

Runtuna S.A.

Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019

Contenido

	Página
Informe de Revisión	3
Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2019	4
Estado de Resultados Integral Consolidado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2019	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019	6
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019	7
Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2019	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 2019, 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.

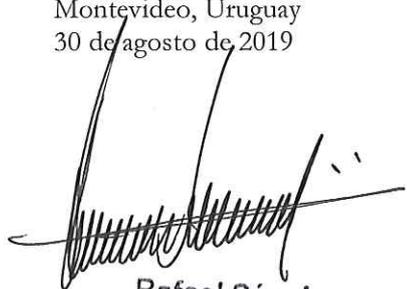
Alcance de la revisión

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 2019, 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
30 de agosto de 2019



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



Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2019

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	273.713	366.286
Deudores comerciales	5	8.513.951	5.817.210
Otras cuentas por cobrar	6	932.964	964.450
Inventarios	7	518.487	4.557.953
Total de activo corriente		10.239.115	11.705.899
Activo no corriente			
Deudores comerciales	5	7.712.265	10.727.728
Inventarios	7	19.786.217	16.031.157
Propiedades, planta y equipo	8	2.712.738	2.745.236
Propiedades de inversión	9	3.502.021	3.345.190
Total de activo no corriente		33.713.241	32.849.311
Total de activo		43.952.356	44.555.210
Pasivo			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales	10	620.449	1.233.233
Deudas financieras	11	6.259.589	3.642.502
Otras cuentas por pagar	12	1.791.453	2.127.405
Total de pasivo corriente		8.671.491	7.003.140
Pasivo no corriente			
Acreedores comerciales	10	-	479.838
Deudas financieras	11	20.671.002	21.086.580
Otras cuentas por pagar	12	189.572	-
Pasivo por impuesto diferido	21	3.942.726	3.881.477
Total de pasivo no corriente		24.803.300	25.447.895
Total de pasivo		33.474.791	32.451.035
Patrimonio			
Aportes de propietarios	15	4.916.885	4.916.885
Ajustes al patrimonio		(3.146)	(3.146)
Reservas		487.443	487.443
Resultados acumulados		4.702.993	6.962.996
Resultado del período / ejercicio		373.390	(260.003)
Total de patrimonio		10.477.565	12.104.175
Total de pasivo y patrimonio		43.952.356	44.555.210

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

Estado de Resultados Integral Consolidado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2019

(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 2019	30 de junio de 2018	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Ingresos operativos netos		3.523.861	2.281.342	3.087.471	1.699.986
Costo de los bienes vendidos		(945.134)	(488.792)	(825.439)	(196.501)
Resultado bruto	16	2.578.727	1.792.550	2.262.032	1.503.485
Gastos de administración y ventas	17	(1.383.917)	(1.551.784)	(751.651)	(890.028)
Resultados diversos	18	173.223	55.050	175.174	90.922
Resultados financieros	19	(824.812)	(1.268.051)	(872.325)	(1.287.052)
Resultado antes de impuesto a la renta		543.221	(972.235)	813.230	(582.673)
Impuesto a la renta	21	(169.831)	(1.391.725)	(155.753)	(1.262.178)
Resultado del período		373.390	(2.363.960)	657.477	(1.844.851)
Otro resultado integral del período		-	-	-	-
Resultado integral del período		373.390	(2.363.960)	657.477	(1.844.851)
Resultado integral del período atribuible a:					
Runtuna S.A.		373.390	(2.363.960)	657.477	(1.844.851)
Participación minoritaria		-	-	-	-
Total		373.390	(2.363.960)	657.477	(1.844.851)

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

(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 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
Saldos al 31 de diciembre de 2018		4.916.885	(3.146)	487.443	6.702.993	12.104.175	-	12.104.175
Distribución de dividendos	15.4	-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)	-	(2.000.000)
Transacciones con propietarios		-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)	-	(2.000.000)
Resultado del período		-	-	-	373.390	373.390	-	373.390
Resultado integral del período		-	-	-	373.390	373.390	-	373.390
Saldos al 30 de junio de 2019		4.916.885	(3.146)	487.443	5.076.383	10.477.565	-	10.477.565

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
Actividades de operación			
Resultado del período		373.390	(2.363.960)
Partidas que no representan movimientos de fondos	22.1	831.209	2.006.432
Cambios en activos y pasivos operativos	22.2	(1.943.660)	2.896.307
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		(739.061)	2.538.779
Actividades de inversión			
Mejoras en terrenos destinados a la venta		(660.728)	(1.022.682)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	8	(8.004)	(41.539)
Adquisiciones de propiedades de inversión	9	(174.317)	(676.476)
Ingreso por venta de propiedades, planta y equipo		5.492	26.762
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(837.557)	(1.713.935)
Actividades de financiación			
Préstamos recibidos		3.350.000	-
Cancelación de préstamos financieros y pagos de intereses		(1.865.955)	(968.601)
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		1.484.045	(968.601)
Variación del flujo de efectivo		(92.573)	(143.757)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		366.286	1.964.063
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4	273.713	1.820.306

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2019

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.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad es controlada por el Sr. Felix Leandro Añón quien posee el 53,4% del paquete accionario. El 46,6% restante pertenece a Nicolás Añón (12,4%), Francisco Añón (12,4%), Ignacio Añón (12,4%), Máximo Jonas (5,2%), Carlos Paez (2,6%), Jack Orr (0,5%), Gustavo Heber (0,6%) y Carlos Heber (0,6%).

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 graven las transferencias de bienes, derechos y obligaciones, comprendidos en las transmisiones patrimoniales operadas como consecuencia del compromiso de fusión mencionado.

1.3 Actividad principal

Al 30 de junio de 2019 y 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 Cantero”* 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; 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 m² promedio. 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, Runtuna S.A. 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 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 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 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 cuya aplicación obligatoria comenzó en el presente ejercicio:

Las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB han entrado en vigencia en el presente ejercicio.

- NIIF 16 – Arrendamientos
- NIC 28 – Enmienda asociada a participaciones en asociadas y negocios conjuntos
- Modificaciones a las NIIFs – Mejoras anuales Ciclo 2015 – 2017
- NIC 19 – Cambios a planes de retiro
- Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto
- CINIIF 23 – Tratamientos fiscales inciertos.

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 – Arrendamientos, la CINIF 4 – Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 – Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 – Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La misma es efectiva para período anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, estando permitida la adopción anticipada.

La NIIF 16 introduce un modelo aplicable para la contabilidad de los arrendatarios. El mismo, reconoce un activo el cual representa el derecho de uso del activo subyacente y un pasivo el cual representa la obligación de realizar los pagos del arrendamiento. El arrendatario puede optar por no aplicar los requerimientos anteriores para aquellos arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. La contabilidad del arrendador será similar al modelo anterior, por ejemplo, los mismos continúan clasificando arrendamientos como financieros o como arrendamientos operativos.

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 2019 y tampoco han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

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

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 30 de agosto de 2019.

2.6 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 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	
	31.12.2018 al 30.06.2019	31.12.2017 al 30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018
Pesos uruguayos	33,794	30,137	35,182	32,406

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.

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 Consolidado 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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
Instalaciones y mejoras	50 años
Maquinaria	5 años
Muebles y útiles	10 años
Equipos de gimnasio	10 años
Vehículos	10 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.

3.7 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
Gimnasio / Barbacoa / Playroom	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 tiene una obligación legal o presunta emergente de hechos pasados, resulta probable que deban aplicarse recursos para liquidar la obligación y el importe de la obligación pueda estimarse en forma confiable.

3.10 Capital accionario

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 de financiamiento

Los costos de financiamiento son reconocidos como gasto en el período en el 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

La NIIF 16 introduce requerimientos nuevos o modificados con respecto a la contabilización de los arrendamientos. Introduce cambios significativos en la contabilización de los arrendamientos en la contabilidad del arrendatario, al eliminar la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros, y exigir, al inicio del arrendamiento, un reconocimiento de un derecho de uso de activos y un pasivo por arrendamientos para todos los arrendamientos, salvo aquellos cuyo plazo sea corto, y arrendamientos de activos de bajo valor.

Al aplicar la NIIF 16 el arrendatario:

- Reconocerá los derechos de uso de activos y pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera, medidos inicialmente al valor presente neto de los pagos futuros de arrendamiento.
- Reconocerá la depreciación del derecho de uso de activos y los intereses sobre los pasivos por arrendamientos, en el estado de resultados.
- En el estado de flujos de efectivo, separará el monto total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) y los intereses (presentados dentro de las actividades de operación).

En contraste con la contabilidad del arrendatario, los requisitos para la contabilidad del arrendador se han mantenido prácticamente sin cambios y se debe seguir realizando la distinción según el tipo de 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 equivalente de efectivo

	30 de junio de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Caja y bancos	154.268	355.198
Cuentas corrientes fideicomitidas (Nota 23)	119.445	11.088
Total	273.713	366.286

Nota 5 – Deudores comerciales

	30 de junio de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Deudores por ventas (*)	6.902.047	4.793.119
Documentos a cobrar (*)	1.548.779	1.024.091
Intereses a cobrar	119.251	39.067
Intereses a vencer	(56.126)	(39.067)
Total	8.513.951	5.817.210
No corriente		
Deudores por ventas (*)	7.368.343	9.034.047
Documentos a cobrar (*)	343.922	1.693.681
Intereses a cobrar	418.174	488.682
Intereses a vencer	(418.174)	(488.682)
Total	7.712.265	10.727.728

(*) Dentro del saldo de deudores por ventas y documentos a cobrar, se incluyen saldos pendientes de cobro por un total de USD 11.490.147 correspondientes a ventas de padrones ubicados en zonas no estratégicas para el Grupo dado que no están dentro del centro de los desarrollos inmobiliarios actuales.

El destino que les darán los compradores de dichos padrones, actuando como otros grupos desarrolladores, consiste entre otros, en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios como ser Arbosana de la Tahona, emprendimientos edificios en propiedad horizontal, servicios residenciales y otros servicios comerciales. El Grupo apuesta a que estos otros emprendimientos complementen y potencien los productos propios ya existentes y otros en vías de lanzamiento. Los precios de venta acordados entre las partes para dichos padrones se encuentran dentro de los valores de mercado actuales para el tipo de terrenos vendidos.

Adicionalmente, del total de los deudores comerciales al 30 de junio de 2019, USD 4.956.398 correspondientes a deudores por ventas e intereses a cobrar; y USD 546.275 correspondiente a documentos a cobrar, se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía – Runtuna II. (USD 4.633.918 correspondientes a deudores por ventas e intereses a cobrar; y USD 249.353 correspondiente a documentos a cobrar al 31 de diciembre de 2018) (ver Nota 23).

Nota 6 – Otras cuentas por cobrar

	30 de junio de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Depósitos en garantía	-	2.280
Pagos a cuenta de contribuciones inmobiliarias (*)	58.288	58.288
Adelantos a proveedores	442.080	409.160
Créditos fiscales	224.966	442.286
Créditos diversos	207.630	52.436
Total	932.964	964.450

(*) 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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.

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 2019, el Grupo concretó la venta de 10 lotes por un monto total de USD 3.523.861 y lleva firmados contratos de reserva para la venta de 24 lotes habiendo recibido USD 1.261.734 en concepto de adelanto (USD 1.559.062 al 31 de diciembre de 2018).

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 dicho 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.

El detalle de los inventarios es el siguiente:

	30 de junio de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Terrenos disponibles para la venta (Nota 23)	209.982	4.303.813
Apartamentos disponibles para la venta	308.505	254.140
Total	518.487	4.557.953
No corriente		
Terrenos disponibles para la venta (Nota 23)	11.751.642	8.291.588
Unidades de apartamento en construcción	8.034.575	7.739.569
Total	19.786.217	16.031.157

Nota 8 – Propiedades, planta y equipo

8.1 Evolución

	Bodega Viñedos - en curso USD	Proyecto La Toscana - en curso (hotel) USD	Instala- ciones y mejoras USD	Maquinaria USD	Muebles y útiles USD	Equipos de gimnasio USD	Vehiculos USD	Equipos informá- ticos USD	Obra en curso paneles fotovoltaicos (Mirador) USD	Total al 30.06.2019 USD	Total al 30.06.2018 USD
Valores brutos											
Saldos iniciales	32.000	1.670.565	40.685	117.448	3.346	215.414	195.591	10.211	758.034	3.043.294	2.251.094
Aumentos	-	-	-	-	-	-	-	-	8.004	8.004	41.539
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	(15.828)	-	-	(15.828)	(36.914)
Saldos finales	32.000	1.670.565	40.685	117.448	3.346	215.414	179.763	10.211	766.038	3.035.470	2.255.719
Depreciaciones											
Saldos iniciales	2.050	31.557	24.712	82.692	1.131	82.378	69.626	3.912	-	298.058	218.894
Aumentos	-	-	407	11.744	167	10.771	9.384	511	-	32.984	33.190
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	(8.310)	-	-	(8.310)	(15.688)
Saldos finales	2.050	31.557	25.119	94.436	1.298	93.149	70.700	4.423	-	322.732	236.396
Valores netos											
Saldos iniciales	29.950	1.639.008	15.973	34.756	2.215	133.036	125.965	6.299	758.034	2.745.236	2.032.200
Saldos finales	29.950	1.639.008	15.566	23.012	2.048	122.265	109.063	5.788	766.038	2.712.738	2.019.323

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 (fideicomitido) USD	Club House Altos (fideicomitido) USD	Gimnasio / Barbacoa / Playroom (Lomas) USD	Obras en curso - Club House Mirador USD	Total al 30.06.2019 USD	Total al 30.06.2018 USD
Valores brutos						
Saldos iniciales	124.455	398.646	1.225.506	1.688.295	3.436.902	2.393.403
Aumentos	-	-	-	174.317	174.317	676.476
Saldos finales	124.455	398.646	1.225.506	1.862.612	3.611.219	3.069.879
Depreciaciones						
Saldos iniciales	66.316	25.396	-	-	91.712	81.250
Aumentos	1.245	3.986	12.255	-	17.486	5.231
Saldos finales	67.561	29.382	12.255	-	109.198	86.481
Valores netos						
Saldos iniciales	58.139	373.250	1.225.506	1.688.295	3.345.190	2.312.153
Saldos finales	56.894	369.264	1.213.251	1.862.612	3.502.021	2.983.398

Desde marzo de 2016, el Grupo mantiene un contrato de arrendamiento con la Tahona Golf Club SAD mediante el cual entrega en arrendamiento los Club House ubicados en los padrones Nros. 43.963 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 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Acreedores varios	594.923	1.233.233
Documentos a pagar	25.526	-
Total	620.449	1.233.233
No corriente		
Acreedores varios	-	479.838
Total	-	479.838

Nota 11 – Deudas financieras

	30 de junio de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Préstamos bancarios	4.364.455	2.824.462
Deudas con particulares	1.260.330	795.418
Partes relacionadas (Nota 13)	22.468	22.468
Sobregiros bancarios	154	154
Intereses a pagar netos	612.182	-
Total	6.259.589	3.642.502
No corriente		
Obligaciones negociables	20.000.000	20.000.000
Préstamos bancarios	671.002	931.730
Deudas con particulares	-	154.850
Total	20.671.002	21.086.580

Obligaciones negociables

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

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

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

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

Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa variable lineal anual equivalente a la tasa Libor 6 meses más 3%. Asimismo se estableció que dicha tasa de interés compensatorio no será inferior al interés piso del 5,75% nominal anual y no podrá superar una tasa máxima del 8% nominal anual.

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

Préstamos bancarios

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

Banco	Importe original USD	Fecha de origen	Vencimiento	Tasa anual
Banco República Oriental del Uruguay	460.000	27/04/2016	27/4/2021	6,275%
Banco República Oriental del Uruguay	100.000	07/06/2016	27/4/2021	6,275%
Banco República Oriental del Uruguay	220.000	28/07/2016	27/4/2021	6,525%
Banco Itaú Uruguay S.A.	700.000	04/08/2017	30/6/2021	5,50%
Banco Itaú Uruguay S.A.	1.500.000	28/02/2019	28/8/2019	5,65%
Scotiabank Uruguay	700.000	19/08/2017	19/7/2022	6,00%
Banco HSBC Uruguay S.A.	2.313.000	28/05/2019	26/8/2019	5,50%

Deudas con particulares

Las deudas con particulares corresponden al siguiente detalle:

Acreedor	Importe original USD	Fecha de origen	Vencimiento	Tasa anual
Deuda con terceros	1.200.000	15/02/2018	15/03/2020	3,67%
Tecnofar S.A.	950.000	29/04/2019	30/06/2019	2,50%

Nota 12 – Otras cuentas por pagar

	30 de junio de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Anticipo de clientes (Nota 7)	1.261.734	1.559.062
Acreedores fiscales	73.262	-
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	95.131	128.786
Provisiones	136.165	161.704
Otras deudas	225.161	277.853
Total	1.791.453	2.127.405
No corriente		
Dividendos a pagar en especie (Nota 13 y 15.4)	189.572	-
Total	189.572	-

Nota 13 – Partes relacionadas

13.1 Saldos con partes relacionadas

	30 de junio de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Deudas financieras – corriente		
Accionistas	22.468	22.468
Total	22.468	22.468
Otras cuentas por pagar – no corriente		
Dividendos a pagar en especie – Accionistas	189.572	-
Total	189.572	-

13.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, fueron las siguientes:

	30 de junio de 2019 Distribución de dividendos (Nota 15.4) USD	30 de junio de 2018 Cancelaciones de préstamos USD
Accionistas	2.000.000	121.802
Total	2.000.000	121.802

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 2019:

	Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	273.713	-	273.713
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16.433.846	-	16.433.846
	16.707.559	-	16.707.559
Pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.076.906	-	1.076.906
Deudas financieras	26.930.591	-	26.930.591
	28.007.497	-	28.007.497

Al 31 de diciembre de 2018:

	Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	366.286	-	366.286
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16.599.654	-	16.599.654
	16.965.940	-	16.965.940
Pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.281.414	-	2.281.414
Deudas financieras	24.729.082	-	24.729.082
	27.010.496	-	27.010.496

Nota 15 – Patrimonio

15.1 Capital social

El capital social autorizado de la Sociedad al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a \$ 500.000.000 y está representado por acciones escriturales de \$ 1 cada una.

15.2 Capital integrado

El capital integrado de la Sociedad al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 y certificado provisorio de \$ 0,73.

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 de Accionistas resolvió la afectación de USD 182.027 de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 al aumento de la reserva legal.

En el presente ejercicio no se destinaron resultados al aumento de la reserva legal por haber presentado pérdidas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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 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.

15.4 Distribución de dividendos

El 29 de abril de 2019, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad resolvió distribuir a los accionistas, la suma total de USD 2.000.000 a cuenta del saldo de las utilidades generadas en ejercicios anteriores, los cuales fueron distribuidos a cada accionista en la proporción que corresponde de acuerdo a su participación en el capital social.

Dicha distribución se encuentra dentro de los límites establecidos en las condiciones de emisión de las obligaciones negociables.

15.5 Ajustes al patrimonio

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

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

Nota 16 – Resultado bruto

	30 de junio de 2019			30 de junio de 2018		
	Ventas de lotes	Ventas de apartamentos en construcción	Total	Ventas de lotes	Ventas de apartamentos en construcción (*)	Total
Ingresos por ventas	3.523.861	-	3.523.861	1.854.062	427.280	2.281.342
Costo de ventas	(945.134)	-	(945.134)	(233.844)	(239.948)	(473.792)
Costos de membresías	-	-	-	(15.000)	-	(15.000)
Total	2.578.727	-	2.578.727	1.605.218	187.332	1.792.550

(*) 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 surgieron de estimaciones por parte de técnicos y ascendían al 98% y 100% según el apartamento que corresponda.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el porcentaje de avance es del 100%, no restando por cumplir ninguna obligación de desempeño.

Nota 17 – Gastos de administración y ventas

	30 de junio de 2019 USD	30 de junio de 2018 USD
Impuestos, tasas y contribuciones especiales	(465.028)	(600.193)
Remuneraciones al personal y cargas sociales (Nota 20)	(281.485)	(463.452)
Honorarios profesionales y servicios de terceros	(176.665)	(155.934)
Publicidad y marketing	(18.031)	(29.957)
Gastos de representación	(5.251)	-
Depreciaciones (Notas 8 y 9)	(50.470)	(38.421)
Otros gastos de administración y ventas	(386.987)	(263.827)
Total	(1.383.917)	(1.551.784)

Nota 18 – Resultados diversos

	30 de junio de 2019 USD	30 de junio de 2018 USD
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	(2.026)	5.536
Ingresos por arrendamientos	90.000	-
Otros ingresos	85.249	65.397
Otros egresos	-	(15.883)
Total	173.223	55.050

Nota 19 – Resultados financieros

	30 de junio de 2019 USD	30 de junio de 2018 USD
Intereses ganados y otros ingresos financieros	76.914	26.494
Diferencia de cambio	(44.782)	(68.032)
Intereses perdidos y otros egresos financieros	(856.944)	(1.226.513)
Total	(824.812)	(1.268.051)

Nota 20 – Gastos de personal

El Grupo ha incurrido en los siguientes gastos de personal:

	30 de junio de 2019 USD	30 de junio de 2018 USD
Remuneraciones al personal	(249.772)	(420.199)
Cargas sociales	(31.713)	(43.253)
Total	(281.485)	(463.452)

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 2019 USD	30 de junio de 2018 USD
Impuesto corriente		
Impuesto corriente sobre el resultado del período	(108.582)	(141.750)
Total impuesto corriente	(108.582)	(141.750)
Impuesto diferido		
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 21.3)	(61.249)	(1.249.975)
Total impuesto diferido	(61.249)	(1.249.975)
Total gasto por impuesto a la renta	(169.831)	(1.391.725)

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 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	(66.150)	42.871
Inventarios	(2.032.144)	(1.720.880)
Pérdidas fiscales	425.618	633.812
Ingresos y costos diferidos	(2.270.050)	(2.837.280)
Pasivo neto por impuesto diferido	(3.942.726)	(3.881.477)

Al 30 de junio de 2019 las pérdidas fiscales acumuladas de la Sociedad tienen los siguientes vencimientos:

	30 de junio de 2019 USD (al 25%)	Fecha de vencimiento
Pérdida fiscal 2015	383.672	2020
Pérdida fiscal 2018	41.946	2023
Total	425.618	

21.3 Movimientos durante el ejercicio del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2018 USD	Resultados USD	30 de junio de 2019 USD
Propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión	42.871	(109.021)	(66.150)
Inventarios	(1.720.880)	(311.264)	(2.032.144)
Pérdidas fiscales	633.812	(208.194)	425.618
Ingresos y costos diferidos	(2.837.280)	567.230	(2.270.050)
Total	(3.881.477)	(61.249)	(3.942.726)

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

22.1 Partidas que no representan movimientos de fondos

	30 de junio de 2019 USD	30 de junio de 2018 USD
Depreciaciones (Notas 8 y 9)	50.470	38.421
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo (Nota 18)	2.026	(5.536)
Impuesto a la renta diferido (Nota 21.1)	61.249	1.249.975
Intereses perdidos	717.464	723.572
Total	831.209	2.006.432

22.2 Cambios en activos y pasivos operativos

	30 de junio de 2019 USD	30 de junio de 2018 USD
Deudores comerciales	945.134	488.792
Otras cuentas por cobrar	(1.491.706)	2.258.876
Inventarios	31.486	900
Acreedores comerciales	(1.092.622)	(614.276)
Otras cuentas por pagar	(335.952)	762.015
Total	(1.943.660)	2.896.307

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 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 34.418.000 (USD 33.098.590 al 31 de diciembre de 2018).

- (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 el Grupo al 30 de junio de 2019 ascienden a USD 5.502.673 correspondientes a créditos por compromisos de compra venta firmados (USD 4.883.271 al 31 de diciembre de 2018).

- (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 2019 a USD 119.445 (USD 11.088 al 31 de diciembre de 2018).

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 2019		31 de diciembre de 2018	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	186.254	5.294	951.991	29.377
Otras cuentas por cobrar	10.855.828	308.562	21.084.510	650.636
Total de activo	11.042.082	313.856	22.036.501	680.013
Pasivo				
Acreedores comerciales	(5.790.922)	(164.599)	(5.199.997)	(160.464)
Otras cuentas por pagar	(6.485.098)	(184.420)	(24.303.463)	(749.968)
Total de pasivo	(12.276.020)	(349.019)	(29.503.460)	(910.432)
Posición neta pasiva	(1.233.938)	(35.163)	(7.466.959)	(230.419)

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 y apartamentos, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen créditos deteriorados por este concepto.

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

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

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

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 2019 y 31 de diciembre de 2018, los pasivos financieros del Grupo tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación:

Al 30 de junio de 2019:

	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	5.844.411	415.178	4.501.987	8.169.015	8.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.076.906	-	-	-	-
Total	6.921.317	415.178	4.501.987	8.169.015	8.000.000

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	3.081.260	561.242	680.206	12.406.374	8.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.353.416	448.160	479.838	-	-
Total	4.434.676	1.009.402	1.160.044	12.406.374	8.000.000

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 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.

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 Grupo mantiene al 30 de junio de 2019 una hipoteca sobre los siguientes padrones:

- Padrones 70.724, 70.725 y 70.726 en garantía de un préstamo solicitado al Banco Itaú Uruguay S.A. por un monto de USD 2.000.000 + 50%.
- Padrón 43.963 (Lote AF04) en garantía de un préstamo solicitado al Banco República Oriental del Uruguay por un monto de USD 1.000.000.
- Padrón 11.089 (Lotes G006, G007, I011 y H009) en garantía de un préstamo solicitado por el Scotiabank Uruguay por USD 700.000.

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” ubicados en el padrón 70.991, en garantía de la línea de crédito que el Banco otorgó a la Sociedad por un monto de USD 2.000.000.

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. 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 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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, Runtuna S.A. firmó la reserva de 1 lote por USD 138.000.

No existen otros hechos posteriores al 30 de junio de 2019 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.