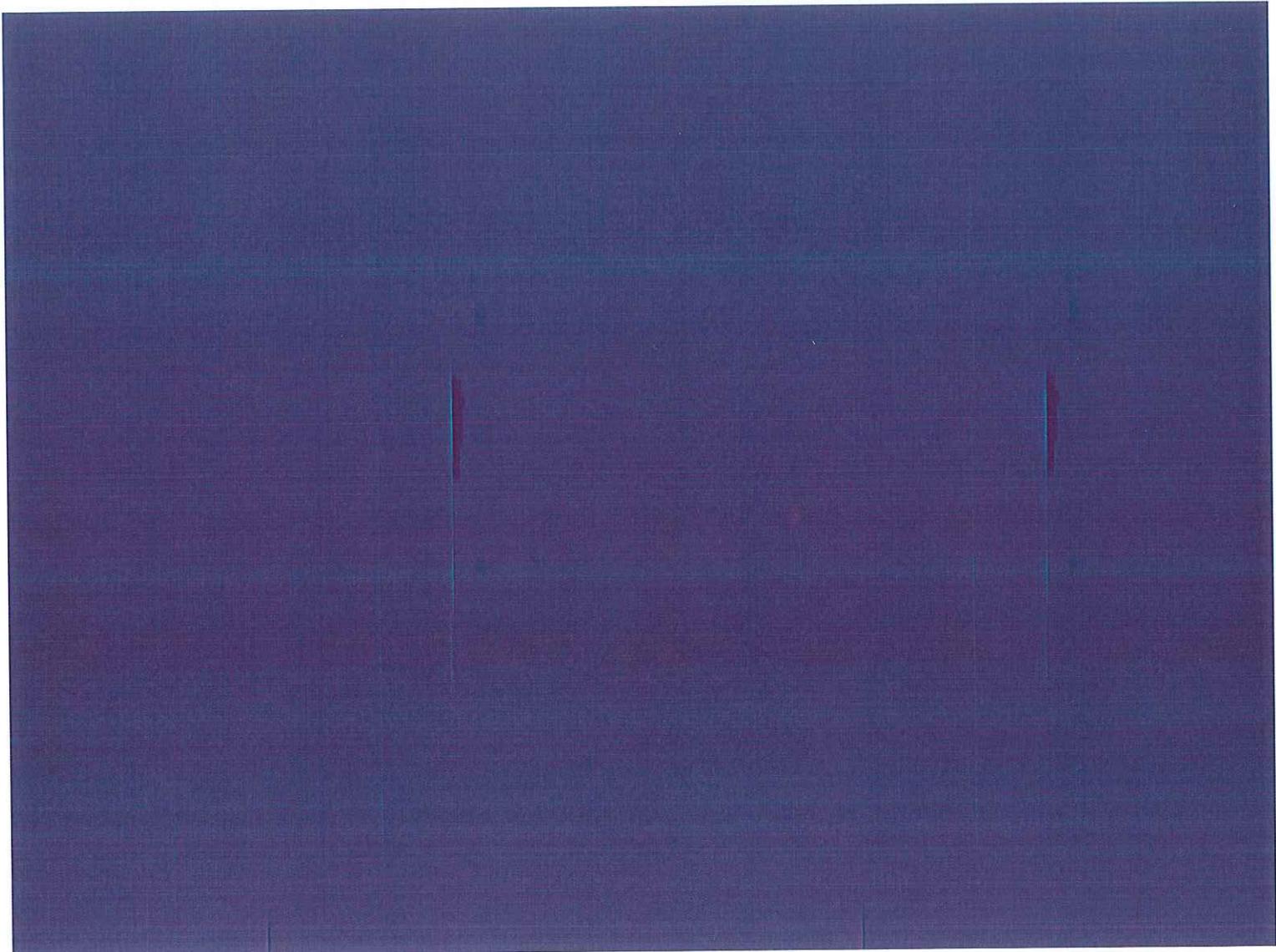


Runtuna S.A.

Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018



Contenido

	Pág
Informe de Revisión	3
Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2018	4
Estado de Resultados Integral Consolidado correspondiente a los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2018	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018	6
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2018	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 2018, que comprenden el Estado de Situación 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.

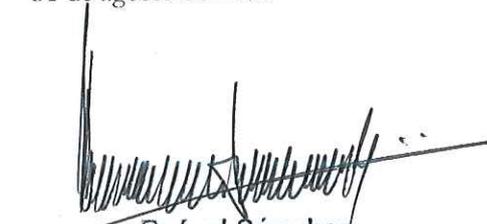
Alcance de la revisión

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 situación financiera de Runtuna S.A. al 30 de junio de 2018, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio 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
31 de agosto de 2018



Rafael Sánchez
Socio, Grant Thornton S.C.
Contador Público



Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2018

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1.820.306	1.964.063
Deudores comerciales	5	7.874.979	6.944.452
Otras cuentas por cobrar	6	761.461	762.361
Inventarios	7	2.978.570	1.130.856
Total de activo corriente		13.435.316	10.801.732
Activo no corriente			
Deudores comerciales	5	7.932.089	11.121.492
Inventarios	7	18.714.595	20.028.419
Propiedades, planta y equipo	8	2.019.323	2.032.200
Propiedades de inversión	9	2.983.398	2.312.153
Activo por impuesto diferido	21	563.418	656.078
Total de activo no corriente		32.212.823	36.150.342
Total de activo		45.648.139	46.952.074
Pasivo			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales	10	1.056.446	1.644.330
Deudas financieras	11	4.220.598	3.914.259
Otras cuentas por pagar	12	3.249.865	2.487.850
Total de pasivo corriente		8.526.909	8.046.439
Pasivo no corriente			
Acreedores comerciales	10	896.320	922.712
Deudas financieras	11	21.647.830	22.199.198
Pasivo por impuesto diferido	21	4.576.862	3.419.547
Total de pasivo no corriente		27.121.012	26.541.457
Total de pasivo		35.647.921	34.587.896
Patrimonio			
Aportes de propietarios	15	4.916.885	4.916.885
Ajustes al patrimonio		(3.146)	(3.146)
Reservas		487.443	305.416
Resultados acumulados		6.962.996	3.504.491
Resultado del período / ejercicio		(2.363.960)	3.640.532
Total de patrimonio atribuible a la controlante		10.000.218	12.364.178
Interés minoritario		-	-
Total de patrimonio		10.000.218	12.364.178
Total de pasivo y patrimonio		45.648.139	46.952.074

Las notas 1 a 27 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 2018

(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 2018	30 de junio de 2017	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
Ingresos operativos					
Ingresos por ventas		2.281.342	2.650.192	1.699.986	1.772.590
Ingresos operativos netos		2.281.342	2.650.192	1.699.986	1.772.590
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados		(488.792)	(1.449.905)	(196.501)	(1.854.812)
Resultado bruto	16	1.792.550	1.200.287	1.503.485	(82.222)
Gastos de administración y ventas	17	(1.551.784)	(1.770.035)	(890.028)	(1.090.764)
Resultados diversos	18	55.050	47.570	90.922	61.681
Resultados financieros	19	(1.268.051)	(687.068)	(1.287.052)	(546.529)
Resultado antes de impuesto a la renta		(972.235)	(1.209.246)	(582.673)	(1.657.834)
Impuesto a la renta	21	(1.391.725)	781.011	(1.262.178)	763.516
Resultado del período		(2.363.960)	(428.235)	(1.844.851)	(894.318)
Otro resultado integral del período		-	-	-	-
Resultado integral del período		(2.363.960)	(428.235)	(1.844.851)	(894.318)
Resultado integral del período atribuible a:					
Runtuna S.A.		(2.363.960)	(428.235)	(1.844.851)	(894.318)
Participación minoritaria		-	-	-	-
Total		(2.363.960)	(428.235)	(1.844.851)	(894.318)

Las notas 1 a 27 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 2018

(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 2016		4.916.885	(3.146)	242.447	3.567.460	8.723.646	-	8.723.646
Reserva legal	15.3	-	-	62.969	(62.969)	-	-	-
Transacciones con propietarios		-	-	62.969	(62.969)	-	-	-
Resultado del período		-	-	-	(428.235)	(428.235)	-	(428.235)
Resultado integral del período		-	-	-	(428.235)	(428.235)	-	(428.235)
Saldos al 30 de junio de 2017		4.916.885	(3.146)	305.416	3.076.256	8.295.411	-	8.295.411
Saldos al 31 de diciembre de 2017		4.916.885	(3.146)	305.416	7.145.023	12.364.178	-	12.364.178
Reserva legal	15.3	-	-	182.027	(182.027)	-	-	-
Transacciones con propietarios		-	-	182.027	(182.027)	-	-	-
Resultado del período		-	-	-	(2.363.960)	(2.363.960)	-	(2.363.960)
Resultado integral del período		-	-	-	(2.363.960)	(2.363.960)	-	(2.363.960)
Saldos al 30 de junio de 2018		4.916.885	(3.146)	487.443	4.599.036	10.000.218	-	10.000.218

Las notas 1 a 27 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 2018

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
Actividades de operación			
Resultado del período		(2.363.960)	(428.235)
Partidas que no representan movimientos de fondos	22.1	1.282.860	(810.483)
Cambios en activos y pasivos operativos	22.2	2.896.307	3.311.558
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		1.815.207	2.072.840
Actividades de inversión			
Mejoras en terrenos destinados a la venta y adquisición de terrenos		(1.022.682)	(2.976.010)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	8	(41.539)	(95.184)
Adquisiciones de propiedades de inversión	9	(676.476)	(105.425)
Adquisiciones de propiedades de inversión		26.762	-
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(1.713.935)	(3.176.619)
Actividades de financiación			
Préstamos recibidos		-	2.400.000
Cancelación de préstamos financieros y pagos de intereses		(245.029)	(667.654)
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		(245.029)	1.732.346
Variación del flujo de efectivo		(143.757)	628.567
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1.964.063	966.651
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4	1.820.306	1.595.218

Las notas 1 a 27 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.



Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2018

Nota 1 – Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

Runtuna S.A. (la Sociedad) es una sociedad anónima uruguaya abierta, con acciones escriturales, regida por la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060, con fecha de constitución 2 de febrero de 2007.

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

La Sociedad y sus subsidiarias se transformaron en sociedades anónimas abiertas con fecha 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 era controlado por Benson Development Ltd hasta el 23 de junio de 2017, fecha en la cual el directorio de Runtuna S.A. resolvió destruir la totalidad de los títulos accionarios nominativos emitidos a la fecha y emitir títulos accionarios escriturales a favor de personas físicas.

1.2 Actividad principal

Al 30 de junio de 2018, 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 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 parquización 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

Los presentes estados financieros consolidados, han sido preparados de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Decreto 124/11, en el cual se establece que, a partir de los ejercicios iniciados el 1º de enero de 2012, las normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública, son las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) traducidas al idioma español.

Las normas referidas comprenden:

- Las Normas Internacionales de información financiera (NIIF).
- Las Normas internacionales de contabilidad (NIC).
- Las interpretaciones elaboradas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité de Interpretaciones.

Estos estados financieros consolidados comprenden el Estado de Situación Financiera Consolidado, el Estado de Resultados Consolidado y el Estado de Otros Resultados Integrales Consolidado como único estado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado, el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado 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 Situación Financiera Consolidado se distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. A dichos efectos se han considerado corrientes si su vencimiento es dentro de los próximos 12 meses.

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 Cambios en políticas contables

Nuevas normas contables adoptadas por el Grupo

Las siguientes normas o modificaciones de normas, con vigencia para el presente ejercicio, han sido adoptadas por el Grupo:

a) NIIF 9 Instrumentos financieros (obligatoria para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2018)

La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, e introduce un modelo de “pérdidas crediticias esperadas” para el deterioro de los activos financieros.

La NIIF 9 también contiene nuevos requisitos sobre la aplicación de la contabilidad de coberturas. Los nuevos requisitos buscan alinear más la contabilidad de coberturas a la gestión de riesgos de las entidades mediante el incremento de la elegibilidad tanto de los elementos cubiertos como los instrumentos de cobertura e introduciendo un enfoque más basado en principios para evaluar la efectividad de la cobertura.

La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros (Reconocimiento y medición) sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, las inversiones en deuda que son mantenidas dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son sólo pagos de capital o interés sobre el capital vigente, son por lo general medidos al costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda o patrimonio son medidas a los valores razonables al cierre de los ejercicios contables posteriores.

El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación a clasificación y medición de pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de pasivos financieros (designados como pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados) atribuibles a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo.

Específicamente, de acuerdo con la NIIF 9, para pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo crediticio de la deuda en otros resultados integrales creara un desajuste contable. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados.

Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero medido a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias.

El Grupo ha analizado el impacto de esta nueva norma en los estados financieros al 30 de junio de 2018, y no se han detectado ajustes sobre la valuación de los activos y pasivos del Grupo. Los riesgos crediticios fueron analizados y no surge efectos sobre los estados financieros, además de los ya contabilizados por el Grupo en base a su política de provisiones.

b) NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes (obligatoria para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2018)

La NIIF 15 "Ingresos por contratos con clientes" reemplaza a la NIC 18 'Ingresos de Actividades Ordinarias', la NIC 11 'Contratos de construcción' y varias Interpretaciones relacionadas con los ingresos.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de reconocimientos de ingresos derivados de contratos con clientes y proporciona un modelo único de cinco pasos basado en principios que se aplicara a todos los contratos de clientes. El principio fundamental del modelo es el cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

Dicha norma ha sido adoptada anticipadamente por el Grupo a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2017.

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas por el IASB pero no son efectivas para el período finalizado el 30 de junio de 2018 y tampoco han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

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

- NIIF 16 – Arrendamientos, vigentes a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2019.

La Dirección del Grupo aplicará esta nueva política contable en el primer ejercicio iniciado después de la entrada en vigencia de la norma y no ha evaluado aún el eventual impacto en los estados financieros por la adopción de la misma.



2.3 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.

2.4 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.

2.5 Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados para su emisión por la Gerencia del Grupo con fecha 31 de agosto de 2018.

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	
	31.12.2017 al 30.06.2018	31.12.2016 al 30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017
Pesos uruguayos	30,137	28,918	31,466	28,807

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 provisión por deterioro, si correspondiera. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y 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.

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

3.4 Instrumentos financieros

Los instrumentos se clasifican en dos categorías: valuados a costo amortizado y valuados a valores razonables.

La clasificación se realiza en oportunidad del reconocimiento inicial y depende del modelo de negocios seguido por la Sociedad para gestionar los activos financieros, y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Para que un activo financiero pueda ser medido al costo amortizado, el instrumento debe cumplir con dos criterios según se describe más adelante. Todos los restantes instrumentos son medidos a valores razonables. Las inversiones en instrumentos de patrimonio son valuadas a valores razonables y las ganancias y pérdidas se muestran en resultados. Sin embargo, en oportunidad del reconocimiento inicial, la Sociedad puede hacer una elección irrevocable de presentar todos los cambios en el valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio que no las mantiene con el propósito de su venta en el corto plazo en Otros resultados integrales.

a) Activos financieros a valor razonable

Activos financieros medidos a valor razonable son aquellos activos financieros que fueron adquiridos básicamente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no mantiene activos financieros valuados al valor razonable.

b) Activos financieros a costo amortizado

Activos financieros medidos a costo amortizado son créditos o instrumentos de deuda que cumplen con los siguientes criterios: i) el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los activos financieros a costo amortizado comprenden Deudores comerciales, Otras cuentas a cobrar y Efectivo y equivalentes de efectivo.

Los activos financieros son clasificados como corrientes si su realización se espera dentro de los 12 meses. De otra forma son clasificados como no corrientes.

c) Reconocimiento y medición

Compras y ventas recurrentes de activos financieros son reconocidos en el día de la negociación en el que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Activos financieros reconocidos a sus valores razonables con cambios a través de resultados son inicialmente reconocidos a valores razonables y los costos de transacción incluidos en resultados. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a percibir los flujos de caja respectivos han caducado o cuando han sido cedidos y la Sociedad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad sobre los mismos.

d) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado de posición financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

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

Los nuevos requisitos de la NIIF 9 establecen la utilización de información prospectiva para reconocer las pérdidas crediticias esperadas. El reconocimiento de las pérdidas crediticias ya no depende de que la Sociedad haya identificado previamente un evento de pérdida. En cambio, la Sociedad considera una gama más amplia de información cuando evalúa el riesgo de crédito midiendo las pérdidas crediticias esperadas, incluyendo eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos razonablemente fundados que afectan el recupero previsto de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

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

En la aplicación de este enfoque prospectivo, una distinción es realizada entre tres fases:

- Fase 1: instrumentos financieros que aún no tienen indicios de deterioro significativo en su calidad crediticia desde su reconocimiento inicial, o que tienen bajo riesgo de crédito. Se reconocen pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.
- Fase 2: instrumentos financieros que tienen indicios de deterioro significativo en su calidad crediticia desde su reconocimiento inicial y cuyo riesgo de crédito no es bajo, se reconocen pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo
- Fase 3: instrumentos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha, se reconocen pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

El Grupo al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no ha identificado activos financieros cuyo riesgo sea distinto a bajo o que se hayan deteriorado significativamente en su calidad crediticia desde su reconocimiento inicial y, por lo tanto, las pérdidas crediticias esperadas se han estimado por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses (Fase 1).

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 el Grupo 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 de las propiedades, planta y equipo es calculada sobre los valores históricos en dólares estadounidenses, utilizando porcentajes fijos sobre dichos valores, estimados según la vida útil esperada para cada categoría, a partir del mes siguiente a su incorporación.

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

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

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de un elemento de propiedades, planta y equipo son únicamente activados cuando éstos incrementan los beneficios económicos futuros. El resto de los gastos son reconocidos como gastos de mantenimiento en el resultado del ejercicio.

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

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

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

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 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 Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad.

La Norma Internacional de Información Financiera N° 15 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.

Ingreso por venta de terrenos

Los ingresos operativos correspondientes a ventas de terrenos 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.

Ingreso por venta de apartamentos en construcción

Los ingresos por venta de apartamentos en construcción se reconocen a medida que se van prestando los servicios de construcción establecidos en los contratos con los compradores.

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

El Grupo 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 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 Situación 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 al Grupo. 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 del Grupo 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 del Grupo. 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:

Medición de pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias corresponden a la diferencia entre el derecho a los flujos de efectivo contractuales y los flujos que realmente espera recibir. Una pérdida crediticia esperada es la estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias que requieren juicio por parte de la Dirección del Grupo.

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 – Efectivo y equivalentes de efectivo

	30 de junio de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Corriente		
Caja y bancos	948.702	1.630.729
Cuentas corrientes fideicomitidas (Nota 23)	871.604	333.334
Total	1.820.306	1.964.063



Nota 5 – Deudores comerciales

	30 de junio de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Corriente		
Deudores por ventas	6.996.938	6.277.000
Documentos a cobrar	878.041	667.452
Intereses a cobrar	60.349	78.977
Intereses a vencer	(60.349)	(78.977)
Total	7.874.979	6.944.452
No corriente		
Deudores por ventas	7.244.805	10.507.171
Documentos a cobrar	687.284	614.321
Intereses a cobrar	387.022	387.022
Intereses a vencer	(387.022)	(387.022)
Total	7.932.089	11.121.492

Del total de los deudores comerciales, USD 1.131.482 correspondientes a deudores por ventas e intereses a cobrar; y USD 249.353 correspondiente a documentos a cobrar, se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía – Runtuna II (ver Nota 23).

Contrato de cesión de créditos sin recurso de promesa de venta de lotes con compradores a cambio de un precio

El 23 de marzo de 2018 se celebró un contrato de cesión de créditos de promesas de venta de lotes entre, por una parte Fitrey S.A., Moraine S.A., y Olbinco S.A. (los “cedentes”) y GLT Funding LP (el “cesionario”). El precio de la cesión asciende a USD 2.500.634, de los cuales USD 1.030.568 le corresponde a Moraine S.A.; USD 1.378.219 a Olbinco S.A.; y USD 91.847 a Fitrey S.A.. El total del precio será pago por el cesionario en 5 cuotas, las primeras 4 semanales iguales y consecutivas de USD 500.000 cada una. A dicho precio, se le adicionará un incremento correspondiente a los intereses corridos, que se trasladará a la última cuota, tomándose para el cálculo respectivo el Valor Presente Neto calculado al 10,06%. La condición necesaria para que el cesionario realice los pagos es la notificación a los deudores cedidos equivalente a un valor presente neto igual o mayor al monto de cada cuota, excepto la última cuota cuyo monto será hasta completar los créditos cedidos. Los créditos cedidos en base al mencionado contrato fueron dados de baja de los Deudores comerciales.

En caso de que cualquiera de los créditos tuviese un atraso en sus pagos superior a los 70 días corridos en cualquiera de sus cuotas, o una acumulación de días de atraso en diversas cuotas que supere esa cantidad de días, el cesionario podrá pedir al cedente que sustituya dicho crédito por otro de similar valor presente neto. En caso de que el cesionario rechace el deudor cedido, el cedente correspondiente deberá pagar el equivalente a dicho crédito. Basado en los antecedentes de incobrabilidad de los diferentes créditos de las empresas cedentes y análisis específicos realizados sobre los créditos cedidos, se ha definido que su riesgo de incobrabilidad es cercano a nulo.

Al 30 de junio de 2018 se han cobrado USD 2.018.420, de los cuales USD 965.750 le corresponden a Moraine S.A.; USD 983.526 a Olbinco S.A.; y USD 69.144 a Fitrey S.A., habiéndose transferido créditos por un total de USD 2.370.581, reconociendo la pérdida correspondiente por un total de USD 352.161 en Intereses perdidos y otros egresos financieros.



Nota 6 – Otras cuentas por cobrar

	30 de junio de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Corriente		
Depósitos en garantía	2.280	-
Pagos a cuenta de contribuciones inmobiliarias (*)	58.288	58.288
Adelantos a proveedores	510.729	350.860
Créditos fiscales	121.999	262.539
Créditos diversos	68.165	90.674
Total	761.461	762.361

(*) 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, habiéndose completado la obra, se reconocen en el capítulo de Otras cuentas por cobrar USD 58.288 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 7 - Inventarios

El saldo de inventarios corresponde a lotes, terrenos aún no loteados y apartamentos, 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.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, el Grupo concretó la venta de 8 lotes por un monto total de USD 1.854.062 y 1 apartamento, reconociendo un total de ingresos por avance de obra en el presente período de USD 427.280 y llevaba firmados contratos de reserva para la venta de 22 lotes y 2 apartamentos, habiendo recibido USD 2.726.080 en concepto de adelanto.

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, el Grupo concretó la venta de 15 lotes por un monto total de USD 1.549.499 y 4 apartamentos por los cuales se reconoció un total de ingresos por avance de obra en el presente período de USD 1.100.693 y llevaba firmados contratos de reserva para la venta de 1 lote y 6 apartamentos, habiendo recibido USD 171.050 en concepto de adelanto.



El detalle de los inventarios es el siguiente:

	30 de junio de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Corriente		
Terrenos fideicomitidos (Nota 23)	103.994	207.082
Terrenos disponibles para la venta	2.592.063	757.377
Unidades de apartamento para la venta	282.513	166.397
Total	2.978.570	1.130.856
No corriente		
Terrenos fideicomitidos (Nota 23)	2.642.738	2.555.466
Terrenos disponibles para la venta	10.486.543	15.103.396
Unidades de apartamento para la venta	5.585.314	2.369.557
Total	18.714.595	20.028.419

Nota 8 – Propiedades, planta y equipo

8.1 Evolución

	Bodega Viñedos en curso USD	Proyecto La Toscana en curso USD	Maquinaria USD	Muebles, útiles y equipos USD	Vehículos USD	Total al 30.06.2018 USD	Total al 30.06.2017 USD
Valores brutos							
Saldos iniciales	32.000	1.641.290	10.374	429.936	137.494	2.251.094	2.146.737
Aumentos	-	29.275	10.000	2.264	-	41.539	95.184
Disminuciones	-	-	-	-	(36.914)	(36.914)	-
Saldos finales	32.000	1.670.565	20.374	432.200	100.580	2.255.719	2.241.921
Depreciaciones							
Saldos iniciales	1.410	31.557	5.074	116.021	64.832	218.894	153.546
Aumentos	-	-	1.037	21.451	10.702	33.190	32.867
Disminuciones	-	-	-	-	(15.688)	(15.688)	-
Saldos finales	1.410	31.557	6.111	137.472	59.846	236.396	186.413
Valores netos							
Saldos iniciales	30.590	1.609.733	5.300	313.915	72.662	2.032.200	1.993.191
Saldos finales	30.590	1.639.008	14.263	294.728	40.734	2.019.323	2.055.508

8.2 Depreciaciones

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



Nota 9 – Propiedades de inversión

9.1 Evolución

	Club House Lomas (fideicomitado) USD	Club House Altos (fideicomitado) USD	Obras en curso (Club House Mirador, Lomas en curso y Paneles Fotovoltaicos) USD	Total al 30.06.2018 USD	Total al 30.06.2017 USD
Valores brutos					
Saldos iniciales	124.455	398.646	1.870.302	2.393.403	2.393.794
Aumentos	-	-	676.476	676.476	105.425
Saldos finales	124.455	398.646	2.546.778	3.069.879	2.499.219
Depreciaciones					
Saldos iniciales	17.423	63.827	-	81.250	70.788
Aumentos	1.245	3.986	-	5.231	5.231
Saldos finales	18.668	67.813	-	86.481	76.019
Valores netos					
Saldos iniciales	107.032	334.819	1.870.302	2.312.153	2.323.006
Saldos finales	105.787	330.833	2.546.778	2.983.398	2.423.200

En marzo de 2016, Fitrey S.A. firmó un contrato de arrendamiento con la Tahona Golf Club SAD mediante el cual entregaba en arrendamiento los Club House ubicados en los padrones Nros. 43.963 y 10.658, cuyo monto es cobrado en efectivo, siendo el plazo del contrato de 10 años, prorrogables por un período máximo de 5 años.

El destino del inmueble será la Sede Social de la Tahona Golf Club.

9.2 Depreciaciones

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

Nota 10 – Acreedores comerciales

	30 de junio de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Corriente		
Acreedores varios	983.378	1.436.087
Ingresos diferidos (Nota 16)	53.499	208.243
Documentos a pagar	19.569	-
Total	1.056.446	1.644.330
No corriente		
Acreedores varios	896.320	922.712
Total	896.320	922.712



Nota 11 – Deudas financieras

	30 de junio de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Corriente		
Préstamos bancarios (2)	3.013.409	3.020.885
Deudas con particulares (3)	594.430	739.720
Partes relacionadas (Nota 13)	22.468	144.270
Sobregiros bancarios	-	2.253
Intereses a pagar netos	590.291	7.131
Total	4.220.598	3.914.259
No corriente		
Obligaciones negociables (1)	20.000.000	20.000.000
Préstamos bancarios (2)	1.187.500	1.438.918
Deudas con particulares (3)	460.330	760.280
Total	21.647.830	22.199.198

(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 2016.

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 HSBC	20.580	26/11/2015	26/10/2018	6,0%
BROU	460.000	27/04/2016	27/04/2021	6,275%
BROU	100.000	07/06/2016	27/04/2021	6,275%
BROU	220.000	28/07/2016	27/04/2021	6,525%
Scotiabank	700.000	19/08/2017	19/07/2022	6,00%
ITAÚ	700.000	04/08/2017	30/06/2021	5,5%
HSBC	100.000	01/05/2018	30/07/2018	5,75%
HSBC	2.400.000	18/06/2018	17/09/2018	6,00%



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

Concepto	Importe original USD	Fecha de origen	Vencimiento	Tasa anual
Deuda con terceros	1.200.000	15/02/2018	15/03/2020	3,67%

Nota 12 – Otras cuentas por pagar

	30 de junio de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Corriente		
Anticipo de clientes (Nota 7)	2.726.080	2.026.404
Convenio por contribución inmobiliaria y DGI a pagar	1.685	15.973
Acreedores fiscales	87.217	84.095
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	115.873	149.389
Provisiones	153.367	175.045
Otras deudas	165.643	36.944
Total	3.249.865	2.487.850

Nota 13 – Partes relacionadas

13.1 Saldos con partes relacionadas

	30 de junio de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Deudas financieras		
Accionistas	22.468	144.270
Total	22.468	144.270

13.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante el período finalizado el 30 de junio de 2018 y 2017, fueron las siguientes:

	30 de junio de 2018		30 de junio de 2017	
	Préstamos recibidos USD	Cancelaciones USD	Préstamos recibidos USD	Cancelaciones USD
Accionistas	-	121.802	400.000	-
Total	-	121.802	400.000	-



Nota 14 – Instrumentos financieros

A continuación se muestran los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

Al 30 de junio de 2018:

	Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.820.306	-	1.820.306
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15.877.513	-	15.877.513
	17.697.819	-	17.697.819
Pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.335.835	-	2.335.835
Deudas financieras	25.868.428	-	25.868.428
	28.204.263	-	28.204.263

Al 31 de diciembre de 2017:

	Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.964.063	-	1.964.063
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	18.156.618	-	18.156.618
	20.120.681	-	20.120.681
Pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.736.150	-	2.736.150
Deudas financieras	26.113.457	-	26.113.457
	28.849.607	-	28.849.607



Nota 15 – Patrimonio

15.1 Capital social

El capital social autorizado de la Sociedad al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 asciende a \$ 500.000.000 y está representado por acciones escriturales 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.

15.2 Capital integrado

El capital integrado de la Sociedad al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 asciende a \$ 100.009.421 (equivalentes a USD 4.916.885), encontrándose totalmente integrado a ambas fechas y representado por acciones escriturales de \$ 1 cada una.

15.3 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 26 de abril de 2018 la Asamblea General Ordinaria de Accionistas resolvió destinar USD 182.027 de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 al aumento de la reserva legal.

El 19 de abril de 2017 la Asamblea de Accionistas resolvió la afectación de USD 62.969 de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 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.

15.4 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 16 – Resultado bruto

	30 de junio de 2018			30 de junio de 2017		
	Ventas de lotes	Ventas de apartamentos en construcción (*)	Total	Ventas de lotes	Ventas de apartamentos en construcción (*)	Total
Ingresos por ventas	1.854.062	427.280	2.281.342	1.549.499	1.100.693	2.650.192
Costo del terreno	(138.766)	(7.022)	(145.788)	(351.845)	(27.481)	(379.326)
Costos de urbanización	(95.078)	(232.926)	(328.004)	(187.018)	(863.561)	(1.050.579)
Costos de membresías	(15.000)	-	(15.000)	(20.000)	-	(20.000)
Total	1.605.218	187.332	1.792.550	990.636	209.651	1.200.287

(*) Al 30 de junio de 2018, el Grupo reconoció ingresos por contratos firmados de compra venta de apartamentos en construcción en base a las obligaciones de desempeño ya cumplidas determinadas por el avance de obra correspondiente. Los porcentajes determinados surgen de estimaciones por parte de técnicos y ascienden al 98% y 100% según el apartamento que corresponda. Restan por cumplir obligaciones de desempeño por un precio de venta de USD 53.499 (los que figuran en el rubro Ingresos diferidos), los que se estima completar a lo largo de los próximos 6 a 12 meses.

Nota 17 – Gastos de administración y ventas

	30 de junio de 2018 USD	30 de junio de 2017 USD
Impuestos, tasas y contribuciones especiales	(600.193)	(707.346)
Remuneraciones al personal y cargas sociales (Nota 20)	(463.452)	(493.000)
Honorarios profesionales y servicios de terceros	(155.934)	(193.157)
Publicidad y marketing	(29.957)	(47.298)
Depreciaciones (Notas 8 y 9)	(38.421)	(38.098)
Otros gastos de administración y ventas	(263.827)	(291.136)
Total	(1.551.784)	(1.770.035)

Nota 18 – Resultados diversos

	30 de junio de 2018 USD	30 de junio de 2017 USD
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	5.536	-
Otros ingresos	65.397	63.453
Otros egresos	(15.883)	(15.883)
Total	55.050	47.570

Nota 19 – Resultados financieros

	30 de junio de 2018 USD	30 de junio de 2017 USD
Intereses ganados y otros ingresos financieros	26.494	137.691
Diferencia de cambio	(68.032)	(47.581)
Intereses perdidos y otros egresos financieros	(1.226.513)	(777.178)
Total	(1.268.051)	(687.068)



Nota 20 – Gastos de personal

El Grupo ha incurrido en los siguientes gastos de personal:

	30 de junio de 2018 USD	30 de junio de 2017 USD
Remuneraciones al personal	(420.199)	(447.661)
Cargas sociales	(43.253)	(45.339)
Total	(463.452)	(493.000)

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

Nota 21 – Impuesto a la renta

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

	30 de junio de 2018 USD	30 de junio de 2017 USD
Impuesto corriente		
Impuesto corriente sobre el resultado del período	(141.750)	(67.570)
Total impuesto corriente	(141.750)	(67.570)
Impuesto diferido		
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 21.3)	(1.249.975)	848.581
Total impuesto diferido	(1.249.975)	848.581
Total Ingreso/(Gasto)	(1.391.725)	781.011

21.2 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 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	(70.993)	37.112
Inventarios	(1.425.767)	(992.180)
Pérdidas fiscales	625.629	641.729
Ingresos y costos diferidos	(3.142.313)	(2.450.130)
Pasivo neto por impuesto diferido	(4.013.444)	(2.763.469)

21.3 Movimientos durante el período del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2017 USD	Resultados USD	30 de junio de 2018 USD
Propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	37.112	(108.105)	(70.993)
Inventarios	(992.180)	(433.587)	(1.425.767)
Pérdidas fiscales	641.729	(16.100)	625.629
Ingresos y costos diferidos	(2.450.130)	(692.183)	(3.142.313)
Total	(2.763.469)	(1.249.975)	(4.013.444)



Nota 22 – Información referente al Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

22.1 Partidas que no representan movimientos de fondos

	30 de junio de 2018 USD	30 de junio de 2017 USD
Depreciaciones (Notas 8 y 9)	38.421	38.098
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo (Nota 18)	(5.536)	-
Impuesto a la renta diferido (Nota 21.1)	1.249.975	(848.581)
Total	1.282.860	(810.483)

22.2 Cambios en activos y pasivos operativos

	30 de junio de 2018 USD	30 de junio de 2017 USD
Inventarios	488.792	1.449.905
Deudores comerciales	2.258.876	1.953.122
Otras cuentas por cobrar	900	(209.011)
Acreedores comerciales	(614.276)	(434.788)
Otras cuentas por pagar	762.015	552.330
Total	2.896.307	3.311.558

Nota 23 – 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 2018 ascienden a USD 1.418.855 (USD 5.048.262 al 31 de diciembre de 2017) de las cuales USD 1.380.835 corresponden a créditos por compromisos de compra venta firmados (USD 4.931.393 al 31



de diciembre de 2017), y los restantes USD 38.020 corresponden a créditos por boletos de reserva firmados (USD 116.869 al 31 de diciembre de 2017). 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 2018 a USD 871.604 (USD 333.334 al 31 de diciembre de 2017).

Nota 24 – Administración de riesgos financieros

24.1 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 14.

24.1.1 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 2018		31 de diciembre de 2017	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
Activos financieros	13.210.434	419.832	15.474.545	537.180
Pasivos financieros	(13.186.928)	(419.085)	(17.014.423)	(590.635)
Posición neta activa / (pasiva)	23.506	747	(1.539.878)	(53.455)

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.

24.1.2 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 11.

24.1.3 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.



24.2 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 14.

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 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen créditos deteriorados 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.

24.3 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, los pasivos financieros del Grupo tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación:

Al 30 de junio de 2018:

	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	3.669.332	551.266	976.424	8.671.406	12.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.439.515	-	448.160	448.160	-
Total	5.108.847	551.266	1.424.584	9.119.566	12.000.000

Al 31 de diciembre de 2017:

	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	3.370.663	543.596	1.112.604	9.086.594	12.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	890.415	923.023	26.392	896.320	-
Total	4.261.078	1.466.619	1.138.996	9.982.914	12.000.000



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.

24.4 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.

24.5 Valor razonable

El valor razonable de los instrumentos transados en mercados activos 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 25 – Medición de los valores razonables

Los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

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

El Grupo no presenta instrumentos financieros valuados al valor razonable.

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



Nota 26 – Garantías y contingencias

26.1 Garantías

El 29 de noviembre de 2016, Moraine S.A. celebró un contrato de cesión de crédito en garantía con el HSBC Bank (Uruguay) S.A., mediante el cual Moraine S.A. cede en garantía, libre de obligaciones y gravámenes al Banco, determinados créditos provenientes de las ventas de unidades de apartamento de las Torres “B” y “D” del complejo edilicio “La Toscana”, en garantía de la línea de crédito que el Banco otorgó a la Sociedad.

Por otra parte, el 14 de julio de 2017, Olbinco S.A. celebró un contrato de cesión de crédito en garantía con el Banco Itaú Uruguay S.A., mediante el cual Olbinco S.A. cede en garantía, libre de obligaciones y gravámenes al Banco, determinados créditos provenientes de las ventas del proyecto “Mirador La Tahona”, en garantía de un préstamo otorgado por dicho banco para obras de infraestructura en los inmuebles en donde se desarrolla dicho proyecto.

26.2 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, Moraine S.A. concretó la venta de 1 lote por un monto total de USD 118.826 y Fitrey S.A. concretó la venta de 1 lote por un monto total de USD 139.606.

No existen otros hechos posteriores al 30 de junio de 2018 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.