26 de noviembre de 2010, en cumplimiento del contrato de suscripción de acciones firmado, el accionista aportó USD 241.921 (equivalentes a \$ 4.839.636), destinando \$ 187.800 (equivalentes a USD 9.388) a reconstituir la reserva legal, quedando el remanente en el rubro Primas de emisión.

Dado que el capital integrado se encontraba en su tope legal, se inició el trámite de aumento del Capital Contractual, no pudiendo emitirse las acciones correspondientes. El trámite finalizó y se publicó con fecha 10 de marzo de 2011, pasando el Capital Integrado a la suma de \$ 94.109.386,96.

Después de considerar todos los movimientos mencionados en los párrafos anteriores, el capital accionario de Runtuna S.A. al 31 de diciembre 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.

RUNTUNA S.A.

11.3 Restricción a la distribución de utilidades

- a) De acuerdo a 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 distribuirse ganancias hasta haber procedido a su reintegro.
- b) De acuerdo a 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 a las condiciones de emisión de las ON, el emisor deberá cumplir con las siguientes condiciones:
- No podrá distribuir dividendos en efectivo, ni provisionales ni definitivos durante el período de gracia de las ON (ejercicios cerrados el 31.12.2010 y 31.12.2011)
 - No deberá pagar dividendos que superen el 50% de los resultados acumulados para los ejercicios 2012 y 2013.
 - No deberá pagar dividendos que superen el 60% de los resultados acumulados para los ejercicios 2014 y 2015.
 - No deberá pagar dividendos que superen el 100% de los resultados acumulados para los ejercicios 2016 y 2017.

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

Nota 12 – 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.

12.1 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>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	USD	USD
Impuesto a la renta corriente generado en el ejercicio	(35.519)	-
Impuesto a la renta diferido generado en el ejercicio	<u>202.912</u>	<u>141.801</u>
Impuesto a la renta generado en el ejercicio	167.393	141.801

12.2 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

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

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
	Activo/(Pasivo)	Activo/(Pasivo)
Bienes de cambio	7.985	55.148
Bienes de uso	434	841
Pérdidas fiscales	327.560	77.078
Activo neto por impuesto diferido	<u>335.979</u>	<u>133.067</u>

RUNTUNA S.A.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se muestran neteados ya que los mismos son legalmente compensables en la medida que corresponden a la misma autoridad fiscal.

12.4 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos al 31.12.2009	Resultados	Patrimonio	Saldos al 31.12.2010
Bienes de cambio	55.148	(47.163)		7.985
Bienes de uso	841	(407)		434
Pérdidas fiscales	77.078	250.482		327.560
Total	133.067	202.912		335.979

Nota 13 – 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 14 – Administración de riesgos financieros

14.1 Análisis del riesgo de mercado

Runtuna S.A. está expuesta al riesgo de mercado mediante el uso de sus instrumentos financieros y específicamente al riesgo de tipos de cambio, al riesgo de tasa de interés y a algunos otros riesgos de precio. Los activos y pasivos financieros de la sociedad clasificados por categoría se presentan en la Nota 7.

14.1.1 Sensibilidad a las divisas

La mayoría de las transacciones del grupo se llevan a cabo en dólares estadounidenses, definida como su moneda funcional. Las exposiciones a los tipos de cambio de divisas diferentes al dólar estadounidense surgen principalmente de los saldos fiscales.

La Gerencia monitorea los flujos de efectivo que no están en dólares estadounidenses de forma de mantener la exposición a este riesgo en niveles aceptables. La Sociedad no realiza operaciones de cobertura con instrumentos derivados, por considerar que su exposición a este riesgo no es significativa.

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

	31.12.2010		31.12.2009	
	\$	USD	\$	USD
Disponibilidades	36.206	1.801	-	-
Otros créditos	1.830.097	91.036	53.609	2.730
Posición activa	1.866.302	92.837	53.609	2.730
Deudas diversas	(2.407.797)	(119.773)	(2.397.364)	(122.084)
Posición pasiva	(2.407.797)	(119.773)	(2.397.364)	(122.084)
Posición neta pasiva	(541.494)	(26.936)	(2.343.755)	(119.354)

RUNTUNA S.A.

14.1.2 Sensibilidad a las tasas de interés

La política del Grupo es minimizar las exposiciones al riesgo de tasas de interés de flujo de efectivo en su financiamiento a largo plazo. Por lo tanto, los préstamos a plazos más largos están pactados a tasas fijas. Al 31 de diciembre de 2010 sólo el 4.5% de los pasivos financieros están sujetos a tasas de interés variable.

14.1.3 Sensibilidad a otros riesgos de precio

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

14.2 Análisis del riesgo de crédito

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se limita al monto registrado de activos financieros reconocidos a la fecha del balance general, tal y como se resume en la Nota 7.

El Grupo monitorea continuamente los incumplimientos de clientes y de algunas otras contrapartes, identificadas ya sea individualmente o por grupo e incorpora esta información a sus controles de riesgo de crédito. Cuando el costo es razonable, se obtienen y se utilizan los servicios externos de calificación y de reporte de los clientes y de otras contrapartes. La política del Grupo es tratar solamente con contrapartes solventes.

La gerencia del Grupo considera que todos los activos financieros, cuyo valor no se ha deteriorado por los años reportados, son de una buena calidad crediticia. Tanto al 31 de diciembre de 2009 como al 31 de diciembre de 2010 no existen créditos vencidos por lo que no se ha creado ninguna previsión por este concepto.

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

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

El riesgo de crédito para los fondos líquidos y de otros activos financieros a corto plazo se considera insignificante, ya que las contrapartes son bancos serios con calificaciones externas de crédito de alta calidad.

14.3 Análisis del riesgo de liquidez

El Grupo maneja sus necesidades de liquidez monitoreando cuidadosamente sus programaciones de pagos de deuda de servicios de los pasivos financieros a largo plazo, así como las salidas de efectivo que vencen día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en varios rangos de tiempo, día a día o semana a semana, así como en una proyección de 30 días. Las necesidades de liquidez a largo plazo para un período de 180 días y de 360 días se identifican mensualmente.

RUNTUNA S.A.

El Grupo mantiene valores en efectivo y comercializables para cumplir con sus requerimientos de liquidez para períodos de hasta 30 días. El financiamiento, en relación con las necesidades de liquidez a largo plazo, se asegura además mediante un monto adecuado de facilidades crediticias comprometidas y la habilidad de vender activos financieros a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los pasivos financieros del Grupo tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación:

Al 31 de diciembre de 2010

	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Deudas financieras	307.126	1.000.000	1.002.339	4.000.000	3.333.333
Deudas comerciales y diversas	785.044	-	-	-	-
Total	1.092.170	1.000.000	1.002.339	4.000.000	3.333.333

Al 31 de diciembre de 2009

	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 Años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Deudas financieras	2.494.554	540.592	133.494	-	-
Deudas comerciales y diversas	175.962	-	-	-	-
Total	2.670.516	540.592	133.494	-	-

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

14.3 Gestión del riesgo de capital

Los objetivos de la gestión de capital del Grupo son salvaguardar su capacidad de continuar como negocio en marcha a los efectos de generar retornos para los accionistas y beneficios a otros participantes interesados y mantener una estructura óptima del capital para reducir el costo del mismo.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la empresa puede ajustar el monto de los dividendos que paga a sus accionistas, rescatar el capital de los accionistas o vender activos para reducir su deuda.

14.4 Valor razonable

El valor razonable de los instrumentos transados en mercados activos (tales como inversiones negociables o disponibles para la venta) se basa en los precios de cotización en el mercado al cierre del ejercicio. El precio de mercado cotizado utilizado por la Sociedad para sus activos financieros es el precio corriente de compra; el precio utilizado para la cotización de mercado de los pasivos financieros es el precio corriente de venta.

El valor razonable de instrumentos financieros no transables en un mercado activo (ejemplo, préstamos) se determina aplicando técnicas de valuación, básicamente valores presentes de flujos de fondos actualizados y precios cotizados en el mercado o bien a precios cotizados por corredores para instrumentos similares.

RUNTUNA S.A.

Se entiende que el valor nominal de las cuentas de los deudores por ventas menos provisiones para incobrables y de las cuentas de acreedores comerciales, constituyen aproximaciones a sus respectivos valores razonables.

Nota 15 – Hechos posteriores

Del 31 de diciembre a la fecha de emisión de los presentes estados contables se detallan a continuación los hechos más relevantes:

- 15.1** Fitrey S.A. firmó contratos de compra-venta de lotes por un valor total de USD 297.704, mientras que Moraine S.A. firmó contratos de reserva de lotes de la urbanización Chacras de la Tahona por un importe de USD 76.392 y de la urbanización Viñedos de la Tahona por USD 52.699, éstos últimos depositados en Fiduciaria Posadas y Vecino S.A..
- 15.2** Con fecha 5 de enero de 2011, en Resolución N° 11/00021, Moraine S.A. obtuvo la pre aprobación de la viabilidad para desarrollar el proyecto de urbanización de Viñedos de la Tahona por parte de la Intendencia Municipal de Canelones.

No existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2010 que afecten significativamente los estados contables adjuntos.

RUNTUNA S.A.

Anexo

Cuadro de Bienes de Uso Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	VALORES DE ORIGEN			AMORTIZACIONES			Valores netos al 31.12.2009 (7)=(3)-(6)	
	Valores al	Aumentos	Valores al	Acumuladas	Del ejercicio			Acumuladas
	1.1.2009 (1)	(2)	31.12.2009 (3)= (1)+(2)	al 1.1.2009 (4)	Tasa %	Importe (5)		al 31.12.2009 (6)=(4)+(5)
Terreno	-	115.273	115.273	-		-	-	115.273
Mejoras	-	9.182	9.182	-	2%	-	-	9.182
TOTAL	-	124.455	124.455	-		-	-	124.455

RUNTUNA S.A.

Cuadro de Bienes de Uso Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	VALORES DE ORIGEN				AMORTIZACIONES			Valores netos al 31.12.2010 (8)=(4)-(7)	
	Valores al 1.1.2010 (1)	Reclasificaciones (2)	Aumentos (3)	Valores al 31.12.2010 (4)= (1)+(2)+(3)	Acumuladas al 1.1.2010 (5)	Del ejercicio			Acumulada al 31.12.2010 (7)=(5)+(6)
						Tasa %	Importe (6)		
BIENES DE USO									
Obras en proceso	124.455	(398.646)	428.808	154.617	-		-	-	154.617
Club House Altos	-	398.646	-	398.646	-	2%	-	-	398.646
Maquinaria	-	-	5.074	5.074	-	20%	1.015	1.015	4.059
Equipos	-	-	58.000	58.000	-		-	-	58.000
TOTAL	124.455	-	491.882	616.337	-		1.015	1.015	615.322

RUNTUNA S.A.