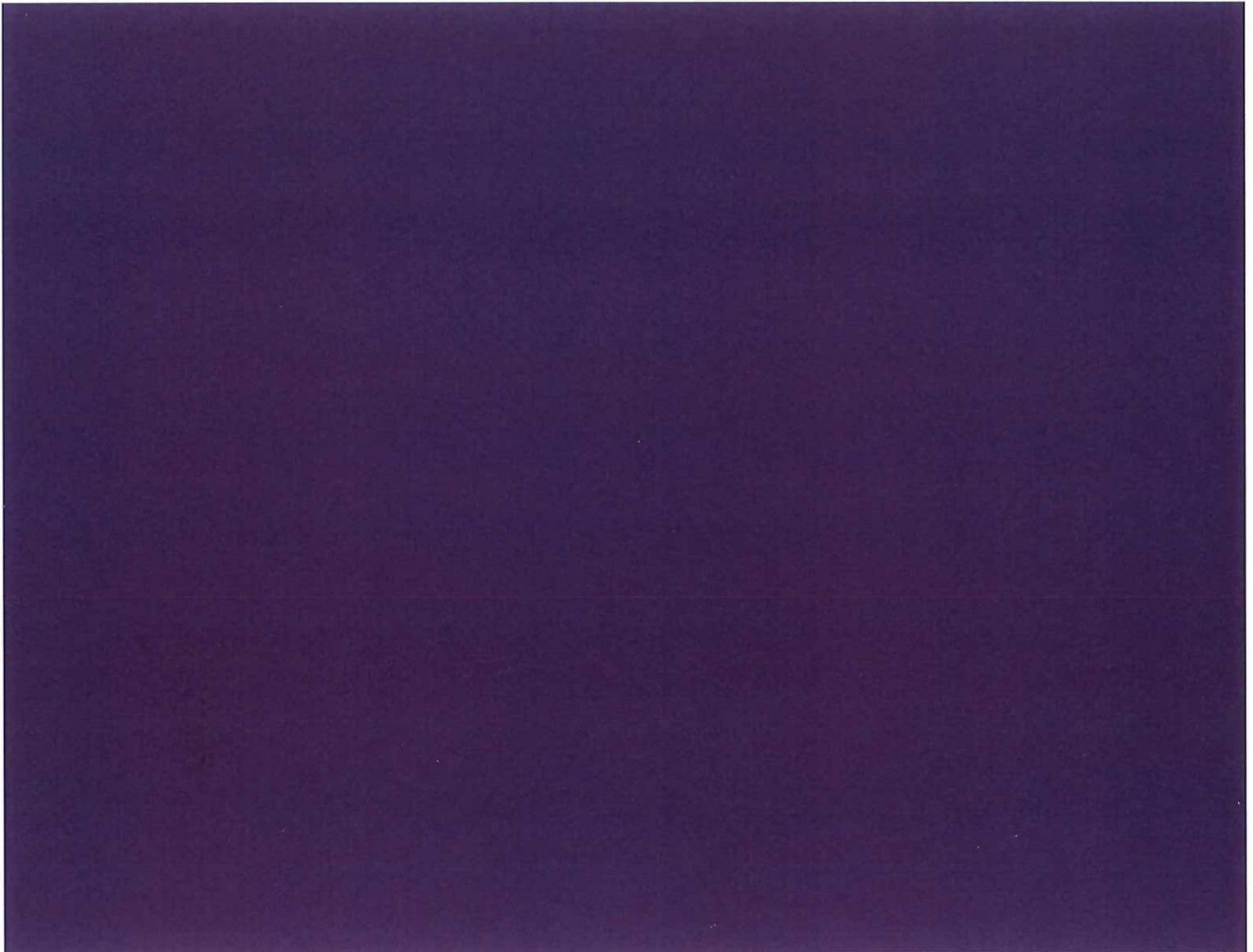


## Runtuna S.A.

Estados Financieros Individuales  
31 de diciembre de 2018



# Contenido

	Página
Dictamen de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2018	5
Estado de Resultados Integral Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018	7
Estado de Flujos de Efectivo Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018	8
Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2018	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 2018, 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° 2018/253 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 2018, 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 2019



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



# Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2018

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	280.525	1.244.122
Deudores comerciales	5	2.727.576	900.000
Otras cuentas por cobrar	6	1.608.761	9.694.153
Inventarios	7	3.703.911	-
<b>Total de activo corriente</b>		<b>8.320.773</b>	<b>11.838.275</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Deudores comerciales	5	8.538.927	-
Otras cuentas por cobrar	6	-	1.290.619
Inventarios	7	11.780.185	3.520.297
Inversiones a largo plazo	8	6.117.662	19.620.285
Propiedades, planta y equipo	9	1.049.197	27.650
Propiedades de inversión	10	3.345.190	-
Activo por impuesto diferido	23	-	656.078
<b>Total de activo no corriente</b>		<b>30.831.161</b>	<b>25.114.929</b>
<b>Total de activo</b>		<b>39.151.934</b>	<b>36.953.204</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreedores comerciales	11	1.150.422	850.560
Deudas financieras	12	585.214	345.699
Otras cuentas por pagar	13	2.043.780	1.891.305
<b>Total de pasivo corriente</b>		<b>3.779.416</b>	<b>3.087.564</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Acreedores comerciales	11	448.160	1.298.720
Deudas financieras	12	20.545.987	20.202.742
Pasivo por impuesto diferido	23	2.274.196	-
<b>Total de pasivo no corriente</b>		<b>23.268.343</b>	<b>21.501.462</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>27.047.759</b>	<b>24.589.026</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes de propietarios	16	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 ejercicio		(260.003)	3.640.532
<b>Total de patrimonio</b>		<b>12.104.175</b>	<b>12.364.178</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>39.151.934</b>	<b>36.953.204</b>

Las notas 1 a 31 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

# Estado de Resultados Integral Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Ingresos operativos	17	907.268	640.810
Costo de los bienes vendidos	18	(387.322)	(303.605)
Resultado por inversión	8	150.575	4.143.197
<b>Resultado bruto</b>		<b>670.521</b>	<b>4.480.402</b>
Gastos de administración y ventas	19	(652.556)	(466.576)
Resultados diversos	20	227.941	280.500
Resultados financieros	21	(1.617.459)	(1.226.805)
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>(1.371.553)</b>	<b>3.067.521</b>
Impuesto a la renta	23	1.111.550	573.011
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(260.003)</b>	<b>3.640.532</b>
Otro resultado integral del ejercicio		-	-
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<b>(260.003)</b>	<b>3.640.532</b>

Las notas 1 a 31 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 2018

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Aportes de capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016		4.916.885	(3.146)	242.447	3.567.460	8.723.646
Constitución de reservas	16.3	-	-	62.969	(62.969)	-
Transacciones con propietarios		-	-	62.969	(62.969)	-
Resultado del ejercicio		-	-	-	3.640.532	3.640.532
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	3.640.532	3.640.532
Saldos al 31 de diciembre de 2017		4.916.885	(3.146)	305.416	7.145.023	12.364.178
Constitución de reservas	16.3	-	-	182.027	(182.027)	-
Transacciones con propietarios		-	-	182.027	(182.027)	-
Resultado del ejercicio		-	-	-	(260.003)	(260.003)
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	(260.003)	(260.003)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		4.916.885	(3.146)	487.443	6.702.993	12.104.175

Las notas 1 a 31 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 2018

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
<b>Actividades de operación</b>			
Resultado del ejercicio		(260.003)	3.640.532
Partidas que no representan movimientos de fondos	24.1	(232.456)	(3.922.756)
Cambios en activos y pasivos operativos	24.2	1.071.407	3.548.465
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de operación</b>		<b>578.948</b>	<b>3.266.241</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisición de propiedades, planta y equipo	9	(1.802)	(637)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(1.053)	-
Ingreso por venta de propiedades, planta y equipo		26.762	-
Incremento de efectivo por fusión	29	12.833	-
Mejoras en terrenos disponibles para la venta y en proceso de urbanización		(93.311)	-
Adquisición de terrenos		-	(1.049.491)
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de inversión</b>		<b>(56.571)</b>	<b>(1.050.128)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Préstamos recibidos		190.000	400.000
Intereses pagados y cancelaciones de préstamos		(1.675.974)	(1.401.560)
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de financiación</b>		<b>(1.485.974)</b>	<b>(1.001.560)</b>
<b>Variación del flujo de efectivo</b>		<b>(963.597)</b>	<b>1.214.553</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		1.244.122	29.569
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>	<b>4</b>	<b>280.525</b>	<b>1.244.122</b>

Las notas 1 a 31 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

# Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre 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 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 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 Fusión por absorción

Con fecha 28 de diciembre de 2018, los accionistas resolvieron proceder a la fusión por absorción de Runtuna S.A. (en adelante “Absorbente”) con Olbinco S.A., Elysen S.A., Fitrey S.A. y Dos Horneros S.A. (en adelante “Absorbidas”), todas subsidiarias de la Sociedad, en tanto que se resolvió proceder a fusionar a Moraine S.A. en una etapa posterior.

Como consecuencia de dicha fusión, las sociedades Absorbidas transmiten a título universal la totalidad de su patrimonio a la Absorbente, incluyendo en dicha transmisión la totalidad de bienes, derechos y obligaciones pertinentes que tienen al día de la fecha de la fusión.

La unificación de los patrimonios de las sociedades fusionadas se realizó tomando como base los valores que surgen de los respectivos balances especiales al 28 de diciembre de 2018.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 contienen la sumatoria de los activos y pasivos de las Absorbidas y la Absorbente. Se han eliminado las operaciones y saldos entre todas las sociedades involucradas en la fusión.

Dicha fusión pudo ser implementada dado que el MEF aprobó con fecha 10 de setiembre de 2018 la exoneración del Impuesto a las Rentas de las actividades económicas, del Impuesto al Valor agregado y del Impuesto a las Transmisiones patrimoniales que gravan las transferencias de bienes, derechos y obligaciones, comprendidos en las transmisiones patrimoniales operadas como consecuencia del compromiso de fusión mencionado.

Los resultados de esta fusión se presentan en la Nota 29.

### 1.3 Actividad principal

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad posee el 100% del paquete accionario de Moraine S.A., conformando un grupo económico (el Grupo) el cual tiene como objeto principal el desarrollo y comercialización de tierra en Uruguay.

Luego de la fusión, Runtuna S.A. continúa desarrollando en cabeza propia los proyectos ubicados en el Departamento de Canelones de Fitrey S.A., Elysen S.A., Olbinco S.A. y Dos Horneros S.A., los que incluyen:

- El club de campo *“Lomas de la Tahona”* establecido en el padrón 43.963 que se encuentra prácticamente comercializado en su totalidad quedando ocho lotes a la venta, una macrounidad designada para hotelería, y otras tres macrounidades destinadas al club-house, driving y cancha de golf.
- El club de campo *“Altos de la Tahona”* desarrollado en el padrón N° 10.658 que se encuentra comercializado en su totalidad quedando una macrounidad destinada al club-house, y cancha de golf.
- El club de campo *“Mirador de la Tahona”* implantado en el padrón N° 46.894, continuando la propuesta de Altos de la Tahona como un nuevo barrio joven, que también se encuentra totalmente comercializado.
- 98,3 Has provenientes de veintidós padrones rurales, que están siendo fraccionados, urbanizados y comercializados en cuatro proyectos, dos de ellos a lanzar próximamente con el nombre provisorio de *“El Monte”* y *“La Cantera”* ambos de La Tahona abarcando en su conjunto unas 60 Has y otros dos a desarrollar más adelante, en principio como barrios de Chacras.
- El emprendimiento *“Lagos de la Tahona”* que consiste en un complejo urbanístico único, que abarca los padrones 70.850 al 70.854 y 70.857 al 70.861 sobre un terreno de 35 Has de las que se destinará más de 6 Has a la implantación de un lago y generosas áreas de parquización verde, circulación, estacionamiento y demás áreas comunes. En la superficie neta edificable se prevé dar cabida a edificios de hasta tres plantas en propiedad horizontal.

Moraine S.A. ha desarrollado dos emprendimientos, uno como club de campo denominado *“Viñedos de la Tahona”* establecido en el padrón No. 11.089, comercializado en un 90%, del cual quedan veintiún lotes a la venta; está orientado a viviendas y espacios para la producción de viñedos y contará con un Club House especialmente diseñado como una bodega boutique y club de guarda de vino; y el otro como barrio de chacras *“Chacras de la Tahona Fase I”* conformado por treinta chacras rurales de unos 5.000 m<sup>2</sup> promedio de las cuales quedan dos por comercializar. Adicionalmente, en el padrón 70.991 construye edificios con el nombre *“La Toscana en la Tahona”* bajo el régimen de Propiedad Horizontal Ley 10.751 y 16.760.

### 1.4 Conformación del Grupo y tenencia accionaria en las subsidiarias

Luego de la fusión de la Sociedad con sus subsidiarias Olbinco S.A., Elysen S.A., Fitrey S.A. y Dos Horneros S.A., de las que contaba con el 100% del capital accionario, al 31 de diciembre de 2018, mantiene el 100 % de las acciones de Moraine 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 individuales, 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 1° 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 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, 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. A dichos efectos se han considerado corrientes si su vencimiento es dentro de los próximos 12 meses.

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.

### **2.2 Cambios en políticas contables**

#### **Nuevas normas contables adoptadas por la Sociedad**

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

##### *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.

La Sociedad ha analizado el impacto de esta nueva norma en los estados financieros al 31 de diciembre 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 la Sociedad a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2017 y no se han detectado ajustes sobre la valuación de los activos y pasivos de la Sociedad antes reportados.

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

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 31 de diciembre de 2018 y tampoco han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

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.
- NIIF 17 – “Contratos de seguros”, vigente a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2021.
- Modificaciones introducidas a diversas Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera por el Proyecto de mejoras emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en 2015 – 2017 y que rige para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (NIIF 3, NIF 11, NIC 12 y NIC 23).

Si bien la Sociedad no ha completado un análisis detallado del impacto de estas normas, modificaciones a normas e interpretaciones, no se espera que tengan un efecto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

### 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 2019. Los mismos serán sometidos a consideración de la Asamblea de Accionistas dentro de los plazos previstos por las normas vigentes.

### 2.5 Información comparativa

Por motivos de comparabilidad se han efectuado ciertas reclasificaciones sobre la información comparativa para exponerla sobre bases uniformes con el presente ejercicio.

## 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 2018		31 de diciembre de 2017	
	Promedio	Cierre	Promedio	Cierre
Pesos uruguayos	30,557	32,406	29,074	28,807

### 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 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y 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 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 el 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 31 de diciembre de 2018 y 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 31 de diciembre de 2018 y 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 situación 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 Integral Individual la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

En la aplicación de éste 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.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 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 la Sociedad basados en el plan de negocio y comercialización de los mismos.

### 3.6 Inversiones a largo plazo

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 políticas contables de las subsidiarias guardan uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad.

De acuerdo a la definición previa, las inversiones en subsidiarias 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 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:

Instalaciones y mejoras	50 años
Vehículos	10 años
Muebles y útiles	10 años
Equipos de gimnasio	10 años
Maquinaria	5 años
Equipos informáticos	10 años

Los gastos posteriores incurridos para reemplazar un componente de un 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.

### 3.8 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.

### 3.9 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión 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.

### 3.10 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.

### 3.11 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.

### 3.12 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.

Los ingresos operativos corresponden a ventas de terrenos, y son reconocidos en el Estado de Resultados Integral Individual cuando los riesgos y beneficios asociados a la propiedad de los mismos han sido transferidos al comprador.

### 3.13 Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son reconocidos como gasto en el período en el que se devengan.

### 3.14 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.

### 3.15 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.

### 3.16 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 Individual 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.

### 3.17 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:

#### 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 de la Sociedad.

#### 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 – Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Corriente		
Caja y bancos	269.437	910.788
Cuentas corrientes fideicomitidas (Nota 25)	11.088	333.334
<b>Total</b>	<b>280.525</b>	<b>1.244.122</b>

## Nota 5 – Deudores comerciales

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
<b>Corriente</b>		
Deudores por ventas (Nota 25)	1.362.296	-
Documentos a cobrar	465.280	-
Partes relacionadas (Nota 14)	900.000	900.000
Intereses a cobrar	2.315	-
Intereses a vencer	(2.315)	-
<b>Total</b>	<b>2.727.576</b>	<b>900.000</b>
<b>No corriente</b>		
Deudores por ventas (Nota 25)	7.393.435	-
Documentos a cobrar	1.145.492	-
Intereses a cobrar	219.738	-
Intereses a vencer	(219.738)	-
<b>Total</b>	<b>8.538.927</b>	<b>-</b>

Del total de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2018, USD 1.662.768 correspondientes a deudores por ventas e intereses a cobrar se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía – Runtuna II . (ver Nota 25).

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 31 de diciembre de 2018 se cobró la totalidad del contrato: USD 2.500.634, de los cuales USD 1.030.568 le corresponden a Moraine S.A.; USD 1.378.219 a Olbinco S.A.; y USD 91.847 a Fitrey S.A. (estos últimos actualmente en cabeza de Runtuna S.A.)

## Nota 6 – Otras cuentas por cobrar

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
<b>Corriente</b>		
Depósitos en garantía	2.280	-
Adelanto a proveedores	109.174	-
Partes relacionadas (Nota 14)	1.141.133	9.112.871
Créditos a cobrar cedidos de subsidiarias (*)	-	5.604
Créditos a cobrar fideicomitidos cedidos de subsidiarias (*)	-	153.305
Documentos a cobrar cedidos de subsidiarias (*)	-	416.874
Créditos fiscales	343.633	-
Créditos diversos	12.541	5.499
<b>Total</b>	<b>1.608.761</b>	<b>9.694.153</b>
<b>No corriente</b>		
Créditos a cobrar fideicomitidos cedidos de subsidiarias (*)	-	62.023
Documentos a cobrar cedidos de subsidiarias	-	41.096
Partes relacionadas (Nota 14)	-	1.187.500
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.290.619</b>

(\*) 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.

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 2017 el saldo de las cuotas pendientes de cobro de dichos créditos ascendía a USD 678.902. Al 31 de diciembre de 2018, tras la fusión de la Sociedad con sus subsidiarias (nota 1.2), dichos créditos están a nombre de Runtuna S.A.

## Nota 7 – Inventarios

El saldo de inventarios corresponde a lotes y terrenos aún no loteados, todos destinados a la venta, ubicados en el departamento de Canelones

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad concretó la venta de 5 lotes por un monto total de USD 786.004 y lleva firmados 12 contratos de reserva para la venta, habiendo recibido USD 1.549.062 en concepto de adelanto.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad concretó la venta de 1 lote por USD 229.994 y llevaba firmados 18 contratos de reserva para la venta, habiendo recibido USD 1.782.608 en concepto de adelanto.

El detalle de los inventarios es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
<b>Corriente</b>		
Terrenos disponibles para la venta (Nota 25)	3.703.911	-
	<u>3.703.911</u>	<u>-</u>
<b>No corriente</b>		
Terrenos disponibles para la venta (Nota 25)	6.877.899	3.520.297
Terrenos en proceso de urbanización	4.902.286	-
<b>Total</b>	<u>11.780.185</u>	<u>3.520.297</u>

## Nota 8 – Inversiones a largo plazo

### 8.1 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 al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Nombre	País	Patrimonio neto 31.12.2018 USD	Resultado del ejercicio 31.12.2018 USD	Participación 31.12.2018 %	Participación 31.12.2017 %
Moraine S.A.	Uruguay	7.970.380	623.438	100	100

### 8.2 Evolución

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

Nombre	Saldos al 31.12.2017 USD	Participación en el resultado USD	Ajustes a resultados de subsidiarias USD	Disminución por fusión USD	Utilidad trascendida a terceros USD	Saldo al 31.12.2018 USD
Moraine S.A.	5.395.596	623.438	-	-	98.628	6.117.662
Fitrey S.A.	6.057.501	(1.598.295)	-	(4.459.206)	-	-
Elysen S.A.	3.032.687	1.158.842	349.692	(4.541.221)	-	-
Olbinco S.A.	4.693.021	(910.740)	-	(3.782.281)	-	-
Dos Horneros S.A.	441.480	527.638	-	(969.118)	-	-
<b>Total</b>	<u>19.620.285</u>	<u>(199.117)</u>	<u>349.692</u>	<u>(13.751.826)</u>	<u>98.628</u>	<u>6.117.662</u>

## Nota 9 – Propiedades, planta y equipo

### 9.1 Evolución

	Instalaciones y mejoras USD	Vehículos USD	Muebles y útiles USD	Equipos de gimnasio USD	Maquinaria USD	Equipos informáticos USD	Obras en curso - Paneles fotovoltaicos USD	Total al 31.12.2018 USD	Total al 31.12.2017 USD
<b>Valores brutos</b>									
Saldos iniciales	-	36.914	1.113	-	-	7.563	-	45.590	44.953
Incremento por fusión (Nota 29)	40.695	176.701	2.234	215.414	97.074	967	757.912	1.290.997	-
Aumentos	-	-	-	-	-	1.680	122	1.802	637
Disminuciones	-	(36.914)	-	-	-	-	-	(36.914)	-
<b>Saldos finales</b>	<b>40.695</b>	<b>176.701</b>	<b>3.347</b>	<b>215.414</b>	<b>97.074</b>	<b>10.210</b>	<b>758.034</b>	<b>1.301.475</b>	<b>45.590</b>
<b>Depreciaciones</b>									
Saldos iniciales	-	14.765	389	-	-	2.786	-	17.940	13.444
Incremento por fusión (Nota 29)	24.458	63.962	852	82.158	76.581	369	-	248.380	-
Aumentos	-	779	111	-	-	756	-	1.646	4.496
Bajas	-	(15.688)	-	-	-	-	-	(15.688)	-
<b>Saldos finales</b>	<b>24.458</b>	<b>63.818</b>	<b>1.352</b>	<b>82.158</b>	<b>76.581</b>	<b>3.911</b>	<b>-</b>	<b>252.278</b>	<b>17.940</b>
<b>Valores netos</b>									
Saldos iniciales	-	22.149	724	-	-	4.777	-	27.650	31.509
<b>Saldos finales</b>	<b>16.237</b>	<b>112.883</b>	<b>1.995</b>	<b>133.256</b>	<b>20.493</b>	<b>6.299</b>	<b>758.034</b>	<b>1.049.197</b>	<b>27.650</b>

### 9.2 Depreciaciones

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

## Nota 10 – Propiedades de inversión

### 10.1 Evolución

	Club House Lomas USD	Club House Altos USD	Gimnasio / Barbacoa / Playroom (Lomas) USD	Obras en curso Club House Mirador USD	Total al 31.12.2018 USD	Total al 31.12.2017 USD
<b>Valores brutos</b>						
Saldos iniciales	-	-	-	-	-	-
Incremento por fusión (Nota 29)	124.455	398.646	1.225.506	1.687.242	3.435.849	-
Aumentos	-	-	-	1.053	1.053	-
<b>Saldos finales</b>	<b>124.455</b>	<b>398.646</b>	<b>1.225.506</b>	<b>1.688.295</b>	<b>3.436.902</b>	<b>-</b>
<b>Depreciaciones</b>						
Saldos iniciales	-	-	-	-	-	-
Incremento por fusión (Nota 29)	66.316	25.396	-	-	91.712	-
<b>Saldos finales</b>	<b>66.316</b>	<b>25.396</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91.712</b>	<b>-</b>
<b>Valores netos</b>						
Saldos iniciales	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos finales</b>	<b>58.139</b>	<b>373.250</b>	<b>1.225.506</b>	<b>1.688.295</b>	<b>3.345.190</b>	<b>-</b>

### 10.2 Depreciaciones

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

### Nota 11 – Acreedores comerciales

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
<b>Corriente</b>		
Acreedores varios	1.150.422	448.160
Partes relacionadas (Nota 14)	-	402.400
<b>Total</b>	<b>1.150.422</b>	<b>850.560</b>
<b>No corriente</b>		
Acreedores varios	448.160	896.320
Partes relacionadas (Nota 14)	-	402.400
<b>Total</b>	<b>448.160</b>	<b>1.298.720</b>

### Nota 12 – Deudas financieras

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
<b>Corriente</b>		
Préstamos bancarios (2)	372.592	-
Deudas con particulares (3)	190.000	197.259
Sobregiros bancarios	154	-
Partes relacionadas (Nota 14)	22.468	144.270
Intereses a pagar	613.320	592.152
Intereses a vencer	(613.320)	(587.982)
<b>Total</b>	<b>585.214</b>	<b>345.699</b>
<b>No corriente</b>		
Obligaciones negociables (1)	20.000.000	20.000.000
Préstamos bancarios (2)	545.987	-
Deudas con particulares (3)	-	202.742
Intereses a pagar	4.628.282	5.754.411
Intereses a vencer	(4.628.282)	(5.754.411)
<b>Total</b>	<b>20.545.987</b>	<b>20.202.742</b>

(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 al saldo pendiente de cancelación de los siguiente préstamos bancarios:

Concepto	Importe original USD	Fecha de origen	Vencimiento	Tasa anual
BROU	460.000	27/04/2016	27/04/2021	6,275%
BROU	100.000	7/06/2016	27/04/2021	6,275%
BROU	220.000	28/07/2016	27/04/2021	6,525%
Banco Itaú	700.000	4/08/2017	30/06/2021	5,5%

(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	15/2/2018	15/3/2020	3,67%
Lenirco S.A.	85.000	20/12/2018	15/01/2019	2,50%
Lafemur S.A.	55.000	20/12/2018	15/01/2019	2,50%
Fomex S.A.	50.000	20/12/2018	15/01/2019	2,50%

### Nota 13 – Otras cuentas por pagar

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
<b>Corriente</b>		
Acreedores varios	-	27.138
Adelanto de clientes (Nota 7)	1.549.062	1.782.608
Acreedores fiscales	-	60.473
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	125.292	-
Provisiones para gastos	132.732	15.253
Otras deudas	236.694	5.833
<b>Total</b>	<b>2.043.780</b>	<b>1.891.305</b>

## Nota 14 – Partes relacionadas

### 14.1 Saldos con partes relacionadas

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
<b>Activo</b>		
<b>Deudores comerciales corrientes</b>		
<u>Por venta de terreno</u>		
Moraine S.A.	900.000	900.000
	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
<b>Otras cuentas por cobrar corrientes</b>		
<u>Por servicios de administración prestados</u>		
Elysen S.A.	-	275.141
Moraine S.A.	26.840	-
	<u>26.840</u>	<u>275.141</u>
<u>Por préstamos otorgados</u>		
Moraine S.A.	1.114.293	4.036.463
Fitrey S.A.	-	571.377
Elysen S.A.	-	1.156.388
Olbinco S.A.	-	1.680.670
Dos Horneros S.A.	-	1.392.832
	<u>1.114.293</u>	<u>8.837.730</u>
<b>Total</b>	<u>1.141.133</u>	<u>9.112.871</u>
<b>Otras cuentas por cobrar no corrientes</b>		
<u>Por préstamos otorgados</u>		
Dos Horneros S.A.	-	1.187.500
	<u>-</u>	<u>1.187.500</u>
<b>Pasivo</b>		
<b>Acreedores comerciales corrientes</b>		
<u>Por compra de terrenos</u>		
Fitrey S.A.	-	402.400
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>402.400</u>
<b>Acreedores comerciales no corriente</b>		
<u>Por compra de terrenos</u>		
Fitrey S.A.	-	402.400
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>402.400</u>
<b>Deudas financieras corrientes</b>		
Accionistas	22.468	144.270
<b>Total</b>	<u>22.468</u>	<u>144.270</u>

## 14.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2018		
	Préstamos otorgados y recibidos netos	Servicios de administración (Nota 20)	Cancelaciones de préstamos
	USD	USD	USD
Moraine S.A.	(1.482.550)	22.000	-
Fitrey S.A.	340.784	100.000	-
Elysen S.A.	83.956	-	-
Olbinco S.A.	617.560	100.000	-
Dos Horneros S.A.	82.405	-	-
Accionistas	-	-	(121.802)
<b>Total</b>	<b>(357.845)</b>	<b>222.000</b>	<b>(121.802)</b>

	31 de diciembre de 2017				
	Préstamos otorgados y recibidos netos	Servicios de administración (Nota 20)	Compra de terrenos	Préstamos recibidos	Cancelaciones de préstamos
	USD	USD	USD	USD	USD
Moraine S.A.	(888.906)	-	-	-	-
Fitrey S.A.	(420.146)	-	(1.006.000)	-	-
Elysen S.A.	(306.461)	280.500	-	-	-
Olbinco S.A.	(82.728)	-	-	-	-
Dos Horneros S.A.	339.947	-	-	-	-
Accionistas	-	-	-	400.000	(255.730)
<b>Total</b>	<b>(1.358.294)</b>	<b>280.500</b>	<b>(1.006.000)</b>	<b>400.000</b>	<b>(255.730)</b>

## Nota 15 – 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 31 de diciembre de 2018:

	Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
<b>Activos financieros</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	280.525	-	280.525
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.422.457	-	12.422.457
<b>Total</b>	<b>12.702.982</b>	<b>-</b>	<b>12.702.982</b>
<b>Pasivos financieros</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.093.300	-	2.093.300
Deudas financieras	21.131.201	-	21.131.201
<b>Total</b>	<b>23.224.501</b>	<b>-</b>	<b>23.224.501</b>

Al 31 de diciembre de 2017:

	Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
<b>Activos financieros</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.244.122	-	1.244.122
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11.884.772	-	11.884.772
<b>Total</b>	<b>13.128.894</b>	<b>-</b>	<b>13.128.894</b>
<b>Pasivos financieros</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.197.504	-	2.197.504
Deudas financieras	20.548.441	-	20.548.441
<b>Total</b>	<b>22.745.945</b>	<b>-</b>	<b>22.745.945</b>

## Nota 16 – Patrimonio

### 16.1 Capital social

El capital social autorizado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a \$ 500.000.000 y está representado por acciones escriturales de \$ 1 cada una.

### 16.2 Capital integrado

El capital efectivamente integrado al 31 de diciembre de 2018 y 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.

### 16.3 Restricción a la distribución de utilidades

a) De acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 93 de la Ley de Sociedades Comerciales N° 16.060, 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 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 2018 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 los ejercicios cerrados el 31.12.2016 y 31.12.2017.
- No deberá pagar dividendos que superen el 30% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31.12.2018.
- No deberá pagar dividendos que superen el 40% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31.12.2019.
- No deberá pagar dividendos que superen el 50% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31.12.2020.
- No deberá pagar dividendos que superen el 60% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31.12.2021.

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

#### 16.4 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 17 – Ingresos operativos

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Venta de lotes (Nota 7)	786.004	229.994
Venta de apartamentos (trascendida a terceros) (Nota 8)	121.264	410.816
<b>Total</b>	<b>907.268</b>	<b>640.810</b>

#### Nota 18 – Costo de los bienes vendidos

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Costo de lotes vendidos	(364.686)	(226.919)
Costo de ventas (trascendido a terceros) (Nota 8)	(22.636)	(76.686)
<b>Total</b>	<b>(387.322)</b>	<b>(303.605)</b>

#### Nota 19 – Gastos de administración y ventas

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Honorarios profesionales y servicios de terceros	(138.171)	(146.660)
Remuneraciones al personal y cargas sociales (Nota 22)	(61.419)	-
Publicidad y marketing	(41.967)	(69.592)
Impuestos, tasas y contribuciones	(210.313)	(63.511)
Depreciaciones (Notas 9 y 10)	(1.646)	(4.496)
Gastos de representación	(40.178)	(27.330)
Otros gastos de administración y ventas	(158.862)	(154.987)
<b>Total</b>	<b>(652.556)</b>	<b>(466.576)</b>

## Nota 20 – Resultados diversos

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	5.536	-
Servicios de administración (Nota 14)	222.000	280.500
Otros ingresos	405	-
<b>Total</b>	<b>227.941</b>	<b>280.500</b>

## Nota 21 – Resultados financieros

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Intereses ganados y otros ingresos financieros	7.615	-
Intereses perdidos y otros egresos financieros	(1.382.969)	(1.226.590)
Diferencia de cambio	(242.105)	(215)
<b>Total</b>	<b>(1.617.459)</b>	<b>(1.226.805)</b>

## Nota 22 – Gastos de personal

La Sociedad ha incurrido en los siguientes gastos de personal:

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Remuneraciones al personal	(56.106)	-
Cargas sociales	(5.313)	-
<b>Total</b>	<b>(61.419)</b>	<b>-</b>

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

## Nota 23 – Impuesto a la renta

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

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
<b>Impuesto corriente</b>		
Impuesto corriente sobre el resultado del ejercicio (Nota 23.2)	(3.647)	(26.914)
<b>Total impuesto corriente</b>	<b>(3.647)</b>	<b>(26.914)</b>
<b>Impuesto diferido</b>		
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 23.4)	1.115.197	599.925
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>1.115.197</b>	<b>599.925</b>
<b>Total impuesto a la renta</b>	<b>1.111.550</b>	<b>573.011</b>

### 23.2 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 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Resultado contable antes de impuestos	(1.371.553)	3.067.521
Tasa del impuesto a la renta	25%	25%
<b>Impuesto a la tasa vigente</b>	<b>(342.888)</b>	<b>766.880</b>
Efecto de gastos no admitidos	128.925	23.942
Efecto de otros ajustes	117.139	(736.994)
Efecto de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	-	(26.914)
<b>Subtotal</b>	<b>246.064</b>	<b>(739.966)</b>
<b>Total de gasto por impuesto a la renta / (pérdidas fiscales)</b>	<b>(96.824)</b>	<b>26.914</b>
<b>Cargo a resultados</b>	<b>3.647</b>	<b>26.914</b>

### 23.3 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 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Inventarios	(1.317.007)	15.474
Propiedades, planta y equipo	107.936	(1.125)
Pérdidas fiscales	633.812	641.729
Ingresos y costos a devengar	(1.698.937)	-
<b>Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido</b>	<b>(2.274.196)</b>	<b>656.078</b>

Al 31 de diciembre de 2018 las pérdidas fiscales acumuladas de la Sociedad tienen los siguientes vencimientos:

	31 de diciembre de 2018 USD (al 25%)	Fecha de vencimiento
Pérdida fiscal 2014	141.089	2019
Pérdida fiscal 2015	395.899	2020
Pérdida fiscal 2018	96.824	2023
<b>Total</b>	<b>633.812</b>	

### 23.4 Movimiento durante el ejercicio del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2017 USD	Incremento por fusión (Nota 29) USD	Resultados USD	31 de diciembre de 2018 USD
Inventarios	15.474	(1.233.352)	(99.129)	(1.317.007)
Propiedades, planta y equipo	(1.125)	109.095	(34)	107.936
Pérdidas fiscales	641.729	-	(7.917)	633.812
Ingresos y costos a devengar	-	(2.921.214)	1.222.277	(1.698.937)
<b>Total</b>	<b>656.078</b>	<b>(4.045.471)</b>	<b>1.115.197</b>	<b>(2.274.196)</b>

## Nota 24 – Información referente al Estado de Flujos de Efectivo Individual

### 24.1 Partidas que no representan movimientos de fondos

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Depreciaciones (Nota 9 y 10)	1.646	4.496
Impuesto a la renta diferido (Nota 23.1)	(1.115.197)	(599.925)
Participación en resultados de subsidiarias (Nota 8)	199.117	(4.507.055)
Utilidad trascendida a terceros (Nota 8)	(98.628)	(334.130)
Otros ajustes en inversiones en empresas	(363.858)	363.858
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo (Nota 20)	(5.536)	-
Intereses por ON devengados	1.150.000	1.150.000
<b>Total</b>	<b>(232.456)</b>	<b>(3.922.756)</b>

### 24.2 Cambios en activos y pasivos operativos

	31 de diciembre de 2018 USD	31 de diciembre de 2017 USD
Deudores comerciales	926.130	-
Otras cuentas por cobrar	10.291.903	1.210.995
Inventarios	387.321	229.994
Acreedores comerciales	(1.701.048)	2.107.476
Otras cuentas por pagar	(8.832.899)	-
<b>Total</b>	<b>1.071.407</b>	<b>3.548.465</b>

## Nota 25 – 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 Runtuna S.A.:

- 7 padrones destinados a Chacras II (Chacras 16, 17, 18, 20, 21, 22 y 23) - Padrones 70.725, 70.726, 70.727, 70.729, 70.730, 70.731 y 70.732.
- 3 padrones destinados a Lomas II (Chacras 8, 9, 10, 11 y 12) – Padrones 71.495, 71.496 y 70.721.
- 7 lotes de Lomas I.

Por Moraine S.A.:

- 1 padrón destinado a Olivares - Padrón 51.856

El valor de tasación de dichas tierras asciende a USD 33.098.590.

- (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 todo el Grupo al 31 de diciembre de 2018 ascienden a USD 4.883.271 (USD 5.048.262 al 31 de diciembre de 2017).

- (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 2018 ascendió a USD 11.088 (USD 333.334 al 31 de diciembre de 2017).

## Nota 26 – Administración de riesgos financieros

### 26.1 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 15.

#### 26.1.1 Sensibilidad a las divisas

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

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 2018		31 de diciembre de 2017	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	816.372	25.192	299.708	10.404
Otras cuentas por cobrar	33.243.630	1.025.848	53.478.121	1.856.428
<b>Total de activo</b>	<b>34.060.002</b>	<b>1.051.040</b>	<b>53.777.829</b>	<b>1.866.832</b>
<b>Pasivo</b>				
Acreedores comerciales	(19.122.457)	(590.090)	-	-
Otras cuentas por pagar	(4.224.349)	(130.357)	(5.004.410)	(173.722)
<b>Total de activo</b>	<b>(23.346.806)</b>	<b>(720.447)</b>	<b>(5.004.410)</b>	<b>(173.722)</b>
<b>Posición neta activa</b>	<b>10.713.196</b>	<b>330.593</b>	<b>48.773.419</b>	<b>1.693.110</b>

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.

### 26.1.2 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 según se detalla en la nota 12.

## 26.2 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 15.

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 2018 y 2017 no existe evidencia de créditos deteriorados.

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.

## 26.3 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 2018 y 2017, los pasivos financieros de la Sociedad tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación expresados en dólares estadounidenses:

Al 31 de diciembre 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	397.498	187.716	383.032	12.162.955	8.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.196.980	448.160	448.160	-	-
<b>Total</b>	<b>1.594.478</b>	<b>635.876</b>	<b>831.192</b>	<b>12.162.955</b>	<b>8.000.000</b>

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	267.169	78.530	161.446	8.041.296	12.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	898.784	-	402.400	896.320	-
<b>Total</b>	<b>1.165.953</b>	<b>78.530</b>	<b>563.846</b>	<b>8.937.616</b>	<b>12.000.000</b>

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.

#### 26.4 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 beneficiarios 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.

#### 26.5 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 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 27 – 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.

La Sociedad reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La Sociedad no presenta instrumentos financieros valuados al valor razonable.

La Sociedad 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 28 – Garantías y contingencias

##### 26.1 Garantías

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. A partir de la fusión de Runtuna S.A. con sus subsidiarias tal como se explica en la nota 1.2, dicha contrato de cesión de crédito en garantía quedó en cabeza de Runtuna S.A.

## 26.2 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 2018 y 2017, 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 29 – Fusión con Elysen S.A., Fitrey S.A., Dos Horneros S.A. y Olbinco S.A.

Los patrimonios de Elysen S.A., Fitrey S.A., Dos Horneros S.A. y Olbinco S.A. al 28 de diciembre de 2018 eran los siguientes:

	Elysen S.A. USD	Fitrey S.A. USD	Dos Horneros S.A. USD	Olbinco S.A. USD	Total USD
<b>Activo</b>					
<b>Activo corriente</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-	12.833	12.833
Deudores comerciales	1.346.320	463.641	250.000	95.202	2.155.163
Otras cuentas por cobrar	55.959	379.359	47.179	433.395	915.892
Inventarios	-	34.446	2.963.618	2.359.914	5.357.978
<b>Total de activo corriente</b>	<b>1.402.279</b>	<b>877.446</b>	<b>3.260.797</b>	<b>2.901.344</b>	<b>8.441.866</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Deudores comerciales	2.248.160	3.951.459	1.860.000	1.077.851	9.137.470
Inventarios	3.139.969	1.179.469	-	2.580.395	6.899.833
Propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	-	1.812.079	-	2.574.675	4.386.754
<b>Total de activo no corriente</b>	<b>5.388.129</b>	<b>6.943.007</b>	<b>1.860.000</b>	<b>6.232.921</b>	<b>20.424.057</b>
<b>Total de activo</b>	<b>6.790.408</b>	<b>7.820.453</b>	<b>5.120.797</b>	<b>9.134.265</b>	<b>28.865.923</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Acreedores comerciales	278.191	145.997	7.251	718.910	1.150.349
Deudas financieras	-	97.500	-	87.522	185.022
Otras cuentas por pagar	1.272.658	948.066	3.666.063	3.098.590	8.985.377
<b>Total de pasivo corriente</b>	<b>1.550.849</b>	<b>1.191.563</b>	<b>3.673.314</b>	<b>3.905.022</b>	<b>10.320.748</b>
<b>Pasivo no corriente</b>					
Deudas financieras	-	357.500	-	376.212	733.712
Pasivo por impuesto diferido	1.048.030	1.448.326	478.365	1.070.750	4.045.471
<b>Total de pasivo no corriente</b>	<b>1.048.030</b>	<b>1.805.826</b>	<b>478.365</b>	<b>1.446.962</b>	<b>4.779.183</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>2.598.879</b>	<b>2.997.389</b>	<b>4.151.679</b>	<b>5.351.984</b>	<b>15.099.931</b>
<b>Patrimonio</b>					
Aportes de propietarios	3.779.900	3.495.059	1.209	1.525.355	8.801.523
Ajustes al patrimonio	-	-	-	-	-
Reservas	114.340	200.284	-	200.791	515.415
Resultados acumulados	(861.553)	2.726.016	440.271	2.966.875	5.271.609
Resultado del ejercicio	1.158.842	(1.598.295)	527.638	(910.740)	(822.555)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>4.191.529</b>	<b>4.823.064</b>	<b>969.118</b>	<b>3.782.281</b>	<b>13.765.992</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>6.790.408</b>	<b>7.820.453</b>	<b>5.120.797</b>	<b>9.134.265</b>	<b>28.865.923</b>



### **Nota 30 – Estados financieros consolidados**

Los presentes estados financieros individuales de Runtuna S.A. al 31 de diciembre de 2018, 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 2018 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](http://www.bcu.gub.uy)).

### **Nota 31 – Hechos posteriores**

No existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.