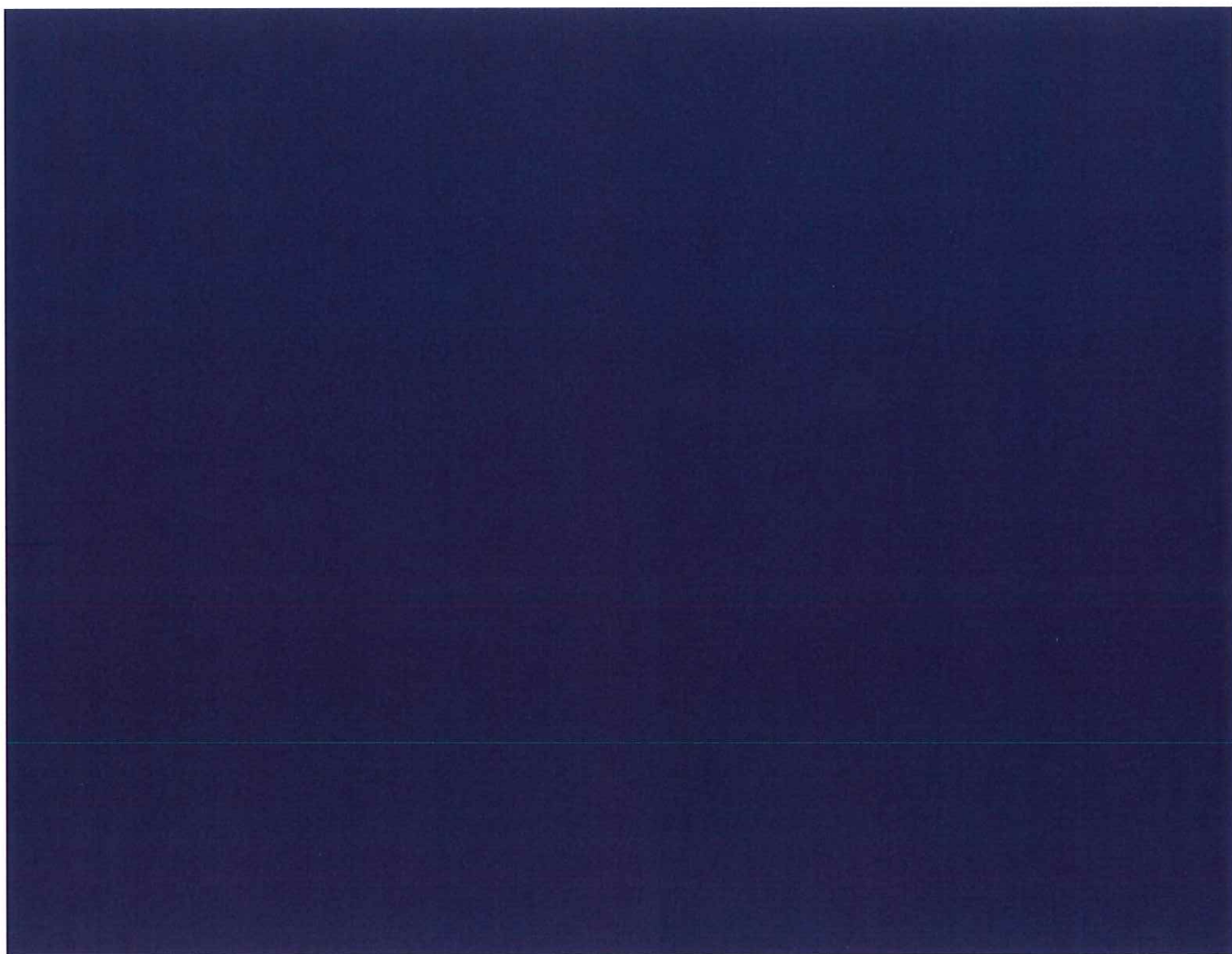


Runtuna S.A.

Estados Financieros Individuales
31 de diciembre de 2016



Contenido

	Pág
Dictamen de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2016	5
Estado de Resultados Integral Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016	7
Estado de Flujos de Efectivo Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016	8
Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2016	9

Dictamen de los Auditores Independientes

Señores Directores y Accionistas de
Runtuna S.A.

Hemos auditado los estados financieros individuales de Runtuna S.A. que se adjuntan, que comprenden el Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2016, los correspondientes Estado de Resultados Integral Individual, Estado de Cambios en el Patrimonio Individual y Estado de Flujos de Efectivo Individual por el ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas explicativas adjuntas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros individuales de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros 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 financieros individuales con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) adaptadas con la vigencia establecida en la Comunicación N° 2016/239 del Banco Central del Uruguay. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros 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 financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido 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 financieros 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 financieros.

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 financieros individuales antes mencionados, presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de Runtuna S.A. al 31 de diciembre de 2016, los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Montevideo, Uruguay
29 de marzo de 2017



JUAN PABLO FERNANDEZ
CONTADOR PUBLICO - CJPPU 85024



Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2016

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Activo			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	4	31.509	34.951
Activo por impuesto diferido	19	56.153	801.456
Inversiones a largo plazo	5	15.142.958	11.681.228
Inventarios	6	2.700.800	-
Otras cuentas por cobrar	7	1.418.264	1.084.948
Total de activo no corriente		19.349.684	13.602.583
Activo corriente			
Otras cuentas por cobrar	7	11.677.503	8.498.786
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	29.569	5.871.138
Total de activo corriente		11.707.072	14.369.924
Total de activo		31.056.756	27.972.507
Patrimonio	13		
Aportes de propietarios		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 ejercicio		1.259.380	46.845
Total de patrimonio		8.723.646	7.467.412
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Deudas financieras	9	20.400.000	20.400.000
Otras cuentas por pagar	10	1.344.480	-
Total de pasivo no corriente		21.744.480	20.400.000
Pasivo corriente			
Deudas financieras	9	-	132
Otras cuentas por pagar	10	588.630	104.963
Total de pasivo corriente		588.630	105.095
Total de pasivo		22.333.110	20.505.095
Total de pasivo y patrimonio		31.056.756	27.972.507

Las notas 1 a 25 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados Integral Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Ingresos operativos	14	3.796.916	2.561.078
Costo de los bienes vendidos	15	(35.465)	(600.000)
Resultado bruto		3.761.451	1.961.078
Gastos de administración y ventas	16	(535.837)	(522.886)
Resultados financieros	17	(1.220.602)	(1.632.308)
Resultado antes de impuesto a la renta		2.005.012	(194.116)
Impuesto a la renta	19	(745.632)	240.961
Resultado del ejercicio		1.259.380	46.845
Otro resultado integral del ejercicio		-	-
Resultado integral del ejercicio		1.259.380	46.845

Las notas 1 a 25 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Cambios en el Patrimonio Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Aportes de capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014		4.916.885	-	240.105	5.563.577	10.720.567
Distribución de dividendos	13.4	-	-	-	(3.300.000)	(3.300.000)
Transacciones con propietarios		-	-	-	(3.300.000)	(3.300.000)
Resultado del ejercicio		-	-	-	46.845	46.845
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	46.845	46.845
Saldos al 31 de diciembre de 2015		4.916.885	-	240.105	2.310.422	7.467.412
Adquisición de acciones	13.5	-	(3.146)	-	-	(3.146)
Constitución de reservas	13.3	-	-	2.342	(2.342)	-
Transacciones con propietarios		-	(3.146)	2.342	(2.342)	(3.146)
Resultado del ejercicio		-	-	-	1.259.380	1.259.380
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	1.259.380	1.259.380
Saldos al 31 de diciembre de 2016		4.916.885	(3.146)	242.447	3.567.460	8.723.646

Las notas 1 a 25 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Flujos de Efectivo Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio		1.259.380	46.845
Partidas que no representan movimientos de fondos	20.1	(2.707.649)	747.525
Cambios en activos y pasivos operativos	20.2	(1.683.886)	(8.168.843)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		(3.132.155)	(7.374.473)
Actividades de inversión			
Adquisición de propiedades, planta y equipo	4	(958)	(1.200)
Adquisición de terrenos	6	(2.700.800)	-
Aportes realizados en subsidiarias y asociadas		-	(908)
Adquisición de acciones	5.3	(302)	-
Disposición de subsidiarias	5.4	(7.222)	-
Dividendos recibidos de subsidiarias		-	3.300.000
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(2.709.282)	3.297.892
Actividades de financiación			
Distribución de dividendos	13.4	-	(3.300.000)
Emisión de ON	9	-	20.000.000
Cancelación de obligaciones negociables		-	(4.666.666)
Variación neta de deudas financieras		(132)	(2.238.407)
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		(132)	9.794.927
Variación del flujo de efectivo		(5.841.569)	5.718.346
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		5.871.138	152.792
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	8	29.569	5.871.138

Las notas 1 a 25 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre 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 nominativas, regida por la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060, con fecha de constitución 2 de febrero de 2007.

Sus estatutos fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación el 11 de abril de 2007, inscriptos en el Registro Público y General de Comercio el 3 de mayo de 2007 con el N° 10.381 y publicados en el Diario Oficial el 4 de junio de 2007 y en el Depso Prensa el 31 de mayo de 2007.

La Sociedad y sus subsidiarias se transformaron en sociedades anónimas abiertas con fecha 31 de diciembre de 2010 al aprobarse por parte del Banco Central del Uruguay la inscripción de Runtuna S.A. en el Registro del Mercado de Valores como emisor de valores de oferta pública según Comunicación N° 2010/118.

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

1.2 Actividad principal

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad posee el 100% del paquete accionario de Fitrey S.A., Moraine S.A., Elysen S.A., 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 hotelaría, 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..

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 individuales 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 comprenden el Estado de Situación Financiera Individual, Estado de Resultados Individual y el Estado de otros Resultados Integrales Individual como único estado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Individual y el Estado de Flujos de Efectivo Individual, y notas.

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

En el Estado de Situación Financiera Individual se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. Activos y pasivos son considerados corrientes si su vencimiento es dentro del año, o son mantenidos para la venta. La Sociedad clasifica los gastos aplicando el método de la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujos de Efectivo Individual muestra los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo ocurridos en el ejercicio, 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. Los intereses recibidos y pagados son clasificados como flujos operativos.

2.2 Cambios en políticas contables

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB aún no vigentes y adoptadas anticipadamente por la Sociedad

La Norma Internacional de Información Financiera N° 15 – Ingresos por contratos con clientes, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2018, ha sido adoptada anticipadamente por la Sociedad. Dicha norma introduce cambios en los requerimientos para el reconocimiento de ingresos, reconociendo los mismos a medida que se van prestando los servicios de construcción establecidos en los contratos con los compradores.

La NIIF 15 establece los principios para incluir información útil a los usuarios de los estados financieros acerca de la naturaleza, monto, momento e incertidumbre asociado al reconocimiento de ingresos y de los flujos de efectivo asociados a los contratos con clientes.

Para determinar el reconocimiento de ingresos, una entidad deberá aplicar a cada contrato mantenido con un cliente, los siguientes cinco pasos:

1. Identificar los contratos establecidos con los clientes.
2. Identificar las obligaciones de entregar bienes o prestar servicios.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignar el precio de la transacción a cada uno de los elementos que integren el contrato.
5. Reconocer los ingresos a medida que se van entregando los bienes o se van prestando los servicios establecidos en los contratos.

La aplicación de la NIIF 15 por primera vez no produjo modificaciones a los estados financieros antes reportados.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB que no han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

Las normas que se prevé pudieran tener algún impacto en los estados financieros son las siguientes:

- NIIF 9 – Instrumentos financieros y modificaciones posteriores emitidas en julio de 2014, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2018. Introduce cambios en los requerimientos de valuación y reconocimiento relativos a instrumentos financieros.
- NIIF 16 – Arrendamientos, vigentes a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2019.

En todos los casos, la Dirección de la Sociedad aplicará estas nuevas políticas contables en el primer ejercicio iniciado después de la entrada en vigencia de cada pronunciamiento y no ha evaluado aún el eventual impacto en los estados financieros por la adopción de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

Los registros contables de la Sociedad 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 individuales han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Sociedad con fecha 29 de marzo de 2017.

2.5 Subsidiarias

Son subsidiarias aquellas entidades sobre las cuales la Sociedad tiene el poder de gobernar sus políticas financieras y operativas, acompañadas 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 reflejan a su valor patrimonial proporcional. Los dividendos recibidos se muestran en el Estado de Resultados Integral Individual.

Las políticas contables de las subsidiarias son uniformes con las políticas adoptadas por la Sociedad, y sus monedas funcionales -monedas de preparación de los estados financieros- coinciden con la moneda funcional de la Sociedad.

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 Individual.

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

	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Promedio	Cierre	Promedio	Cierre
Pesos uruguayos	29,664	29,34	27,159	29,948

3.2 Efectivo y equivalentes 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 Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar son reconocidas 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. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

3.4 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son medidos al cierre como se describe a continuación:

Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros 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 otras 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 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 financieros no derivados que están designados en esta categoría o no califican para su inclusión 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 Integral Individual cuando se venden o cuando se deteriora la inversión.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son medidos con posterioridad al costo amortizado usando 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 en resultados.

Deterioro de instrumentos financieros

La Sociedad evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros, la pérdida por deterioro se reconoce sólo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueden ser estimados confiablemente.

El criterio que utiliza la Sociedad para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye la evaluación de los siguientes aspectos:

- Dificultad financiera del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago de intereses o del principal;
- La Sociedad, por motivos económicos o legales relacionados con la dificultad financiera del prestatario, le otorga una concesión que el prestamista de lo contrario no podría considerar;
- Probabilidad que le prestatario entre en bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- Probabilidad de desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras;
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera, incluyendo:

- i. cambios adversos en el estado de pagos de los prestatarios en la cartera;
- ii. condiciones nacionales o locales que se correlacione con los incumplimientos de los activos en la cartera.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia ente el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en resultados. Si un préstamo o una inversión mantenida hasta su vencimiento tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva corriente determinada bajo el contrato.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después que se reconoció dicho deterioro (como una mejora en el ratio crediticio del deudor), se reconoce en el Estado de Resultados Integral la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

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 Inversiones a largo plazo

Las inversiones en entidades en las que la Sociedad tiene control, control conjunto o influencia significativa se valúan a su valor patrimonial proporcional, desde la fecha en que el control, control conjunto o influencia significativa comienza hasta la fecha de cese del mismo.

Bajo el método del valor patrimonial proporcional, el inversionista debe modificar su importe en libros para reconocer la parte que le corresponde en las pérdidas o ganancias obtenidas por la empresa participada, con contrapartida directamente en el resultado del período. Las distribuciones de ganancias retenidas recibidas de la empresa participada, reducen el importe en libros de la inversión. Otras alteraciones en el valor patrimonial de la participada que no correspondan a pérdidas o ganancias obtenidas por la participada se reconocerán como otro resultado integral acumulándose en un componente separado del patrimonio bajo el título Ajustes al patrimonio.

3.7 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:

- Vehículos 10 años
- Muebles y útiles 10 años
- Equipos 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.

3.8 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo y las inversiones a largo plazo 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 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.

3.10 Capital accionario

El capital 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

La Sociedad aplicó el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos y para la imputación de costos y gastos.

3.12 Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son reconocidos como gasto en el período en el cual se incurren.

3.13 Impuesto a la renta

La Sociedad contabiliza el impuesto a la renta aplicando el método de impuesto diferido.

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 Individual, 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 Situación Financiera Individual, 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 ejercicio 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 Situación 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 Uso de estimaciones contables

La preparación de los estados financieros a una fecha determinada requiere que la Dirección de la Sociedad 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

La Dirección de la Sociedad realiza juicios significativos para determinar la vida útil y el método de depreciación de las propiedades, planta y equipo, 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

La Sociedad 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

	Vehículos USD	Muebles y útiles USD	Equipos USD	Total al 31.12.2016 USD	Total al 31.12.2015 USD
Valores brutos					
Saldos iniciales	36.914	823	6.258	43.995	42.795
Aumentos	-	-	958	958	1.200
Saldos finales	36.914	823	7.216	44.953	43.995
Depreciaciones					
Saldos iniciales	7.382	225	1.437	9.044	4.764
Aumentos	3.691	82	627	4.400	4.280
Saldos finales	11.073	307	2.064	13.444	9.044
Valores netos					
Saldos iniciales	29.532	598	4.821	34.951	38.031
Saldos finales	25.841	516	5.152	31.509	34.951

4.2 Depreciaciones

El total de depreciaciones del ejercicio se incluye como gastos de administración y ventas.

Nota 5 – Inversiones a largo plazo

5.1 Composición

El saldo de inversiones en otras empresas corresponde a participaciones de la Sociedad en sus subsidiarias, las cuales fueron valuadas a su valor patrimonial proporcional.

El detalle de inversiones en otras empresas es el siguiente:

Nombre	País	Patrimonio neto 31.12.2016 USD	Resultado del ejercicio 31.12.2016 USD	Participación 31.12.2016 %	Participación 31.12.2015 %
Moraine S.A.	Uruguay	5.171.012	1.174.408	100	100
Fitrey S.A.	Uruguay	4.188.131	1.157.396	100	100
Elysen S.A.	Uruguay	3.334.177	(131.366)	100	100
Olbinco S.A.	Uruguay	4.793.349	1.147.640	100	100
Dos Horneros S.A.	Uruguay	(58.235)	(44.472)	100	75

5.2 Evolución

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

Nombre	Saldos al 31.12.2015 USD	Cambio de participación en subsidiarias USD	Distribución de dividendos USD	Participación en el resultado USD	Disposición de subsidiarias USD	Utilidad trascendida a terceros USD	Saldo al 30.06.2016 USD
Moraine S.A.	1.556.604	-	-	1.174.408	-	154.524	2.885.536
Fitrey S.A.	3.030.735	-	-	1.157.396	-	-	4.188.131
Elysen S.A.	3.465.543	-	-	(131.366)	-	-	3.334.177
Olbinco S.A.	3.645.709	-	-	1.147.640	-	-	4.793.349
Dos Horneros S.A.	(10.322)	(2.844)	-	(45.069)	-	-	(58.235)
Claudere S.A.	(7.041)	-	-	(181)	7.222	-	-
Total	11.681.228	(2.844)	-	3.302.828	7.222	154.524	15.142.958

5.3 Adquisición de acciones

Con fecha 30 de junio de 2016, la Sociedad adquirió el 25% restante del paquete accionario de Dos Horneros S.A. a un precio de \$ 8.625 (equivalente a USD 302), incrementando así su participación en los votos al 100%.

La diferencia entre el costo de adquisición (USD 302) y la porción adquirida del patrimonio de Dos Horneros S.A. (patrimonio negativo por USD 2.844) se reconoció directamente en el patrimonio neto dentro del capítulo Ajustes al patrimonio.

5.4 Disposición de subsidiarias

Con fecha 30 de junio de 2016, la Sociedad enajenó la totalidad de su participación en el paquete accionario de Claudere S.A. a un precio de \$ 7.500.

Nota 6 – Inventarios

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Corriente		
Terrenos disponibles para la venta	2.700.800	-
Total	2.700.800	-

Nota 7 – Otras cuentas por cobrar

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
No corriente		
Créditos a cobrar fideicomitados cedidos de subsidiarias (*)	181.262	184.948
Documentos a cobrar fideicomitados cedidos de subsidiarias (*)	49.502	-
Partes relacionadas (Nota 11)	1.187.500	900.000
Total	1.418.264	1.084.948
Corriente		
Partes relacionadas (Nota 11)	11.017.027	8.245.030
Créditos a cobrar cedidos de subsidiarias (*)	-	39.569
Créditos a cobrar fideicomitados cedidos de subsidiarias (*)	190.871	139.311
Documentos a cobrar cedidos de subsidiarias (*)	445.000	-
Documentos a cobrar fideicomitados cedidos de subsidiarias (*)	2.802	-
Créditos fiscales	12.684	-
Créditos diversos	9.119	74.876
Total	11.677.503	8.498.786

(*) Según los contratos de cesión de crédito de fecha 31 de diciembre de 2013, las subsidiarias cedieron a Runtuna S.A. créditos vigentes entre las mismas por un total de USD 621.343 y créditos por saldos pendientes de las promesas de compra-venta de lotes por un total de USD 933.455, con el fin de cancelar las deudas que mantenían con Runtuna S.A. por préstamos otorgados. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de las cuotas pendientes de cobro de dichos créditos asciende a USD 196.107 (USD 363.828 al 31 de diciembre de 2015).

Según los contratos de cesión de crédito de fecha 31 de diciembre de 2016, las subsidiarias cedieron a Runtuna S.A. créditos vigentes entre las mismas por un total de USD 390.000 y créditos por saldos pendientes de las promesas de compra-venta de lotes por un total de USD 283.330, con el fin de cancelar las deudas que mantenían con Runtuna S.A. por préstamos otorgados. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de las cuotas pendientes de cobro de dichos créditos asciende a USD 673.330.

Nota 8 – Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Corriente		
Cuentas corrientes fideicomitidas	3.406	-
Caja y bancos	26.163	870.925
Depósitos a plazo fijo (*)	-	5.000.213
Total	29.569	5.871.138

(*) 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 devengaban intereses a una tasa lineal anual de 0,14%, 0,20% y 0,23%.

Nota 9 – Deudas financieras

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
No corriente		
Obligaciones negociables	20.000.000	20.000.000 (1)
Préstamos de terceros	400.000	400.000 (2)
Total	20.400.000	20.400.000
Corriente		
Intereses a pagar	-	132
Total	-	132

(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 8,0% nominal anual. El uso de fondos previsto para estas ON incluye, entre otros, la pre-cancelación del saldo vigente correspondiente a las obligaciones negociables emitidas en julio de 2010, la cual se efectivizó el 9 de setiembre de 2015.

(2) Corresponde a un préstamo con particulares por USD 400.000 a una tasa del 4,17% anual con vencimiento el 15 de julio de 2018.

Nota 10 – Otras cuentas por pagar

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
No corriente		
Acreedores varios	1.344.480	-
Total	1.344.480	-
Corriente		
Acreedores varios	572.132	27.064
Acreedores fiscales	-	57.846
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	-	3.545
Provisiones	9.760	13.519
Otras deudas	6.738	2.989
Total	588.630	104.963

Nota 11 – Partes relacionadas

11.1 Saldos con partes relacionadas

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Otros cuentas por cobrar		
Corriente		
<u>Por servicios de administración prestados</u>		
Fitrey S.A.	-	73.810
Elysen S.A.	96.000	-
Olbinco S.A.	225.410	324.520
	321.410	398.330
<u>Por ventas de terrenos</u>		
Moraine S.A.	900.000	1.350.000
	900.000	1.350.000
<u>Por préstamos otorgados</u>		
Moraine S.A.	4.923.148	2.575.676
Fitrey S.A.	988.962	499.081
Elysen S.A.	1.299.780	1.498.230
Olbinco S.A.	1.530.842	728.929
Claudere S.A.	-	9.602
Dos Horneros S.A.	1.052.885	1.185.182
	9.795.617	6.496.700
Total	11.017.027	8.245.030
Otros cuentas por cobrar		
No corriente		
<u>Por préstamos otorgados</u>		
Dos Horneros S.A.	1.187.500	-
	1.187.500	-
<u>Por ventas de terrenos</u>		
Moraine S.A.	-	900.000
	-	900.000
Total	1.187.500	900.000

11.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2016			
	Préstamos otorgados y recibidos netos	Servicios de administración (Nota 14)	Compra de terrenos	Créditos cedidos a recibir
	USD	USD	USD	USD
Moraine S.A.	996.723	-	-	(2.750)
Fitrey S.A.	486.842	-	-	(73.810)
Elysen S.A.	(199.222)	78.689	-	-
Olbinco S.A.	1.290.965	225.410	-	(599.520)
Claudere S.A.	(9.602)	-	-	-
Dos Horneros S.A.	1.050.704	-	-	-
Benson Development Ltd.	-	-	220.000	-
Directores	20.000	-	-	-
Total	3.636.410	304.099	220.000	(676.080)

	31 de diciembre de 2015			
	Préstamos otorgados y recibidos netos	Servicios de administración (Nota 14)	Distribución de dividendos (Nota 13.4)	Compraventa de terreno
	USD	USD	USD	USD
Moraine S.A.	1.707.415	-	1.852.264	600.000
Fitrey S.A.	190.034	60.500	137.880	-
Elysen S.A.	869.045	-	1.309.856	-
Olbinco S.A.	824.362	486.000	-	-
Claudere S.A.	9.075	-	-	-
Dos Horneros S.A.	1.185.182	-	-	-
Benson Development Ltd.	400.713	-	(3.300.000)	-
Total	5.185.826	546.500	-	600.000

Nota 12 – Instrumentos financieros

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Activos financieros		
<i>Préstamos y otras cuentas por cobrar</i>		
Otras cuentas por cobrar	13.095.767	9.583.734
Efectivo y equivalente de efectivo	29.569	5.871.138
Total	13.125.336	15.454.872
Pasivos financieros		
<i>Valuados al costo amortizado</i>		
Deudas financieras	20.400.000	20.400.132
Otras cuentas por pagar	1.933.110	104.963
Total	22.333.110	20.505.095

Nota 13 – Patrimonio

13.1 Capital social

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

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.

Al 31 de diciembre de 2016 dicho aumento del capital autorizado se encuentra en trámite.

13.2 Capital integrado

El capital efectivamente integrado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a \$ 100.009.421 (equivalentes a USD 4.916.885), encontrándose totalmente integrado a ambas fechas y representado por acciones nominativas de valor nominal \$ 1 cada una.

13.3 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.

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, la Sociedad no podrá 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.

13.4 Distribución de dividendos

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

13.5 Ajustes al patrimonio

Con fecha 30 de junio de 2016, la Sociedad adquirió el 25% restante del paquete accionario de Dos Horneros S.A. a un precio de \$ 8.625 (equivalente a USD 302), incrementando así su participación en los votos al 100%.

La diferencia entre el costo de adquisición (USD 302) y la porción adquirida del patrimonio de Dos Horneros S.A. (patrimonio negativo por USD 2.844) se reconoció directamente en el patrimonio neto dentro del capítulo Ajustes al patrimonio.

Nota 14 – Ingresos operativos

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Venta de terreno	189.989	600.000
Servicios de administración (Nota 11)	304.099	546.500
Resultados por inversiones (Nota 5)	3.302.828	1.414.578
Total	3.796.916	2.561.078

Nota 15 – Costo de los bienes vendidos

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Costo del terreno	(35.465)	(600.000)
Total	(35.465)	(600.000)

Nota 16 – Gastos de administración y ventas

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Publicidad y marketing	(89.854)	(68.565)
Honorarios profesionales y servicios de terceros	(140.381)	(136.738)
Impuestos, tasas y contribuciones	(40.849)	(66.542)
Remuneraciones al personal y cargas sociales (Nota 18)	(132.244)	(38.178)
Depreciaciones (Nota 4)	(4.400)	(4.280)
Gastos de representación	(7.500)	(1.180)
Otros gastos de administración y ventas	(120.609)	(207.403)
Total	(535.837)	(522.886)

Nota 17 – Resultados financieros

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Intereses ganados y otros ingresos financieros	3.574	1.133
Intereses perdidos y otros egresos financieros	(1.220.974)	(1.610.364)
Diferencia de cambio	(3.202)	(23.077)
Total	(1.220.602)	(1.632.308)

Nota 18 – Gastos de personal

La Sociedad ha incurrido en los siguientes gastos de personal:

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Remuneraciones al personal	(130.720)	(34.182)
Cargas sociales	(1.524)	(3.996)
Total	(132.244)	(38.178)

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

Nota 19 – Impuesto a la renta

19.1 Impuesto a la renta reconocido en el Estado de Resultados Integral Individual

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Impuesto corriente		
Impuesto corriente sobre el resultado del ejercicio (Nota 19.2)	(329)	(1.216)
Total impuesto corriente	(329)	(1.216)
Impuesto diferido		
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 19.4)	(745.303)	242.177
Total impuesto diferido	(745.303)	242.177
Total impuesto a la renta	(745.632)	240.961

19.2 Conciliación de la utilidad contable con el impuesto corriente

La relación entre el gasto por impuesto que surge de aplicar la tasa vigente a la utilidad contable y el gasto actualmente reconocido en los resultados puede ser conciliado como sigue:

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Resultado contable antes de impuestos	2.005.012	(194.116)
Tasa del impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la tasa vigente	501.253	48.529
Efecto de gastos no admitidos	12.737	30.059
Efecto de otros ajustes	77.427	287.244
Efecto de dividendos ganados	-	(710.181)
Efecto de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(3.541.260)	(608.217)
Subtotal	(3.451.096)	(1.001.095)
Total	(2.949.843)	(952.566)
Impuesto a la renta corriente mínimo	329	1.216

19.3 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:

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Propiedades, planta y equipo	(1.942)	(895)
Pérdidas fiscales	58.095	802.351
Activo neto por impuesto diferido	56.153	801.456

19.4 Movimiento durante el ejercicio del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2015 USD	Resultados USD	31 de diciembre de 2016 USD
Propiedades, planta y equipo	(895)	(1.047)	(1.942)
Pérdidas fiscales	802.351	(744.256)	58.095
Total	801.456	(745.303)	56.153

Nota 20 – Información referente al Estado de Flujo de Efectivo Individual

20.1 Partidas que no representan movimientos de fondos

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Depreciaciones (Nota 4)	4.400	4.280
Impuesto a la renta diferido (Nota 19)	745.303	(242.177)
Participación en resultados de subsidiarias y asociadas (Nota 5)	(3.302.828)	(1.414.578)
Otros ajustes en inversiones en empresas (Nota 5)	(154.524)	2.400.000
Total	(2.707.649)	747.525

20.2 Cambios en activos y pasivos operativos

	31 de diciembre de 2016 USD	31 de diciembre de 2015 USD
Otra cuentas por cobrar	(3.512.033)	(8.663.801)
Inventarios	-	600.000
Otras cuentas por pagar	1.828.147	(105.042)
Total	(1.683.886)	(8.168.843)

Nota 21 – 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 los siguientes activos:

- (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 las subsidiarias al 31 de diciembre de 2016 ascienden a USD 7.852.791 (USD 9.083.095 al 31 de diciembre de 2015).

- (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 (incluyendo sus subsidiarias) en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía al 31 de diciembre de 2016 ascendió a USD 601.307 (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 22 – Administración de riesgos financieros

22.1 Análisis del riesgo de mercado

La Sociedad 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 12.

22.1.1 Sensibilidad a las divisas

La mayoría de las transacciones de la Sociedad 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 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
Activo				
Otras cuentas por cobrar	35.145.711	1.197.877	14.784.309	493.666
Efectivo y equivalentes de efectivo	84.088	2.866	133.538	4.459
Total de activo	35.229.799	1.200.743	14.917.847	498.125
Pasivo				
Otras cuentas por pagar	(188.392)	(6.421)	(1.969.051)	(65.749)
Total de activo	(188.392)	(6.421)	(1.969.051)	(65.749)
Posición neta activa	35.041.407	1.194.322	12.948.796	432.376

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 ejercicio de montos no significativos.

22.1.2 Sensibilidad a las tasas de interés

La política de la Sociedad 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.

Los activos que generan intereses se encuentran detallados en la nota 8.

22.2 Análisis del riesgo de crédito

La exposición de la Sociedad 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 12.

Las principales contrapartes de la Sociedad son sus subsidiarias a quienes otorga préstamos y presta servicios de administración.

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

Ninguno de los activos financieros de la Sociedad está asegurado mediante una garantía o mediante alguna otra salvaguarda de crédito.

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.

22.3 Análisis del riesgo de liquidez

La Sociedad 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.

La Sociedad 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 2016 y 2015, los pasivos financieros de la Sociedad tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación expresados en dólares estadounidenses:

Al 31 de diciembre 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	-	-	400.000	4.000.000	16.000.000
Otras cuentas por pagar	1.933.110	-	-	-	-
Total	1.933.110	-	400.000	4.000.000	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	132	-	-	400.000	20.000.000
Deudas diversas	104.963	-	-	-	-
Total	105.095	-	-	400.000	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.

22.4 Gestión del riesgo de capital

Los objetivos de la gestión de capital de la Sociedad 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 Sociedad 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.

22.5 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 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.

Nota 23 – Contingencias

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

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

Nota 24 – Estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros individuales de Runtuna S.A. al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados a los efectos de dar cumplimiento a los requerimientos de información establecidos por el Art. 89 de la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060 y por el Banco Central del Uruguay.

Los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 fueron elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y pueden ser accedidos en la página web del Banco Central del Uruguay (www.bcu.gub.uy).

Nota 25 – Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad concretó la venta de un lote por USD 229.994.

No existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2016 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.