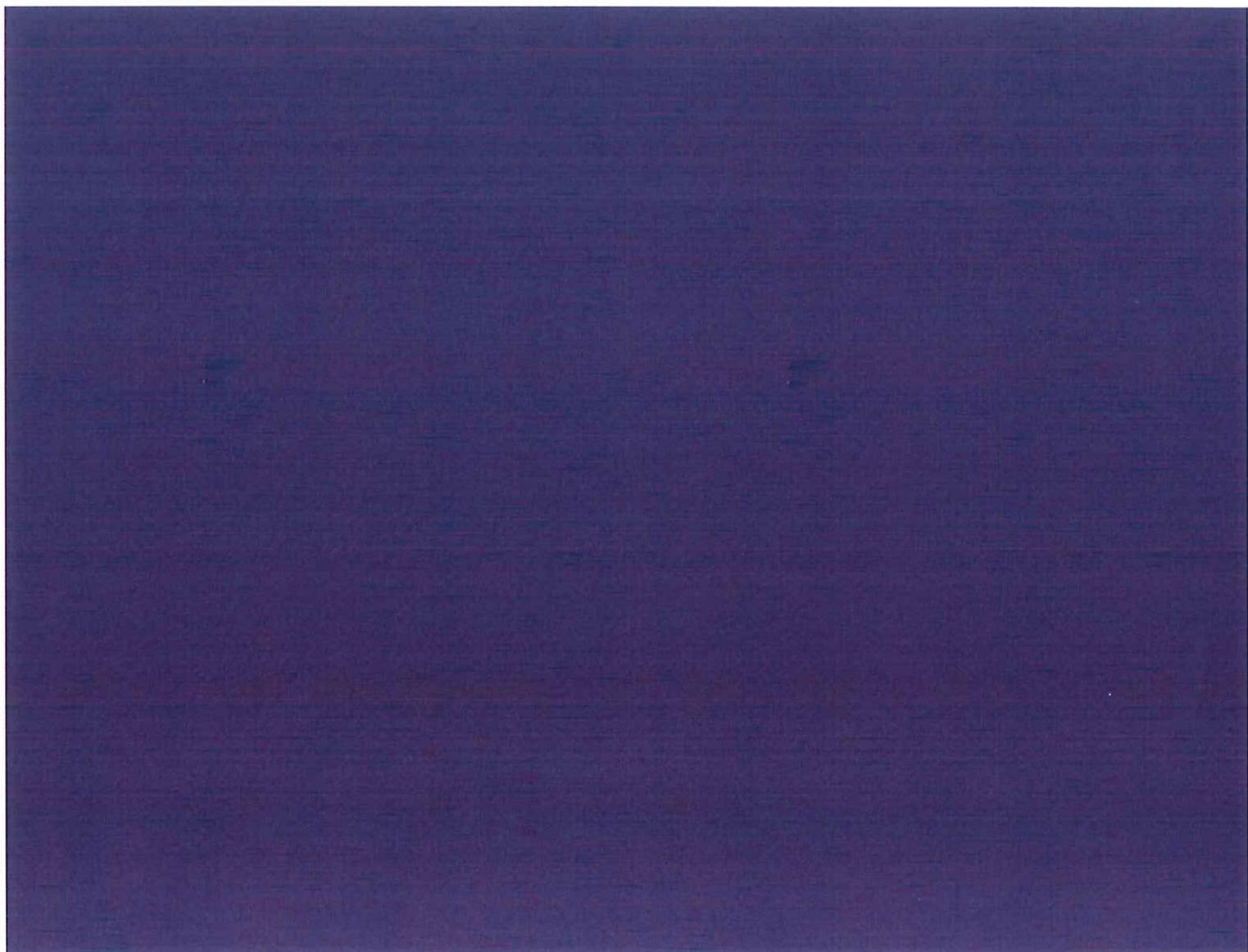


Runtuna S.A.

Estados Financieros Individuales
31 de diciembre de 2019



Contenido

	Página
Dictamen de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2019	7
Estado de Resultados Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019	8
Estado de Resultados Integral Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019	9
Estado de Cambios en el Patrimonio Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019	10
Estado de Flujos de Efectivo Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019	11
Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2019	12

Dictamen de los Auditores Independientes

Señores Directores y Accionistas de
Runtuna S.A.

Opinión

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 2019, los correspondientes Estado de Resultados Individual, 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 sus notas explicativas adjuntas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas.

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 2019, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética de IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Uruguay y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros individuales del ejercicio actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valoración de deudores comerciales

Descripción del área de riesgo

Como parte de la ejecución de una decisión estratégica de la Sociedad, una parte significativa de los ingresos ordinarios en los últimos ejercicios provienen de ventas a plazo de padrones a diferentes desarrolladores de proyectos. La dirección de la Sociedad entiende que estos proyectos complementarán y potencializarán sus propios productos ya existentes y otros en vías de lanzamiento. Por lo cual, considerando sus tiempos necesarios de maduración, permisos pertinentes y plan de comercialización, la Sociedad ha otorgado plazos de financiación a dichas ventas que contemplan dichos proyectos. Las cuentas por cobrar a dichos proyectos al 31 de diciembre de 2019 ascienden a USD 10.034.322.

En nuestra auditoría nos hemos enfocado en estos proyectos debido a la importancia relativa del saldo de deudores comerciales, y el riesgo se refiere específicamente a la concreción de los desarrollos inmobiliarios antes mencionados (ver Nota 5) y por tanto, la cobrabilidad de los mismos.

Respuesta del auditor

Hemos evaluado el registro de ingresos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En este sentido, hemos realizado pruebas y procedimientos para asegurarnos de que los ingresos y los costos se han registrado correctamente mediante la comprobación de una muestra de transacciones y particularmente las operaciones alrededor del 31 de diciembre de 2019 y posteriores. Verificamos adicionalmente que las transacciones se realizaron dentro de un rango de valores de mercado.

Seleccionamos una muestra de compromisos o contrato de compraventa para realizar pruebas sobre la estructura, el contenido y las condiciones de estos contratos.

Hemos evaluado el impacto de estos ingresos y probado una muestra de estos asientos contables, verificando la documentación de apoyo para confirmar que se han registrado adecuadamente.

Adicionalmente, hemos obtenido confirmaciones externas de una muestra de los saldos de los deudores comerciales derivados de las ventas de los mencionados padrones y hemos indagado con la Administración acerca del estado del desarrollo de los mencionados emprendimientos inmobiliarios a los efectos de obtener certeza respecto a la viabilidad de su desarrollo.

Valoración de activo por impuesto diferido

Descripción del área de riesgo

Como se describe en la Nota 23 a los estados financieros individuales, la Sociedad registra impuesto a la renta diferido activo derivado de las pérdidas fiscales por un total de USD 401.364. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del saldo del activo por impuesto diferido derivado de las pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2019, y porque la estimación de su valor de recuperación involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración, específicamente, al determinar ingresos futuros esperados, proyecciones futuras, así como, resultados fiscales futuros de la Sociedad.

Respuesta del auditor

Como parte de nuestra auditoría revisamos las proyecciones utilizadas para determinar la recuperabilidad del impuesto a la renta diferido activo. Junto con el apoyo de especialistas financieros y tributarios, evaluamos los procesos utilizados, la determinación y revisión de los cálculos, los resultados fiscales proyectados así como los supuestos utilizados para la determinación de los mismos. Comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas en el ejercicio anterior para el año actual, para considerar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista. De igual forma, discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad y evaluamos el grado en que los supuestos necesitarían modificarse para que se requiriera de un ajuste.

Responsabilidad de la administración y los encargados del gobierno de la Sociedad por los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de Runtuna S.A.

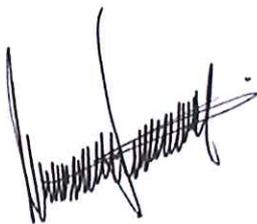
Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte las incorrecciones materiales cuando existan.

Las incorrecciones pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

En el Anexo A de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Esta información, que se encuentra en la página siguiente, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Montevideo, Uruguay
20 de abril de 2020



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



Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que la que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Sociedad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes en una forma que logren una presentación fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de las entidades o negocios incluidos en los estados financieros bajo el método de participación para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de las referidas entidades o negocios. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno de la Sociedad en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización y los resultados significativos de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2019

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	2.935.108	280.525
Deudores comerciales	5	4.503.543	2.727.576
Otras cuentas por cobrar	6	3.021.635	1.608.761
Inventarios	7	4.145.960	3.703.911
Total de activo corriente		14.606.246	8.320.773
Activo no corriente			
Deudores comerciales	5	8.416.787	8.538.927
Inventarios	7	12.192.233	11.780.185
Inversiones a largo plazo	8	5.877.542	6.117.662
Propiedades, planta y equipo	9	1.013.067	1.049.197
Propiedades de inversión	10	3.612.350	3.345.190
Total de activo no corriente		31.111.979	30.831.161
Total de activo		45.718.225	39.151.934
Pasivo			
Pasivo corriente			
Acreedores comerciales	11	1.656.416	1.150.422
Deudas financieras	12	2.571.586	585.214
Otras cuentas por pagar	13	1.005.150	2.043.780
Total de pasivo corriente		5.233.152	3.779.416
Pasivo no corriente			
Acreedores comerciales	11	-	448.160
Deudas financieras	12	27.162.957	20.545.987
Otras cuentas por pagar	13	189.572	-
Pasivo por impuesto diferido	23	3.286.831	2.274.196
Total de pasivo no corriente		30.639.360	23.268.343
Total de pasivo		35.872.512	27.047.759
Patrimonio			
Aportes de propietarios	16	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 ejercicio		(258.462)	(260.003)
Total de patrimonio		9.845.713	12.104.175
Total de pasivo y patrimonio		45.718.225	39.151.934

Las notas 1 a 30 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos operativos	17	6.060.138	907.268
Costo de los bienes vendidos	18	(1.752.402)	(387.322)
Resultado por inversión	8	(240.120)	150.575
Resultado bruto		4.067.616	670.521
Gastos de administración y ventas	19	(1.900.849)	(652.556)
Resultados diversos	20	385.838	227.941
Resultados financieros	21	(1.782.066)	(1.617.459)
Resultado antes de impuesto a la renta		770.539	(1.371.553)
Impuesto a la renta	23	(1.029.001)	1.111.550
Resultado del ejercicio		(258.462)	(260.003)

Las notas 1 a 30 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Estado de Resultados Integral Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<u>31 de diciembre de 2019</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>
Resultado del ejercicio	(258.462)	(260.003)
Otro resultado integral del ejercicio	-	-
Resultado integral del ejercicio	<u>(258.462)</u>	<u>(260.003)</u>

Las notas 1 a 30 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 2019

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Aportes de capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
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
Distribución de dividendos	16.4	-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Transacciones con propietarios		-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Resultado del ejercicio		-	-	-	(258.462)	(258.462)
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	(258.462)	(258.462)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		4.916.885	(3.146)	487.443	4.444.531	9.845.713

Las notas 1 a 30 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 2019

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Actividades de operación			
Resultado del ejercicio		(258.462)	(260.003)
Partidas que no representan movimientos de fondos	24.1	2.822.648	(232.456)
Cambios en activos y pasivos operativos	24.2	(4.105.523)	1.071.407
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		(1.541.337)	578.948
Actividades de inversión			
Adquisición de propiedades, planta y equipo	9	(30.998)	(1.802)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(302.132)	(1.053)
Ingreso por venta de propiedades, planta y equipo		5.492	26.762
Incremento de efectivo por fusión		-	12.833
Mejoras en terrenos disponibles para la venta y en proceso de urbanización		(2.606.499)	(93.311)
Flujo neto de efectivo por actividades de inversión		(2.934.137)	(56.571)
Actividades de financiación			
Emisión de obligaciones negociables de oferta privada	12	6.000.000	-
Préstamos bancarios recibidos		3.000.000	-
Préstamos recibidos de particulares		2.175.000	190.000
Cancelación de préstamos y pago de intereses		(4.044.943)	(1.675.974)
Flujo neto de efectivo por actividades de financiación		7.130.057	(1.485.974)
Variación del flujo de efectivo		2.654.583	(963.597)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		280.525	1.244.122
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	4	2.935.108	280.525

Las notas 1 a 30 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019 y 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 surgieron 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 31 de diciembre de 2019 y 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, 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.

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 2019 y 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 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, Estado de Resultados Integral Individual, 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 período, proveniente de actividades operativas, de inversión y de financiamiento. Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios se muestran como parte de los préstamos en el pasivo corriente, en el balance general.

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

2.2 Cambios en políticas contables

Nuevas normas contables adoptadas por la Sociedad

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

- NIIF 16 – Arrendamientos
- CINIIF 23 – Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos
- Modificaciones a la NIIF 9 – Prepagos con compensación negativa
- Modificaciones a la NIC 28 – Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos
- Modificaciones a la NIC 19 – Modificación, reducción o liquidación del plan
- Modificaciones a las NIIF 3 y 11 – Intereses previamente mantenidos en una operación conjunta
- Modificaciones a la NIC 12 – Consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos en instrumentos financieros clasificados como patrimonio
- Modificaciones a la NIC 23 – Costos por préstamos elegibles para capitalización

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 – Arrendamientos, la CINIIF 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.

Las referidas normas y/o modificaciones no tuvieron impacto relevante para la Sociedad.

**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 2019 y tampoco han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

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 20 de abril de 2020. 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 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 2019		31 de diciembre de 2018	
	Promedio	Cierre	Promedio	Cierre
Pesos uruguayos	34,857	37,308	30,607	32,406

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 2019 y 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 31 de diciembre de 2019 y 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 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 2019 y 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 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 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 período.

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 período.



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
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.

3.9 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

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

3.13 Gastos operativos

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

3.14 Costos de financiamiento

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

3.15 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 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.

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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 y propiedades de inversión

La Dirección de la Sociedad 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

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 de activos y pasivos financieros

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 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Caja y bancos	2.894.483	269.437
Cuentas corrientes fideicomitidas (Nota 25)	40.625	11.088
Total	2.935.108	280.525

Nota 5 – Deudores comerciales

5.1 Composición

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Deudores por ventas	139.275	634.521
Deudores por ventas – proyectos en desarrollo (Notas 5.2, 5.3 y 14)	2.774.750	700.000
Documentos a cobrar	460.029	465.280
Partes relacionadas (Nota 14)	1.096.319	927.775
Intereses a cobrar	34.775	2.315
Intereses a vencer	(1.605)	(2.315)
Total	4.503.543	2.727.576
No corriente		
Deudores por ventas	554.068	143.770
Deudores por ventas – proyectos en desarrollo (Notas 5.2, 5.3 y 14)	6.960.000	6.434.750
Documentos a cobrar	29.888	1.145.492
Documentos a cobrar – proyectos en desarrollo (Notas 5.2 y 5.3)	299.572	-
Partes relacionadas (Nota 14)	573.259	814.915
Intereses a cobrar	589.540	219.738
Intereses a vencer	(589.540)	(219.738)
Total	8.416.787	8.538.927

Dentro del saldo de deudores por ventas y documentos a cobrar, se incluyen saldos pendientes de cobro por un total de USD 10.034.322 (USD 7.134.750 al 31 de diciembre de 2018) correspondientes a ventas a plazo de padrones a diferentes desarrolladores de proyectos.

El destino que les darán los compradores de dichos padrones, actuando como otros grupos desarrolladores se detalla en las Notas 5.2 y 5.3.

5.2 Deudores por proyectos

Desde la aprobación por parte de la Intendencia Municipal de Canelones (IMC) del Plan Parcial Camino de los Horneros (PPCH) en setiembre de 2017 se ha ido generando una corriente de interés por el desarrollo de nuevos proyectos sobre dicho camino y su zona de influencia.

Con casi 490 hectáreas ubicadas en el área más interesante del camino, la Sociedad se ha convertido en un receptor de propuestas de desarrollos que exceden ampliamente las posibilidades y, sobre todo, el foco de sus negocios centrado en la creación de nuevos barrios con el formato exitosamente utilizado hasta ahora.

En este contexto, la Sociedad ha ido analizando las propuestas recibidas las que, como se menciona en Nota 5.3, siempre requieren de un tiempo de maduración, muchas veces prolongado, sobre todo desde el punto de vista de la obtención de permisos y demás regulaciones específicas para cada caso.

Como resultado de ese análisis la Sociedad estableció una política de asociación estratégica con los emprendedores que propusieron desarrollos de otros proyectos muy convenientes para la Sociedad no sólo desde el punto de vista económico sino del interés y complementariedad con los productos a particulares que ha comercializado históricamente La Tahona.

La Sociedad ha otorgado plazos de financiación a estos desarrollos acordes a los tiempos de maduración de los mismos. En todos los casos, el respaldo de esos créditos es la misma tierra involucrada. Es importante destacar que las tierras en la zona se van valorizando con el insipiente desarrollo inmobiliario y de servicios de la zona de público conocimiento (colegios, centros comerciales, etc).

5.3 Proyectos en desarrollo

Se resumen a continuación dichas operaciones en cabeza de Runtuna S.A., los compradores, la tierra involucrada, el estado del proyecto, los saldos de precio y plazo de cobro.

- **Terrazas de La Tahona:** proyecto liderado por Mauricio Labuonora consistente en la construcción de un edificio en propiedad horizontal en un macrolote de Lomas de 13.874 m², con frente a la cancha de golf. Este proyecto fue diseñado por el Arq. Gomez Platero. El mismo requiere de una aprobación específica consistente en permitir la construcción de PH dentro del barrio, ya aceptada por la copropiedad pero aun en trámite de resolución a nivel jurídico. El crédito originado en el año 2017 por USD 2.774.750 millones está sólidamente respaldado por la tierra con el agregado de la experiencia del emprendedor y los profesionales involucrados y se estima se concretará en el transcurso de 2020.
- **P.H Housing:** Propuesta similar a las mencionadas con anterioridad pero en un entorno fundamentalmente rural. El proyecto se implanta en un padrón de 5 hectáreas ubicado en el extremo este del barrio Chacras II. Tecnofar SA, sociedad de la cual Ignacio Añon es accionista y presidente, está elaborando el proyecto necesario para hacer la presentación ante la IMC ya que, por encontrarse en el límite del Plan requerirá de aprobación específica a través de un PAI (Programa de Actuación Integrada). La venta se realizó en 2018 por un total de USD 2.250.000 que vencen en diciembre de 2023 dando así el tiempo para la concreción de la aprobación mencionada.
- **Residencial CasaHona:** Consistente en la construcción de un conjunto habitacional de salud para la tercera edad, con un concepto moderno que combina unidades de vivienda para mayores que se manejan con independencia y un edificio central con áreas de habitaciones, amenities, servicios, etc. implantados en una amplia zona parquizada con fácil acceso desde el Camino de los Horneros. Este proyecto está siendo llevado adelante por Lemprox S.A. en asociación con profesionales de la salud y abarca padrones que suman unas 12,5 hectáreas ubicadas en el área que se denomina CasaHona lindera con el mencionado camino. Los desarrolladores están elaborando el proyecto definitivo para su presentación a la IMC. Lemprox S.A. adquirió los padrones citados en varias etapas totalizando ventas para la Sociedad de USD 4.720.000 de los cuales, a la fecha, ha cancelado USD 1.810.428, mientras que el cobro del saldo está previsto entre los años 2021 y 2023. El saldo a cobrar al cierre asciende a USD 2.610.000 expuesto dentro del rubro “deudores por ventas – proyectos en desarrollo” y un vale de USD 299.572 expuesto dentro del rubro “documentos a cobrar – proyectos en desarrollo”.
- **Oficinas La Tahona:** El más nuevo de los proyectos que hemos atendido consiste en el desarrollo de un complejo de oficinas en edificios “inteligentes” al estilo del Silicon Valley de California en padrones de CasaHona (con viabilidad aprobada por resolución # 19-07957 de la IMC) que suman 6 hectáreas ubicadas sobre el arroyo lindero con el centro comercial. Esta propuesta innovadora está siendo llevada adelante por el Lic. Andrés Sánchez, empresario con una vasta experiencia en tecnologías de la comunicación e internet y, entre las diversas iniciativas que ha llevado adelante se cuentan las gestiones tendientes a obtener la declaración de los predios como zona franca (tal como Zonamérica, WTC o Aguada Park). Por ser esta transacción muy reciente, el proyecto se haya en sus estadios iniciales de elaboración del proyecto de construcción a ser presentado formalmente para su aprobación tanto en la IMC como en el MEC. La venta se concretó en diciembre de 2019 por un total de USD 2.100.000 que vencen en diciembre de 2022 momento en que se espera el proyecto estará en marcha.

Dichos proyectos estratégicos descriptos anteriormente, conjugan una serie de interesantes ventajas para la Sociedad, ya que le permiten:

- Participar, sin inversión adicional, en proyectos de alto valor agregado para el negocio principal de la sociedad que no es otro que el desarrollo de barrios privados.
- Valorizar el stock de tierra existente estableciendo precios “piso” para los próximos desarrollos, siendo el mejor ejemplo el de las dos iniciativas mencionadas en CasaHona.
- Comercializar a muy buen precio y con ínfima inversión en infraestructura las tierras menos valiosas y marginales del stock disponible.
- Contar con solidas garantías sobre los créditos otorgados ya que al valor de las tierras se van adicionando los proyectos y, eventualmente, los permisos que vayan obteniendo cada uno de los emprendimientos.

5.4 Deudores comerciales fideicomitados

Adicionalmente, del total de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2019, USD 1.790.298 correspondientes a deudores por ventas e intereses a cobrar; y USD 299.572 correspondiente a documentos a cobrar, se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía – Runtuna II . (USD 1.660.648 correspondientes a deudores por ventas e intereses a cobrar al 31 de diciembre de 2018) (ver nota 25).

Nota 6 – Otras cuentas por cobrar

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Depósitos en garantía	-	2.280
Adelanto a proveedores	309.238	109.174
Partes relacionadas (Nota 14)	2.337.316	1.141.133
Créditos fiscales	208.561	343.633
Créditos diversos	166.520	12.541
Total	3.021.635	1.608.761

Nota 7 – Inventarios

El detalle de los inventarios es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Terrenos disponibles para la venta (Nota 25)	4.145.960	3.703.911
	4.145.960	3.703.911
No corriente		
Terrenos disponibles para la venta (Nota 25)	5.142.899	6.877.899
Terrenos en proceso de urbanización	5.579.334	4.902.286
Membresías	1.470.000	-
Total	12.192.233	11.780.185

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad concretó la venta de 13 lotes por un monto total de USD 5.860.030 y lleva firmados 10 contratos de reserva para la venta, habiendo recibido USD 582.032 en concepto de adelanto.

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 llevaba firmados 12 contratos de reserva para la venta, habiendo recibido USD 1.549.062 en concepto de adelanto.

Nota 8 – Inversiones a largo plazo

8.1 Composición

El saldo de inversiones en otras empresas corresponde a la participación de la Sociedad en su subsidiaria, la cual fue valuada a su valor patrimonial proporcional.

El detalle de inversiones en otras empresas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Nombre	País	Patrimonio neto 31.12.2019 USD	Resultado del ejercicio 31.12.2019 USD	Participación 31.12.2019 %	Participación 31.12.2018 %
Moraine S.A.	Uruguay	7.730.260	(240.120)	100	100

8.2 Evolución

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

Nombre	Saldo al 31.12.2018 USD	Participación en el resultado USD	Saldo al 31.12.2019 USD
Moraine S.A.	6.117.662	(240.120)	5.877.542
Total	6.117.662	(240.120)	5.877.542

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 USD	Total al 31.12.2019 USD	Total al 31.12.2018 USD
Valores brutos									
Saldos iniciales	40.695	176.701	3.347	215.414	97.074	10.210	758.034	1.301.475	45.590
Incremento por fusión	-	-	-	-	-	-	-	-	1.290.997
Aumentos	-	-	-	-	-	1.025	29.973	30.998	1.802
Disminuciones	-	(15.828)	-	-	-	-	-	(15.828)	(36.914)
Saldos finales	40.695	160.873	3.347	215.414	97.074	11.235	788.007	1.316.645	1.301.475
Depreciaciones									
Saldos iniciales	24.458	63.818	1.352	82.158	76.581	3.911	-	252.278	17.940
Incremento por fusión	-	-	-	-	-	-	-	-	248.380
Aumentos	1.109	16.087	335	21.541	19.415	1.123	-	59.610	1.646
Disminuciones	-	(8.310)	-	-	-	-	-	(8.310)	(15.688)
Saldos finales	25.567	71.595	1.687	103.699	95.996	5.034	-	303.578	252.278
Valores netos									
Saldos iniciales	16.237	112.883	1.995	133.256	20.493	6.299	758.034	1.049.197	27.650
Saldos finales	15.128	89.278	1.660	111.715	1.078	6.201	788.007	1.013.067	1.049.197

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 31.12.2019 USD	Total al 31.12.2018 USD
Valores brutos						
Saldos iniciales	124.455	398.646	1.225.506	1.688.295	3.436.902	-
Incremento por fusión	-	-	-	-	-	3.435.849
Aumentos	-	-	-	302.132	302.132	1.053
Saldos finales	124.455	398.646	1.225.506	1.990.427	3.739.034	3.436.902
Depreciaciones						
Saldos iniciales	66.316	25.396	-	-	91.712	-
Incremento por fusión	-	-	-	-	-	91.712
Aumentos	2.489	7.973	24.510	-	34.972	-
Saldos finales	68.805	33.369	24.510	-	126.684	91.712
Valores netos						
Saldos iniciales	58.139	373.250	1.225.506	1.688.295	3.345.190	-
Saldos finales	55.650	365.277	1.200.996	1.990.427	3.612.350	3.345.190

Desde marzo de 2016, la Sociedad 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.

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 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Acreedores varios	1.656.416	1.150.422
Total	1.656.416	1.150.422
No corriente		
Acreedores varios	-	448.160
Total	-	448.160

Nota 12 – Deudas financieras

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Préstamos bancarios	2.383.031	372.592
Deudas con particulares	-	190.000
Sobregiros bancarios	154	154
Partes relacionadas (Nota 14)	22.468	22.468
Intereses a pagar	1.718.165	613.320
Intereses a vencer	(1.552.232)	(613.320)
Total	2.571.586	585.214
No corriente		
Obligaciones negociables	20.000.000	20.000.000
Obligaciones negociables de oferta privada	6.000.000	-
Préstamos bancarios	1.162.957	545.987
Intereses a pagar	3.746.471	4.628.282
Intereses a vencer	(3.746.471)	(4.628.282)
Total	27.162.957	20.545.987

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 8,0% 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.

Obligaciones negociables de oferta privada

Con fecha 4 de setiembre de 2019 la Sociedad emitió obligaciones negociables escriturales de oferta privada por un valor nominal total de USD 6.000.000 contra la efectiva integración de los fondos por parte de Urraburu & Hijos Corredor de Bolsa S.R.L.

El plazo de repago de las Obligaciones Negociables será de 3 años, venciendo el total del capital adeudado el 4 de setiembre de 2022. Estas ON devengan un interés compensatorio sobre el capital no amortizado a una tasa de interés fija del 7%, pagadero en forma semestral.

Préstamos bancarios

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

Banco	Importe original USD	Importe pendiente USD	Fecha de origen	Vencimiento	Tasa anual
Banco República Oriental del Uruguay	460.000	153.333	27/04/2016	27/04/2021	6,275%
Banco República Oriental del Uruguay	100.000	33.334	07/06/2016	27/04/2021	6,275%
Banco República Oriental del Uruguay	220.000	73.334	28/07/2016	27/04/2021	6,525%
Banco Itaú Uruguay S.A.	700.000	285.987	04/08/2017	30/06/2021	5,50%
Banco Itaú Uruguay S.A.	1.500.000	1.500.000	28/02/2019	28/02/2020	5,65%
HSBC Bank Uruguay S.A.	1.500.000	1.500.000	02/08/2019	30/12/2021	6,00%
Total		3.545.988			

Nota 13 – Otras cuentas por pagar

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Corriente		
Adelanto de clientes (Nota 7)	582.032	1.549.062
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	131.186	125.292
Provisiones para gastos	123.192	132.732
Otras deudas	168.740	236.694
Total	1.005.150	2.043.780
No corriente		
Dividendos a pagar en especie (Nota 14 y 16.4)	189.572	-
Total	189.572	-

Nota 14 – Partes relacionadas

14.1 Saldos con partes relacionadas

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Deudores comerciales - corriente		
<u>Por ventas de terreno</u>		
Moraine S.A.	907.001	906.534
Tibamar S.A. (*)	189.318	21.241
	1.096.319	927.775
Deudores comerciales - no corriente		
<u>Por ventas de terreno</u>		
Moraine S.A.	35.005	40.606
Tibamar S.A. (*)	538.254	774.309
	573.259	814.915
Deudores por venta - proyectos en desarrollo (Nota 5.3)		
Tecnufar S.A. (**)	2.250.000	2.250.000
	2.250.000	2.250.000

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Otras cuentas por cobrar - corriente		
Moraine S.A. (servicios de administración prestados)	392.840	26.840
Moraine S.A. (préstamos otorgados)	1.944.476	1.114.293
Total	2.337.316	1.141.133
Pasivo		
Deudas financieras - corriente		
Accionistas	22.468	22.468
Total	22.468	22.468
Otras cuentas por pagar - no corrientes		
Dividendos a pagar en especie – Accionistas (Nota 16.4)	189.572	-
Total	189.572	-

(*) En el año 2016 se concretó la venta a Tibamar S.A., sociedad presidida por el Sr. Leandro Añon, del padrón 10.658 de 3,61 hectáreas correspondientes a la denominada “Ampliación” de Altos de la Tahona. Dado que Tibamar SA contaba con el permiso de construcción original de este barrio fue la forma más eficiente de obtener la correspondiente autorización para proceder a dicha ampliación e incorporar al barrio los aproximadamente 30 lotes que surgieron de la urbanización del padrón.

(**) La empresa relacionada Tecnufar S.A. corresponde a uno de los accionistas minoritarios de Runtuna S.A. junto con otros socios independientes.

14.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2019					
	Préstamos otorgados y recibidos netos USD	Servicios de administración (Nota 20) USD	Cobros por venta de terreno USD	Préstamos recibidos USD	Cancelaciones de préstamos USD	Distribución de dividendos (Nota 16.4) USD
Moraine S.A.	830.183	300.000	5.134	-	-	-
Tibamar S.A.	-	-	67.978	-	-	-
Fomex S.A.	-	-	-	35.000	(135.000)	-
Tecnufar S.A.	-	-	-	1.920.000	(1.920.000)	-
Accionistas	-	-	-	100.000	(100.000)	(2.000.000)
Total	830.183	300.000	73.112	2.055.000	(2.155.000)	(2.000.000)

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 fueron las siguientes:

	31 de diciembre de 2018				
	Préstamos otorgados y recibidos netos	Servicios de administración	Cobros por venta de terreno	Préstamos recibidos	Cancelaciones de préstamos
	USD	USD	USD	USD	USD
Moraine S.A.	(1.482.550)	22.000	2.802	-	-
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	-	-	-	-
Tibamar S.A.	-	-	327.029	-	-
Fomex S.A.	-	-	-	100.000	-
Accionistas	-	-	-	-	(121.802)
Total	(357.845)	222.000	329.831	100.000	(121.802)

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 2019:

	Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.935.108	-	2.935.108
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15.424.166	-	15.424.166
Total	18.359.274	-	18.359.274
Pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.079.534	-	2.079.534
Deudas financieras	29.734.543	-	29.734.543
Total	31.814.077	-	31.814.077

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	280.525	-	280.525
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.422.457	-	12.422.457
Total	12.702.982	-	12.702.982
Pasivos financieros			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.093.300	-	2.093.300
Deudas financieras	21.131.201	-	21.131.201
Total	23.224.501	-	23.224.501

Nota 16 – Patrimonio

16.1 Capital social

El capital social autorizado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 y 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.

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.

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, 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 Distribución de dividendos

El 29 de abril de 2019, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad resolvió distribuir dividendos por un total de USD 2.000.000 a cuenta de resultados acumulados, los cuales fueron distribuidos a cada accionista en la proporción que corresponde de acuerdo a su participación en el capital integrado. A los accionistas minoritarios se les entregó un documento representativo de su crédito que podrá ser utilizado en un plazo no mayor a 5 años, a ser compensado con cualquier producto que ofrezca la Sociedad. Dicho crédito asciende a USD 189.572 y se expone dentro del rubro Otras cuentas por pagar.

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

16.5 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 17 – Ingresos operativos

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Venta de lotes a particulares	1.150.030	786.004
Venta de lotes – proyectos en desarrollo (Notas 5.2 y 5.3)	4.710.000	-
Ingresos por arrendamiento	200.108	-
Utilidad trascendida a terceros	-	121.264
Total	6.060.138	907.268

Nota 18 – Costo de los bienes vendidos

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Costo de lotes vendidos	(1.752.402)	(364.686)
Utilidad trascendida a terceros	-	(22.636)
Total	(1.752.402)	(387.322)

Nota 19 – Gastos de administración y ventas

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Honorarios profesionales y servicios de terceros	(287.225)	(138.171)
Remuneraciones al personal y cargas sociales (Nota 22)	(522.441)	(61.419)
Publicidad y marketing	(29.843)	(41.967)
Impuestos, tasas y contribuciones	(421.896)	(210.313)
Depreciaciones (Notas 9 y 10)	(94.582)	(1.646)
Gastos de representación	(5.251)	(40.178)
Otros gastos de administración y ventas	(539.611)	(158.862)
Total	(1.900.849)	(652.556)

Nota 20 – Resultados diversos

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Servicios de administración (Nota 14.2)	381.750	222.000
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	(2.026)	5.536
Otros ingresos	6.114	405
Total	385.838	227.941

Nota 21 – Resultados financieros

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Intereses ganados	46.958	7.615
Gastos bancarios	(33.335)	(2.454)
Intereses perdidos	(1.473.285)	(1.150.000)
Diferencia de cambio	(146.675)	(242.107)
Otros resultados financieros	(175.729)	(230.513)
Total	(1.782.066)	(1.617.459)

Nota 22 – Gastos de personal

La Sociedad ha incurrido en los siguientes gastos de personal:

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Remuneraciones al personal	(472.387)	(56.106)
Cargas sociales	(50.054)	(5.313)
Total	(522.441)	(61.419)

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 Individual

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Impuesto corriente		
Impuesto corriente sobre el resultado del ejercicio (Nota 23.2)	(16.366)	(3.647)
Total impuesto corriente	(16.366)	(3.647)
Impuesto diferido		
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 23.4)	(1.012.635)	1.115.197
Total impuesto diferido	(1.012.635)	1.115.197
Total gasto / (ingreso) por impuesto a la renta	(1.029.001)	1.111.550

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 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Resultado contable antes de impuestos	770.539	(1.371.553)
Tasa del impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la tasa vigente	192.635	(342.888)
Efecto de gastos no admitidos	112.872	128.925
Efecto de otros ajustes	(272.775)	117.139
Efecto de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(16.366)	-
Subtotal	(176.269)	246.064
Total de gasto por impuesto a la renta / (pérdidas fiscales)	16.366	(96.824)
Cargo a resultados	16.366	3.647

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 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Inventarios	(1.654.333)	(1.317.007)
Propiedades, planta y equipo	(25.192)	107.936
Pérdidas fiscales	401.364	633.812
Ingresos y costos a devengar	(2.008.670)	(1.698.937)
Activo / (Pasivo) neto por impuesto diferido	(3.286.831)	(2.274.196)

Al 31 de diciembre de 2019 las pérdidas fiscales acumuladas de la Sociedad tienen los siguientes vencimientos:

	31 de diciembre de 2019 USD (al 25%)	Fecha de vencimiento
Pérdida fiscal 2015	361.808	2020
Pérdida fiscal 2018	39.556	2022
Total	401.364	

23.4 Movimiento durante el período del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2018 USD	Resultados USD	31 de diciembre de 2019 USD
Inventarios	(1.317.007)	(337.326)	(1.654.333)
Propiedades, planta y equipo	107.936	(133.128)	(25.192)
Pérdidas fiscales	633.812	(232.448)	401.364
Ingresos y costos a devengar	(1.698.937)	(309.733)	(2.008.670)
Total	(2.274.196)	(1.012.635)	(3.286.831)

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

24.1 Partidas que no representan movimientos de fondos

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Depreciaciones (Nota 9 y 10)	94.582	1.646
Impuesto a la renta diferido (Nota 23.1)	1.012.635	(1.115.197)
Participación en resultados de subsidiarias (Nota 8)	240.120	199.117
Utilidad trascendida a terceros	-	(98.628)
Otros ajustes en inversiones en empresas	-	(363.858)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo (Nota 20)	2.026	(5.536)
Intereses perdidos (Nota 21)	1.473.285	1.150.000
Total	2.822.648	(232.456)

24.2 Cambios en activos y pasivos operativos

	31 de diciembre de 2019 USD	31 de diciembre de 2018 USD
Deudores comerciales	(3.464.255)	926.130
Otras cuentas por cobrar	(1.412.874)	10.291.903
Inventarios	1.752.402	387.321
Acreedores comerciales	57.834	(1.701.048)
Otras cuentas por pagar	(1.038.630)	(8.832.899)
Total	(4.105.523)	1.071.407

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.

Runtuna S.A. transfirió en propiedad fiduciaria al Fideicomiso de Garantía los siguientes activos:

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

El valor de tasación de dichas tierras asciende a USD 33.232.000 (USD 32.003.590 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 Runtuna S.A. al 31 de diciembre de 2019 ascienden a USD 2.089.870 (USD 1.660.648 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 en cuenta a favor del Fideicomiso en garantía al 31 de diciembre de 2019 ascendió a USD 40.625 (USD 11.088 al 31 de diciembre de 2018).

Fideicomiso de Garantía – “Emisión de obligaciones negociables de Runtuna”

El 4 de setiembre de 2019 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 emisión de Obligaciones Negociables escriturales de oferta privada mencionada en Nota 12. En dicho contrato se establece que el Sr. Félix Leando Añón y Runtuna S.A. serán los fideicomitentes, Trust Bado, Kuster, Zervino & Rachetti S.R.L. tendrá el carácter de fiduciario, Urraburu & Hijos Corredor de Bolsa S.R.L. será el beneficiario, y Runtuna S.A. en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables.

Runtuna S.A. transfirió en propiedad fiduciaria al Fideicomiso de Garantía 15.001.413 acciones escriturales de \$ 1 valor nominal cada una, numeradas de 38.416.519 a 53.417.931, representativas de \$ 15.001.413.

En el futuro, se incorporarán automáticamente al patrimonio fideicomitido todos los derechos derivados de la titularidad de las acciones, todos los aportes realizados por los accionistas, los derechos de preferencia o de acrecer, acciones entregadas en pago de dividendos y cualquier otro derecho a la adquisición de nuevas acciones de Runtuna S.A. que derive de la titularidad de las acciones o que el fiduciario adquiera en cumplimiento de la gestión fiduciaria. En consecuencia, el patrimonio fideicomitido comprende también a las acciones que se adquieran en el futuro por parte del fiduciario.

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 2019		31 de diciembre de 2018	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	447.509	11.995	816.372	25.192
Otras cuentas por cobrar	32.044.140	858.908	33.243.630	1.025.848
Total de activo	32.491.649	870.903	34.060.002	1.051.040
Pasivo				
Acreedores comerciales	(1.455.199)	(39.005)	(19.122.457)	(590.090)
Otras cuentas por pagar	(3.648.610)	(97.797)	(4.224.349)	(130.357)
Total de pasivo	(5.103.809)	(136.802)	(23.346.806)	(720.447)
Posición neta activa	27.387.840	734.101	10.713.196	330.593

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.

26.1.3 Sensibilidad a otros riesgos de precio

Los ingresos de la Sociedad se basan en la venta de lotes, la cual es sensible a la coyuntura del mercado inmobiliario que puede afectar el precio de venta de los mismos aunque la experiencia indica que a medida que se realizan las obras de urbanización se incrementa el valor de los lotes y aumentan las ventas al tiempo que la Sociedad 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 la Sociedad son altamente competitivos en comparación con productos similares.

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.

La Sociedad 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 de la Sociedad es tratar solamente con contrapartes solventes.

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 2019 y 2018 no existen créditos deteriorados por este concepto.

Ninguno de los activos financieros de la Sociedad está asegurado mediante una garantía o mediante alguna otra salvaguarda de crédito, aunque es política de la Sociedad 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, la Sociedad no está expuesta 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.

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 2019 y 2018, los pasivos financieros de la Sociedad tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación expresados en dólares estadounidenses:

Al 31 de diciembre 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	1.878.781	692.805	5.162.957	18.000.000	4.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.079.534	-	-	-	-
Total	3.958.315	692.805	5.162.957	18.000.000	4.000.000

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	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	-	-
Total	1.594.478	635.876	831.192	12.162.955	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.

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 beneficios a otros participantes interesados y mantener una estructura óptima del capital para reducir el costo del mismo.

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

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

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

28.1 Garantías

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre 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.

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.

28.2 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 2019 y 2018, 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 – Estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros individuales de Runtuna S.A. al 31 de diciembre de 2019, 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 2019 fueron elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y pueden ser accedidos en la página web del Banco Central del Uruguay (www.bcu.gub.uy).

Nota 30 – Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, Uruguay está inmerso en una difícil situación derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó a dicha enfermedad como pandemia, debido a su expansión a diferentes países de todo el mundo, incluido Uruguay. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no hay suficiente evidencia disponible para estimar con razonabilidad el efecto económico futuro atribuible al COVID-19 en los estados financieros de la Sociedad.

No existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2019 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.