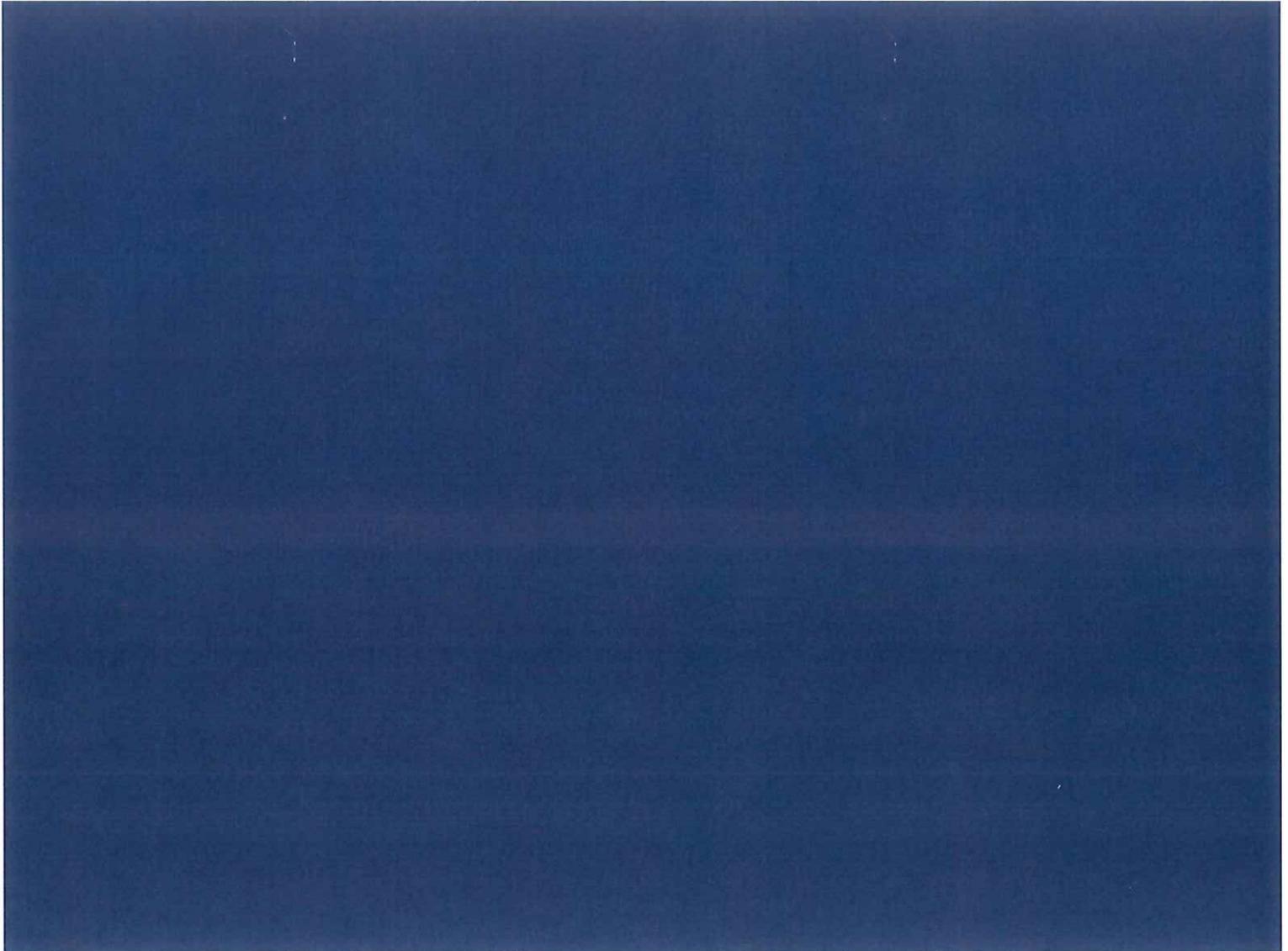


Runtuna S.A.

Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2016



Contenido

	Pág
Informe de Revisión	3
Estado de Posición Financiera Consolidado al 30 de junio de 2016	4
Estado de Resultados Integral Consolidado correspondiente a los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2016	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016	6
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2016	8

Informe de Revisión

Señores Directores y Accionistas de
Runtuna S.A.

Introducción

Hemos realizado una revisión de los estados financieros consolidados de Runtuna S.A. al 30 de junio de 2016, que comprenden el Estado de Posición Financiera Consolidado, y los correspondientes Estado de Resultados Integral Consolidado, Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado y Estado de Flujos de Efectivo Consolidado por el período de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas explicativas adjuntas. La Dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad es emitir un informe sobre los estados financieros basados en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 – Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad. Una revisión de estados financieros intermedios se limita básicamente a realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

En base a la revisión que hemos efectuado de los estados financieros consolidados antes mencionados, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros no presentan razonablemente, respecto a todos sus aspectos significativos, la posición financiera de Runtuna S.A. al 30 de junio de 2016, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Montevideo, Uruguay
30 de agosto de 2016



JUAN PABLO FERNANDEZ
CONTADOR PUBLICO - CJPPU 85024



Estado de Posición Financiera Consolidado al 30 de junio de 2016

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de junio de 2016	31 de diciembre de 2015
Activo			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	4	1.812.582	1.366.936
Propiedades de inversión	5	2.110.013	1.328.376
Activo por impuesto diferido	22	644.319	804.288
Inversiones a largo plazo	6	-	390.000
Inventarios	7	16.675.741	11.711.784
Otras cuentas por cobrar	8	737.086	362.201
Deudores comerciales	9	6.249.721	6.757.166
Total de activo no corriente		28.229.462	22.720.751
Activo corriente			
Inventarios	7	1.263.721	5.041.916
Otras cuentas por cobrar	8	436.294	465.921
Deudores comerciales	9	2.945.563	2.813.126
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	4.527.961	6.101.021
Total de activo corriente		9.173.539	14.421.984
Total de activo		37.403.001	37.142.735
Patrimonio			
Aportes de propietarios	16	4.916.885	4.916.885
Ajustes al patrimonio		(3.146)	-
Reservas		242.447	240.105
Resultados acumulados		2.308.080	2.263.577
Resultado del período / ejercicio		(635.307)	46.845
Total de patrimonio atribuible a la controlante		6.828.959	7.467.412
Interés minoritario		-	(5.788)
Total de patrimonio		6.828.959	7.461.624
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Acreedores comerciales	11	73.127	-
Deudas financieras	12	22.044.888	21.512.533
Otras cuentas por pagar	13	32.745	49.274
Pasivo por impuesto diferido	22	3.340.060	3.489.784
Total de pasivo no corriente		25.490.820	25.051.591
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales	11	2.811.565	2.814.112
Deudas financieras	12	608.946	13.892
Otras cuentas por pagar	13	1.662.711	1.801.516
Total de pasivo corriente		5.083.222	4.629.520
Total de pasivo		30.574.042	29.681.111
Total de pasivo y patrimonio		37.403.001	37.142.735

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

Estado de Resultados Integral Consolidado correspondiente a los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2016

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Por el período de seis meses finalizado el		Por el período de tres meses finalizado el	
		30 de junio de 2016	30 de junio de 2015	30 de junio de 2016	30 de junio de 2015
Ingresos operativos					
Ingresos por venta de lotes		2.140.155	5.385.962	1.771.299	1.684.892
Ingresos operativos netos		2.140.155	5.385.962	1.771.299	1.684.892
Costo de los bienes vendidos	17	(583.728)	(1.653.045)	(490.628)	(1.033.394)
Resultado bruto		1.556.427	3.732.917	1.280.671	651.498
Gastos de administración y ventas	18	(1.639.236)	(1.711.413)	(1.066.374)	(760.364)
Resultados diversos	19	34.560	(287.980)	175.208	(71.988)
Resultados financieros	20	(526.501)	305.075	(675.260)	(99.652)
Resultado antes de impuesto a la renta		(574.750)	2.038.599	(285.755)	(280.506)
Impuesto a la renta	22	(60.020)	(605.392)	(45.511)	(597.777)
Resultado del período		(634.770)	1.433.207	(331.266)	(878.283)
Otro resultado integral del período		-	-	-	-
Resultado integral del período		(634.770)	1.433.207	(331.266)	(878.283)
Resultado del período atribuible a:					
Runtuna S.A.		(635.307)	1.433.557	(331.803)	(877.933)
Participación minoritaria		537	(350)	537	(350)
Total		(634.770)	1.433.207	(331.266)	(878.283)

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Aportes de capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Participación atribuible al Grupo	Interés minoritario	Patrimonio total
Saldos al 31 de diciembre de 2014		4.916.885		240.105	5.563.577	10.720.567	104	10.720.671
Distribución de dividendos	16.4	-		-	(3.300.000)	(3.300.000)	-	(3.300.000)
Transacciones con propietarios		-		-	(3.300.000)	(3.300.000)	-	(3.300.000)
Interés minoritario		-		-	-	-	(350)	(350)
Resultado del período		-		-	1.433.557	1.433.557	-	1.433.557
Resultado integral del período		-		-	1.433.557	1.433.557	(350)	1.433.207
Saldos al 30 de junio de 2015		4.916.885		240.105	3.697.134	8.854.124	(246)	8.853.878
Saldos al 31 de diciembre de 2015		4.916.885		240.105	2.310.422	7.467.412	(5.788)	7.461.624
Reserva legal	16.3	-		2.342	(2.342)	-	-	-
Adquisición de acciones		-	(3.146)	-	-	(3.146)	2.844	(302)
Disposición de subsidiarias		-		-	-	-	2.407	2.407
Transacciones con propietarios		-	(3.146)	2.342	(2.342)	(3.146)	5.251	2.105
Resultado del período		-		-	(635.307)	(635.307)	537	(634.770)
Resultado integral del período		-		-	(635.307)	(635.307)	537	(634.770)
Saldos al 30 de junio de 2016		4.916.885	(3.146)	242.447	1.672.773	6.828.959	-	6.828.959

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de junio de 2016	30 de junio de 2015
Actividades de operación			
Resultado del período		(634.770)	1.433.207
Partidas que no representan movimientos de fondos	23.1	45.861	283.245
Cambios en activos y pasivos operativos	23.2	423.724	1.236.003
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		(165.185)	2.952.455
Actividades de inversión			
Venta de acciones	6	390.000	-
Adquisición de acciones	1.3	(302)	-
Disposición de subsidiarias	1.3	2.407	-
Mejoras en terrenos destinados a la venta y adquisición de terrenos		(1.664.490)	(807.749)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	4 y 5	(1.262.899)	(260.637)
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(2.535.284)	(1.068.386)
Actividades de financiación			
Distribución de dividendos	16.4	-	(3.300.000)
Préstamos recibidos		560.000	3.650.000
Cancelación de obligaciones negociables		-	(666.667)
Cancelación de préstamos financieros y pago de intereses		567.409	(1.990.907)
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		1.127.409	(2.307.574)
Variación del flujo de efectivo		(1.573.060)	(423.505)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período		6.101.021	750.487
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	10	4.527.961	326.982

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2016

Nota 1 – Información básica sobre la empresa

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.

El 100% del capital accionario de la Sociedad es controlado por Benson Development Ltd.

1.2 Actividad principal

Al 30 de junio de 2016, la Sociedad posee el 100% del paquete accionario de Fitrey S.A., Moraine S.A., Elysen S.A. y Olbinco S.A., y Dos Horneros 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” y consiste, en particular, en la comercialización de lotes procedentes del fraccionamiento de campos. Esta Sociedad adquirió, entre los años 2009 y 2010, 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. Los mencionados lotes están siendo comercializados de acuerdo al plan de negocios establecido por la Gerencia.

Moraine S.A. está desarrollando dos emprendimientos: “Viñedos de la Tahona” y “Chacras de la Tahona Fase I”. Por una parte adquirió, entre los años 2008 y 2010, 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 – anteriormente unificado con el Nro. 57647- por un total de 14,6 hectáreas) por un total de 49,57 hectáreas, las cuáles fueron 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 S.A. adquirió, entre los años 2009 y 2014, 31 padrones (Nros. 59.910 al 59.938, 70.991 y 51.859) comercializados unitariamente bajo el nombre de “Chacras de la Tahona I”, linderos e interrelacionados con “Viñedos de la Tahona”. Adicionalmente en el padrón 70.991 se encuentra construyendo edificios bajo el nombre “La Toscana en la Tahona” bajo el régimen de Propiedad Horizontal Ley 10.751 y 16.760. Los mencionados lotes y unidades están siendo comercializados de acuerdo al plan de negocios establecido por la Gerencia.

Elysen S.A. adquirió, entre los años 2010 y 2013, 95,57 hectáreas provenientes de 9 padrones rurales, linderos a los padrones de Fitrey S.A., que están siendo fraccionados, urbanizados y comercializados formando parte del proyecto comercial “Lomas de la Tahona Fase II” y “Chacras de la Tahona Fase II”. Esta Sociedad adquirió en el 2015 los padrones 71031, 71033 y 71034 comercializados bajo el nombre “Chacras de la Tahona Fase II”. Los mencionados lotes están siendo comercializados de acuerdo al plan de negocios establecido por la Gerencia.



Olbinco S.A. está desarrollando el emprendimiento “Mirador de la Tahona” en el padrón N° 46.894 de 50 Has, vecino a los padrones de Lomas de la Tahona fase I, y en los padrones 45.061 y 46.062. La empresa, continuando la propuesta de Altos de la Tahona –barrio prácticamente agotado-, ha definido a Mirador de la Tahona como un nuevo barrio joven planteado en tres etapas, las dos primeras abarcando 182 lotes y la tercera otros 92, o sea, un total de 274 unidades que están siendo comercializadas de acuerdo al plan de negocios establecido por la Gerencia.

Dos Horneros S.A., está desarrollando el emprendimiento “Lagos de la Tahona” que consiste en un complejo urbanístico único, que abarca los padrones 70.850 al 70.861, sobre un terreno de 44 Has de las que se destinará más de un 60% a la implantación de un lago de aproximadamente 8 Has y generosas áreas de parqueización verde, circulación, estacionamiento y demás áreas comunes. En la superficie neta edificable se prevé dar cabida a edificios de tres plantas en propiedad horizontal.

1.3 Conformación del Grupo y tenencia accionaria en las subsidiarias

Durante el mes de octubre de 2009 la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de Moraine S.A. y de Fitrey S.A. y durante el mes de noviembre de 2010 el 100% de las acciones de Elysen S.A.

En cumplimiento del contrato de suscripción de acciones celebrado el 19 de junio de 2009 y su adenda de fecha 10 de noviembre de 2009, el 13% de la participación accionaria de Moraine S.A. pasaron a ser propiedad de FAICSA, pagando este último USD 1.000.000.

En enero de 2010, la Sociedad adquirió el 13% restante de la subsidiaria Moraine S.A., pasando a contar con el 100% de las acciones de dicha empresa.

En Acta de Asamblea del 3 de diciembre de 2014, el principal accionista resolvió aportar el 100% de las acciones de Olbinco S.A. en la Sociedad.

En diciembre de 2014, la Sociedad adquirió el 75% de las acciones de Claudere S.A y en agosto de 2015 adquirió el 75% de las acciones de Dos Horneros S.A.

El 30 de junio de 2016, la Sociedad adquirió el 25% restante del paquete accionario de Dos Horneros S.A. pasando a contar con el 100% de las acciones de dicha empresa, y vendió su participación en Claudere S.A., perdiendo el control sobre la misma.

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

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

En aplicación del decreto 124/11, los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. A la fecha de preparación de los presentes estados financieros han sido aplicadas todas las NIIF vigentes emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

Estos estados financieros consolidados comprenden el Estado de Posición Financiera, el Estado de Resultados y el Estado de Otros Resultados Integrales como único estado, el Estado de Cambios en el Patrimonio, y el Estado de Flujos de Efectivo y notas.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico en dólares estadounidenses, moneda funcional del Grupo con excepción de los activos y pasivos financieros (incluyendo instrumentos financieros derivados) clasificados a valor razonable, si los hubiera.

En el Estado de Posición Financiera Consolidado se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. Los activos y pasivos son considerados corrientes si su vencimiento es dentro del año, o son mantenidos para la venta.

El Grupo clasifica los gastos aplicando el método de la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujos de Efectivo Consolidado muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el período, proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios se muestran como parte de los préstamos en el pasivo corriente, en el balance general.

Los flujos de efectivo asociado con actividades operativas son determinados usando el método indirecto. El resultado es ajustado por las partidas que no implicaron flujo de efectivo, tales como cambios en las provisiones, así como cambios en las cuentas a cobrar y pagar.

2.2 Subsidiarias y bases de consolidación

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

Las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de toma de control hasta la fecha de cese 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 en caso de corresponder, los intereses minoritarios dentro del patrimonio neto y dentro del Estado de Resultados Integral Consolidado.

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación del Grupo

Los estados financieros del Grupo se preparan y presentan en dólares estadounidenses, que es a su vez la moneda funcional y la moneda de presentación de los estados financieros del Grupo.

Los registros contables del Grupo son mantenidos simultáneamente en pesos uruguayos, moneda de curso legal en el Uruguay, y en dólares estadounidenses.

2.4 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Sociedad con fecha 30 de agosto de 2016.

Nota 3 – Resumen de políticas contables

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

3.1 Saldos en moneda extranjera

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

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

	Promedio		Cierre	
	31.12.2015 - 30.06.2016	31.12.2014 - 30.06.2015	30.06.2016	31.12.2015
Pesos uruguayos	27,834	25,720	30,617	29,948

3.2 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo en caja y bancos junto con cualquier otra inversión a corto plazo y de gran liquidez que se mantenga para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión u otros. Por tanto, una inversión cumplirá las condiciones de equivalente al efectivo sólo cuando tenga vencimiento próximo, por ejemplo de tres meses o menos desde la fecha de origen.

3.3 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son reconocidos inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una previsión por deterioro. Se contabiliza una previsión por deterioro en el valor de los deudores comerciales cuando existe evidencia objetiva que el Grupo 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.

No se ha reconocido en el período ningún cargo a resultados por concepto de previsión por deudores incobrables.

3.4 Instrumentos financieros

Activos financieros

Otras cuentas por cobrar y efectivo y equivalentes de efectivo

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.

Cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de las cuentas por cobrar es superior a su importe recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados.

Otros activos financieros

Corresponden a las inversiones adquiridas para su venta en el corto plazo (dentro de los doce meses posteriores al cierre) o a los activos financieros designados por la Dirección de la Sociedad desde el reconocimiento inicial para ser incluidos en esta categoría. Se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente, los activos financieros que cotizan en bolsa o para los que el valor razonable se pueda medir de forma fiable, se miden a valor razonable con cambios en el resultado del período. Otros activos financieros se miden al costo menos una previsión por deterioro, si correspondiera.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable y son medidos con posterioridad al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, con excepción de los pasivos financieros mantenidos para negociación o designados a valor razonable con cambios en resultados, que son llevados posteriormente a valor razonable con las ganancias o pérdidas reconocidas el resultado del período.

3.5 Inventarios

Los inventarios se encuentran valuados al menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta.

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

3.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo figuran presentadas a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

Los años de vida útil estimada de las partidas de propiedades, planta y equipo son:

- Bodega Viñedos 50 años
- Proyecto La Toscana 50 años
- Maquinarias 5 años
- Muebles, útiles y equipos 10 años
- Vehículos 10 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

3.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, siguiendo el tratamiento permitido por la NIC 40, están valuadas al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor.

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

- Club House Lomas 50 años
- Club House Altos 50 años

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

3.8 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

3.9 Previsiones

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

3.10 Capital accionario

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

3.11 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 Integral Consolidado cuando los riesgos y beneficios asociados a la propiedad de los mismos han sido transferidos al comprador.

3.12 Costos financieros

Los costos de préstamos incurridos directamente por el financiamiento necesario para la adquisición de bienes inmuebles loteables (activos calificables), fueron capitalizados durante el período de tiempo demandado para 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.

3.13 Impuesto a la renta

La Sociedad 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 financieros.

El impuesto a la renta sobre los resultados del período comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta diferido es reconocido en el Estado de Resultados Integral Consolidado, 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 financieros y considerando los ajustes por pérdidas fiscales en años anteriores.

El impuesto diferido es calculado utilizando el método del pasivo basado en el Estado de Posición Financiera Consolidado, 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.

3.14 Beneficios al personal

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

3.15 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que en los términos del arrendamiento se transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la Sociedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los derechos sobre los activos mantenidos en arrendamiento financiero se reconocen al inicio del arrendamiento como activos de la Sociedad al valor razonable del activo arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos de arrendamiento. El correspondiente pasivo con el arrendamiento se incluye en el Estado de Posición Financiera como una obligación por el arrendamiento financiero.

Los métodos de depreciación y vidas útiles de los activos retenidos bajo la modalidad de contratos de arrendamientos financieros corresponden a aquellos aplicables a activos comparables que sean propiedad de la Sociedad. El pasivo por arrendamiento financiero correspondiente se reduce conforme a los pagos de arrendamiento menos cargos financieros, los cuales se devengan como parte de los costos financieros.

El resto de los arrendamientos se tratan como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo arrendamientos operativos son cargados a los resultados en forma lineal durante el período del arrendamiento.

3.16 Información por segmentos

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

3.17 Principales estimaciones y evaluaciones adoptadas por el Grupo

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

Por su naturaleza, dichas estimaciones están sujetas a una incertidumbre de medición, por lo que los resultados reales futuros pueden diferir de los determinados a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

Las estimaciones y supuestos más importantes que ha utilizado la Dirección en los presentes estados financieros se presentan a continuación:

Deterioro de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión

La Dirección del Grupo realiza juicios significativos para determinar la vida útil y el método de depreciación de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión, con el objetivo de reflejar en sus estados financieros el desgaste que se da en los respectivos bienes por el transcurso del tiempo y su uso.

Impuesto a la renta diferido

El Grupo reconoce los efectos por impuesto a la renta diferido basado en estimaciones y suposiciones sobre la forma de realización y cancelación, respectivamente, de sus activos y pasivos, así como la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales el activo por impuesto diferido se pueda utilizar.

Cambios en dichas estimaciones y supuestos podrían modificar en forma significativa, en el período en que dichas modificaciones se produzcan, los saldos por activos y pasivos por impuesto a la renta diferido contabilizados.

Estimaciones del valor razonable

Se entiende que el valor nominal de los activos y pasivos financieros constituyen aproximaciones a sus respectivos valores razonables.

Nota 4 – Propiedades, planta y equipo

4.1 Evolución

	Bodega Viñedos USD	Proyecto La Toscana USD	Maquinaria USD	Muebles, útiles y equipos USD	Vehículos USD	Total al 30.06.2016 USD	Total al 30.06.2015 USD
Valores brutos							
Saldos al 01.01.2016	32.000	924.474	5.074	278.388	248.314	1.488.250	967.402
Aumentos	-	325.136	-	149.895	1.000	476.031	255.968
Saldos al 30.06.2016	32.000	1.249.610	5.074	428.283	249.314	1.964.281	1.223.370
Depreciaciones							
Saldos al 01.01.2016	770	13.068	5.074	45.439	56.963	121.314	70.933
Aumentos	320	-	-	12.929	17.136	30.385	19.334
Saldos al 30.06.2016	1.090	13.068	5.074	58.368	74.099	151.699	90.267
Valores netos							
Saldos al 01.01.2016	31.230	911.406	-	232.949	191.351	1.366.936	896.469
Saldos al 30.06.2016	30.910	1.236.542	-	369.915	175.215	1.812.582	1.133.103

4.2 Depreciaciones

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

Nota 5 – Propiedades de inversión

5.1 Evolución

	Club House Lomas (fideicomitido) USD	Club House Altos USD	Obras en curso USD	Total al 30.06.2016 USD	Total al 30.06.2015 USD
Valores brutos					
Saldos al 01.01.2016	124.455	398.646	865.601	1.388.702	554.869
Aumentos	-	661.282	125.586	786.868	4.669
Saldos al 30.06.2016	124.455	1.059.928	991.187	2.175.570	559.538
Depreciaciones					
Saldos al 01.01.2016	12.445	47.881	-	60.326	41.848
Aumentos	1.245	3.986	-	5.231	5.549
Saldos al 30.06.2016	13.690	51.867	-	65.557	47.397
Valores netos					
Saldos al 01.01.2016	112.010	350.765	865.601	1.328.376	513.021
Saldos al 30.06.2016	110.765	1.008.061	991.187	2.110.013	512.141

Con fecha 31 de diciembre de 2013, Fitrey S.A. firmó un contrato de arrendamiento con la Tahona Golf Club SAD mediante el cual entrega en arrendamiento los Club House ubicados en los padrones Nros. 43.964 y 10.658. El monto del arrendamiento será cobrado en especie, siendo el plazo del contrato de 3 años, prorrogable automáticamente por igual período. El destino del inmueble será la Sede Social de la Tahona Golf Club.

5.2 Depreciaciones

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

Nota 6 – Inversiones a largo plazo

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
No corriente		
Inversiones en otras empresas	-	390.000
Total	-	390.000

Al 31 de diciembre de 2015, las inversiones a largo plazo correspondían a la participación en el paquete accionario de Todlin S.A. El 30 de junio de 2016 el Grupo vendió la totalidad de las acciones a un precio total de USD 390.000 pagadero mediante la emisión de un vale con vencimiento el 30 de diciembre de 2017.

Nota 7 - Inventarios

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

Los costos de préstamos directamente atribuibles a la adquisición de dichos inmuebles fueron capitalizados, según se explica en la nota 3.12.

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

En el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016, el Grupo concretó la venta de 30 lotes por un monto total de USD 2.140.155 y llevaba firmados contratos de reserva para la venta de 60 lotes, habiendo recibido USD 1.348.929 en concepto de adelanto.

En el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015, el Grupo concretó la venta de 91 lotes por un monto total de USD 5.385.962 y llevaban firmados contratos de reserva para la venta de 16 lotes, habiendo recibido USD 2.100.902 en concepto de adelanto. De dichos anticipos, USD 5.495 se encontraban depositados en garantía en un fideicomiso privado hasta tanto se concrete la escrituración de los mismos.

El detalle de los inventarios es el siguiente:

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
No corriente		
Unidades de apartamento en construcción	3.283.257	-
Terrenos en proceso de urbanización	3.187.911	2.079.533
Terrenos fideicomitidos	3.090.308	3.082.261
Terrenos disponibles para la venta	7.114.265	6.549.990
Total	16.675.741	11.711.784
Corriente		
Terrenos en proceso de urbanización	-	415.030
Terrenos fideicomitidos	292.557	199.961
Terrenos disponibles para la venta	946.164	4.421.925
Membresías	25.000	5.000
Total	1.263.721	5.041.916

Nota 8 – Otras cuentas por cobrar

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
No corriente		
Pagos a cuenta de contribuciones inmobiliarias (*)	347.086	362.201
Documentos a cobrar (Nota 6)	390.000	-
Total	737.086	362.201
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 14)	20.000	-
Pagos a cuenta de contribuciones inmobiliarias (*)	19.832	24.549
Adelantos a proveedores	217.876	214.408
Créditos fiscales	106.872	65.426
Créditos diversos	71.714	161.538
Total	436.294	465.921

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

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, habiéndose completado la obra, se reconocen en el capítulo de Otras cuentas por cobrar USD 366.918 (USD 386.750 al 31 de diciembre de 2015) en concepto de pagos a cuenta de contribución inmobiliaria, representando la proporción de lo gastado hasta la fecha en la reconstrucción mencionada y el equivalente a recuperar de la Intendencia.

Nota 9 – Deudores comerciales

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
No corriente		
Deudores por ventas	1.832.217	1.832.216
Deudores por ventas fideicomitados (Nota 24)	4.190.131	4.749.881
Documentos a cobrar	-	175.069
Documentos a cobrar fideicomitados (Nota 24)	227.373	-
Total	6.249.721	6.757.166
Corriente		
Deudores por ventas	577.725	596.411
Deudores por ventas fideicomitados (Nota 24)	1.998.800	2.123.724
Documentos a cobrar	123.895	92.991
Documentos a cobrar fideicomitados (Nota 24)	245.143	-
Total	2.945.563	2.813.126

Nota 10 – Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Corriente		
Caja y bancos	3.658.143	984.790
Depósitos a plazo fijo	-	5.000.213 (1)
Depósitos a plazo fijo fideicomitidos (Nota 24)	573.638	-
Cuentas corrientes fideicomitidas (Nota 24)	296.180	116.018
Total	4.527.961	6.101.021

(1) El saldo al 31 de diciembre de 2015 correspondía a tres depósitos a plazo fijo realizados en el banco HSBC el 23 de diciembre de 2015 por un total de USD 5.000.000 con vencimientos en enero, febrero y marzo de 2016. Los mismos devengan intereses a una tasa lineal anual de 0,14%, 0,20% y 0,23%.

(2) El saldo al 30 de junio de 2016 corresponde a un depósito a plazo fijo realizado en el banco Scotiabank el 31 de marzo de 2016 por un total de USD 573.425 cancelado el 1 de julio de 2016.

Nota 11 – Acreedores comerciales

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
No corriente		
Acreedores varios	73.127	-
Total	73.127	-
Corriente		
Acreedores varios	2.811.565	2.814.112
Total	2.811.565	2.814.112

Nota 12 – Deudas financieras

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
No corriente		
Obligaciones negociables (1)	20.000.000	20.000.000
Préstamos bancarios (2)	544.888	12.533
Deudas con particulares (3)	1.500.000	1.500.000
Total	22.044.888	21.512.533
Corriente		
Préstamos bancarios (2)	35.052	13.760
Sobregiros bancarios	865	-
Intereses (1)	573.029	132
Total	608.946	13.892

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

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

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

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

Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa variable lineal anual equivalente a la tasa Libor 6 meses más 3%. Asimismo se estableció que dicha tasa de interés compensatorio no será inferior al interés piso del 5,75% nominal anual y no podrá superar una tasa máxima del 8% nominal anual. El uso de fondos previsto para estas ON incluye, entre otros, la pre-cancelación del saldo vigente correspondiente a las obligaciones negociables emitidas en julio de 2010, la cual se efectivizó el 9 de setiembre de 2015.

(2) Corresponde al saldo pendiente de cancelación de los siguiente préstamos bancarios:

Concepto	Importe original USD	Fecha de origen	Vencimiento	Tasa anual
Leasing Scotiabank	17.093	28/08/2013	02/09/2016	7,5%
Leasing Scotiabank	17.341	09/12/2013	08/11/2017	7,7%
Leasing HSBC	20.625	26/11/2015	26/11/2018	6,0%
BROU	460.000	27/04/2016	27/04/2021	6,275%
BROU	100.000	07/06/2016	27/04/2021	6,275%

(3) Las deudas con particulares corresponden al siguiente detalle:

Concepto	Importe original USD	Fecha de origen	Vencimiento	Tasa anual
Deuda con terceros	1.100.000	13/07/2013	15/07/2018	4,17%
Deuda con terceros	400.000	26/04/2012	15/07/2018	4,17%

Nota 13 – Otras cuentas por pagar

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
No corriente		
Convenio por contribución inmobiliaria y DGI a pagar	32.745	49.274
	32.745	49.274
Corriente		
Anticipo de clientes (Nota 7)	1.348.929	1.393.634
Convenio por contribución inmobiliaria y DGI a pagar	48.535	76.041
Acreedores fiscales	75.199	78.556
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	129.236	142.157
Documentos a pagar	30.000	66.000
Provisiones	14.592	26.511
Otras deudas	16.220	18.617
Total	1.662.711	1.801.516

Nota 14 – Partes relacionadas

14.1 Saldos con partes relacionadas

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Otros cuentas por cobrar		
Directores	20.000	-
Total	20.000	-

14.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio 2016 y 2015 se resumen de la siguiente forma:

	30 de junio de 2016 USD	30 de junio de 2015 USD
Directores		
Préstamos otorgados	20.000	-
Benson Development Ltd.		
Pagos realizados	-	3.200.713
Compra de terrenos	220.000	-
Distribución de dividendos (Nota 16.4)	-	(3.300.000)

Nota 15 – Instrumentos financieros

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Activos financieros		
<i>Préstamos y otras cuentas por cobrar</i>		
Otras cuentas por cobrar	588.586	226.964
Deudores comerciales	9.195.284	9.570.292
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.527.961	6.101.021
Total	14.311.831	15.898.277
Pasivos financieros		
<i>Valuados al costo amortizado</i>		
Acreedores comerciales	2.884.692	2.814.112
Deudas financieras	22.653.834	21.526.425
Otras cuentas por pagar	346.527	457.156
Total	25.885.053	24.797.693

Nota 16 – Patrimonio

16.1 Capital social

El capital social autorizado de la Sociedad al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 asciende a \$ 150.000.000 y está representado por acciones al portador de \$ 1 cada una.

16.2 Capital integrado

El capital social de la Sociedad al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 asciende a \$ 100.009.421 (equivalentes a USD 4.916.885), encontrándose totalmente integrado a ambas fechas y representado por acciones ordinarias al portador de valor nominal \$1 cada una.

16.3 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, las sociedades deben destinar no menos del 5% de las utilidades netas de cada ejercicio a la formación de una reserva legal hasta alcanzar el 20% del capital integrado. Cuando la misma quede disminuida por cualquier razón, no podrán distribuirse ganancias hasta haber procedido a su reintegro.

El 15 de abril de 2016 la Asamblea de Accionistas resolvió la afectación de USD 2.342 de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 al aumento de la reserva legal.

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

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

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

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

16.4 Distribución de dividendos

El 8 de abril de 2015 en Asamblea Extraordinaria de Accionistas, la Sociedad resolvió distribuir dividendos por USD 3.300.000.

Nota 17 – Costo de los bienes vendidos

	30 de junio de 2016 USD	30 de junio de 2015 USD
Costo del terreno	(351.313)	(614.413)
Costos de urbanización	(127.415)	(318.632)
Costo de membresías	(105.000)	(720.000)
Total	(583.728)	(1.653.045)

Nota 18 – Gastos de administración y ventas

	30 de junio de 2016 USD	30 de junio de 2015 USD
Impuestos, tasas y contribuciones	(617.114)	(590.226)
Remuneraciones al personal y cargas sociales (Nota 21)	(534.151)	(393.700)
Honorarios profesionales y servicios de terceros	(145.172)	(195.031)
Publicidad y marketing	(28.319)	(124.279)
Gastos de representación	(7.500)	(300)
Depreciaciones (Notas 4 y 5)	(35.616)	(24.883)
Otros gastos de administración y ventas	(271.364)	(382.994)
Total	(1.639.236)	(1.711.413)

Nota 19 – Resultados diversos

	30 de junio de 2016 USD	30 de junio de 2015 USD
Otros ingresos	34.560	25
Otros egresos	-	(288.005)
Total	34.560	(287.980)

Nota 20 – Resultados financieros

	30 de junio de 2016 USD	30 de junio de 2015 USD
Intereses ganados y otros ingresos financieros	223.966	455.186
Intereses perdidos y otros egresos financieros	(721.823)	(359.209)
Diferencia de cambio	(28.644)	209.098
Total	(526.501)	305.075

Nota 21 – Gastos de personal

El Grupo ha incurrido en los siguientes gastos de personal:

	30 de junio de 2016 USD	30 de junio de 2015 USD
Remuneraciones al personal	(497.134)	(354.955)
Cargas sociales	(37.017)	(38.745)
Total	(534.151)	(393.700)

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

Nota 22 – Impuesto a la renta

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

	30 de junio de 2016 USD	30 de junio de 2015 USD
Impuesto corriente		
Impuesto corriente sobre el resultado del período	(65.202)	(347.030)
Diferencia con la provisión de ejercicios anteriores	15.427	-
Total impuesto corriente	(49.775)	(347.030)
Impuesto diferido		
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 22.3)	(10.245)	(258.362)
Total impuesto diferido	(10.245)	(258.362)
Total Gasto	(60.020)	(605.392)

22.2 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

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

	30 de junio de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	(18.981)	(51.781)
Inventarios	(1.251.747)	(1.178.973)
Pérdidas fiscales	663.828	826.331
Ingresos diferidos	(2.088.841)	(2.281.073)
Pasivo neto por impuesto diferido	(2.695.741)	(2.685.496)

22.3 Movimientos durante el período del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2015 USD	Resultados USD	30 de junio de 2016 USD
Propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	(51.781)	32.800	(18.981)
Inventarios	(1.178.973)	(72.774)	(1.251.747)
Pérdidas fiscales	826.331	(162.503)	663.828
Ingresos diferidos	(2.281.073)	192.232	(2.088.841)
Total	(2.685.496)	(10.245)	(2.695.741)

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

23.1 Partidas que no representan movimientos de fondos

	30 de junio de 2016 USD	30 de junio de 2015 USD
Depreciaciones (Notas 4 y 5)	35.616	24.883
Impuesto a la renta diferido (Nota 22.1)	10.245	258.362
Total	45.861	283.245

23.2 Cambios en activos y pasivos operativos

	30 de junio de 2016 USD	30 de junio de 2015 USD
Inventarios	478.728	933.045
Deudores comerciales	375.008	(203.938)
Otras cuentas por cobrar	(345.258)	309.906
Acreedores comerciales	70.580	649.591
Otras cuentas por pagar	(155.334)	(452.601)
Total	423.724	1.236.003

Nota 24 – Patrimonio fideicomitado

Fideicomiso de Garantía – Runtuna II

El 5 de mayo de 2015 se celebró un contrato de Fideicomiso de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley 17.703 a los efectos de garantizar el pago del préstamo de la segunda emisión de Obligaciones Negociables. En dicho contrato se establece que Moraine S.A., Fitrey S.A., Elysen S.A. y Olbinco S.A. serán los fideicomitentes, Posadas & Vecino S.A. tendrá el carácter de fiduciario, la Bolsa de Valores de Montevideo será el representante de los titulares de las Obligaciones Negociables, y Runtuna S.A. en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables.

El patrimonio fideicomitado está integrado por inmuebles que fueron transferidos por las compañías subsidiarias de Runtuna S.A., los que se toman al 70 % de su valor de tasación, a créditos transferidos emergentes de las promesas de enajenación a plazo de inmuebles, los que se tomarán al 80% de su valor nominal, dinero en efectivo que se considerará al 100% de su valor, e inversiones de fondos líquidos que se considerarán por su valor de mercado y en base a información pública y de fuentes independientes. La sumatoria de los bienes fideicomitados conforme los criterios de valuación antedichos deberán tener en todo momento una relación de uno a uno con el saldo adeudado.

Los Fideicomitentes transfirieron en propiedad fiduciaria al Fideicomiso de Garantía:

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

Por Fitrey S.A. – Padrón 43.963 (Lotes AF001, AF002, AF003 y AJ001, E4, J1, J2, P11, P12, AA5, AA6, AA8 y AA15) y 10.658 (Lote C013). Por Moraine S.A. – Padrón 51.856. Por Elysen S.A. – Padrón 70.717 al 70.721, Padrón 70.725 al 70.727, Padrón 70.729 al 70.732 y Padrón 59.228.

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

Los créditos cedidos al fideicomiso por las ventas realizadas por Fitrey S.A., Moraine S.A. y Olbinco S.A. al 30 de junio de 2016 ascienden a USD 8.732.866 (USD 9.083.095 al 31 de diciembre de 2015) de las cuales USD 6.661.447 corresponden a créditos por compromisos de compra venta firmados (USD 6.873.605 al 31 de diciembre de 2015), y los restantes USD 2.071.419 corresponden a créditos por boletos de reserva firmados (USD 2.209.490 al 31 de diciembre de 2015). Estos últimos serán reconocidos en los estados financieros una vez que se realice la transacción de compraventa correspondiente a través de la firma de las promesas de compraventa.

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

El total de efectivo y equivalentes de efectivo en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía ascendía al 30 de junio de 2016 a USD 869.605, de los cuales USD 296.180 corresponden a efectivo y USD 573.425 a un depósito a plazo fijo (USD 116.018 al 31 de diciembre de 2015, de los cuales USD 73.478 corresponden a un depósito que aún no había sido acreditado a la cuenta del Fideicomiso al cierre).

Nota 25 – Administración de riesgos financieros

25.1 Análisis del riesgo de mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado mediante el uso de sus instrumentos financieros y específicamente al riesgo de tipos de cambio, al riesgo de tasa de interés y a algunos otros riesgos de precio. Los activos y pasivos financieros del Grupo clasificados por categoría se presentan en la nota 15.

25.1.1 Sensibilidad a las divisas

La mayoría de las transacciones del Grupo se llevan a cabo en dólares estadounidenses, definida como su moneda funcional.

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

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

	30 de junio de 2016		31 de diciembre de 2015	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
Activos financieros	6.718.196	219.427	8.507.748	284.084
Pasivos financieros	(11.698.664)	(382.097)	(9.581.354)	(319.933)
Posición neta pasiva	(4.980.468)	(162.670)	(1.073.606)	(35.849)

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

25.1.2 Sensibilidad a las tasas de interés

La política del Grupo es minimizar las exposiciones al riesgo de tasas de interés de flujo de efectivo en su financiamiento a largo plazo. Por lo tanto, los préstamos a plazos más largos si bien están pactados a una tasa variable, tienen fijado un porcentaje mínimo y máximo según se detalla en la nota 12.

Los activos que generan intereses se detallan en la nota 10.

25.1.3 Sensibilidad a otros riesgos de precio

Los ingresos del Grupo 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 el Grupo lleva adelante una estrategia de venta multi-producto (distintos clubes de campo) para captar un mayor segmento del mercado objetivo y, finalmente, los precios de venta que ofrece el Grupo son altamente competitivos en comparación con productos similares.

25.2 Análisis del riesgo de crédito

La exposición del Grupo al riesgo de crédito se limita al monto registrado de activos financieros reconocidos a la fecha del balance general, tal y como se resume en la nota 15.

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

La gerencia del Grupo considera que todos los activos financieros, cuyo valor no se ha deteriorado por los años reportados, son de una buena calidad crediticia. Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no existen créditos vencidos por lo que no se ha creado ninguna provisión por este concepto.

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

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

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

25.3 Análisis del riesgo de liquidez

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

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

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los pasivos financieros del Grupo tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación:

Al 30 de junio de 2016:

	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	580.172	28.774	148.222	5.896.666	16.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3.087.072	38.275	72.978	32.894	-
Total	3.667.244	67.049	221.200	5.929.560	16.000.000

Al 31 de diciembre de 2015:

	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	8.479	5.413	7.289	1.505.244	20.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.221.994	2.000.000	49.274	-	-
Total	1.230.473	2.005.413	56.563	1.505.244	20.000.000

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

25.4 Gestión del riesgo de capital

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

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

25.5 Valor razonable

El valor razonable de los instrumentos transados en mercados activos (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 el Grupo para sus activos financieros es el precio corriente de compra; el precio utilizado para la cotización de mercado de los pasivos financieros es el precio corriente de venta.

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

Nota 26 – Contingencias

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 18.099 de fecha 24 de enero de 2007 el Grupo es solidariamente responsable de las obligaciones laborales y de las obligaciones previsionales hacia los trabajadores de los subcontratistas con los que opera en la ejecución de los contratos de obra con clientes. Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, en base a la información disponible por parte del Grupo, no se anticipa que de estas situaciones se deriven efectos patrimoniales significativos para la misma.

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

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 27 – Hechos posteriores

Con fecha 19 de agosto de 2016, se reunió la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, resolviendo que en virtud del proceso de fusión que se está pensando en implementar entre Runtuna S.A. y sus subsidiarias, así como también considerando que la Sociedad tiene un compromiso a futuro de convertir en acciones parte de las obligaciones negociables emitidas, se decidió aumentar el capital autorizado de la Sociedad a \$ 500.000.000 y cambiar el tipo accionario a acciones escriturales.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, Olbinco S.A. concretó la venta de 4 lotes por un monto total de USD 220.762 y Moraine S.A. concretó la venta de 2 lotes por un monto total de USD 178.021 y firmó la reserva de 1 lote y 3 unidades de apartamentos por un total de USD 851.961.

No existen otros hechos posteriores al 30 de junio de 2016 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.

Nota 28 – Estados Financieros Resumidos, expresados en pesos uruguayos

Estado de Posición Financiera Consolidado al 30 de junio de 2016

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	<u>30 de junio de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Activo		
Activo no corriente		
Propiedades, planta y equipo	55.495.823	40.936.999
Propiedades de inversión	64.602.268	39.782.204
Activo por impuesto diferido	19.727.115	24.086.817
Inversiones a largo plazo	-	11.679.720
Inventarios	510.561.162	350.744.507
Otras cuentas por cobrar	22.567.362	10.847.196
Deudores comerciales	191.347.708	202.363.607
Total de activo no corriente	864.301.438	680.441.050
Activo corriente		
Inventarios	38.691.346	150.995.300
Otras cuentas por cobrar	13.358.013	13.953.402
Deudores comerciales	90.184.302	84.247.497
Efectivo y equivalentes de efectivo	138.632.582	182.713.377
Total de activo corriente	280.866.243	431.909.576
Total de activo	1.145.167.681	1.112.350.626
Patrimonio		
Aportes de propietarios	100.009.421	100.009.421
Resultado por conversión	50.530.847	47.241.451
Ajustes al patrimonio	(96.321)	-
Reservas	4.613.228	4.541.825
Resultado por conversión	2.809.772	2.648.840
Resultados acumulados	70.666.485	67.789.604
Resultado del período / ejercicio	(19.238.684)	1.272.240
Resultado por conversión	(212.512)	130.672
Total de patrimonio atribuible a la controlante	209.082.236	223.634.053
Interés minoritario	-	(173.339)
Total de patrimonio	209.082.236	223.460.714



	<u>30 de junio de 2016</u>	<u>31 de diciembre de 2015</u>
Pasivo		
Pasivo no corriente		
Acreeedores comerciales	2.238.929	-
Deudas financieras	674.948.336	644.257.338
Otras cuentas por pagar	1.002.554	1.475.658
Pasivo por impuesto diferido	102.262.617	104.512.051
Total de pasivo no corriente	<u>780.452.436</u>	<u>750.245.047</u>
Pasivo corriente		
Acreeedores comerciales	86.081.686	84.277.026
Deudas financieras	18.644.100	416.038
Otras cuentas por pagar	50.907.223	53.951.801
Total de pasivo corriente	<u>155.633.009</u>	<u>138.644.865</u>
Total de pasivo	<u>936.085.445</u>	<u>888.889.912</u>
Total de pasivo y patrimonio	<u>1.145.167.681</u>	<u>1.112.350.626</u>

Estado de Resultados Integral Consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016

(cifras expresadas en pesos uruguayos)

	<u>30 de junio de 2016</u>	<u>30 de junio de 2015</u>
Ingresos operativos		
Ingresos por venta de lotes	64.809.244	138.524.250
Ingresos operativos netos	<u>64.809.244</u>	<u>138.524.250</u>
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	(17.676.743)	(42.515.491)
Resultado bruto	<u>47.132.501</u>	<u>96.008.759</u>
Gastos de administración y ventas	(49.640.164)	(44.016.687)
Resultados diversos	1.046.563	(7.406.702)
Resultados financieros	(15.943.767)	7.846.376
Resultado antes de impuesto a la renta	<u>(17.404.867)</u>	<u>52.431.746</u>
Impuesto a la renta	(1.817.556)	(15.570.380)
Resultado del período	<u>(19.222.423)</u>	<u>36.861.366</u>
Otro resultado integral del período	<u>4.783.188</u>	<u>30.892.268</u>
Resultado integral del período	<u>(14.455.496)</u>	<u>67.762.638</u>
Resultado del período atribuible a:		
Runtuna S.A.	(19.238.684)	36.870.370
Participación minoritaria	16.261	(9.004)
Total	<u>(19.222.423)</u>	<u>36.861.366</u>