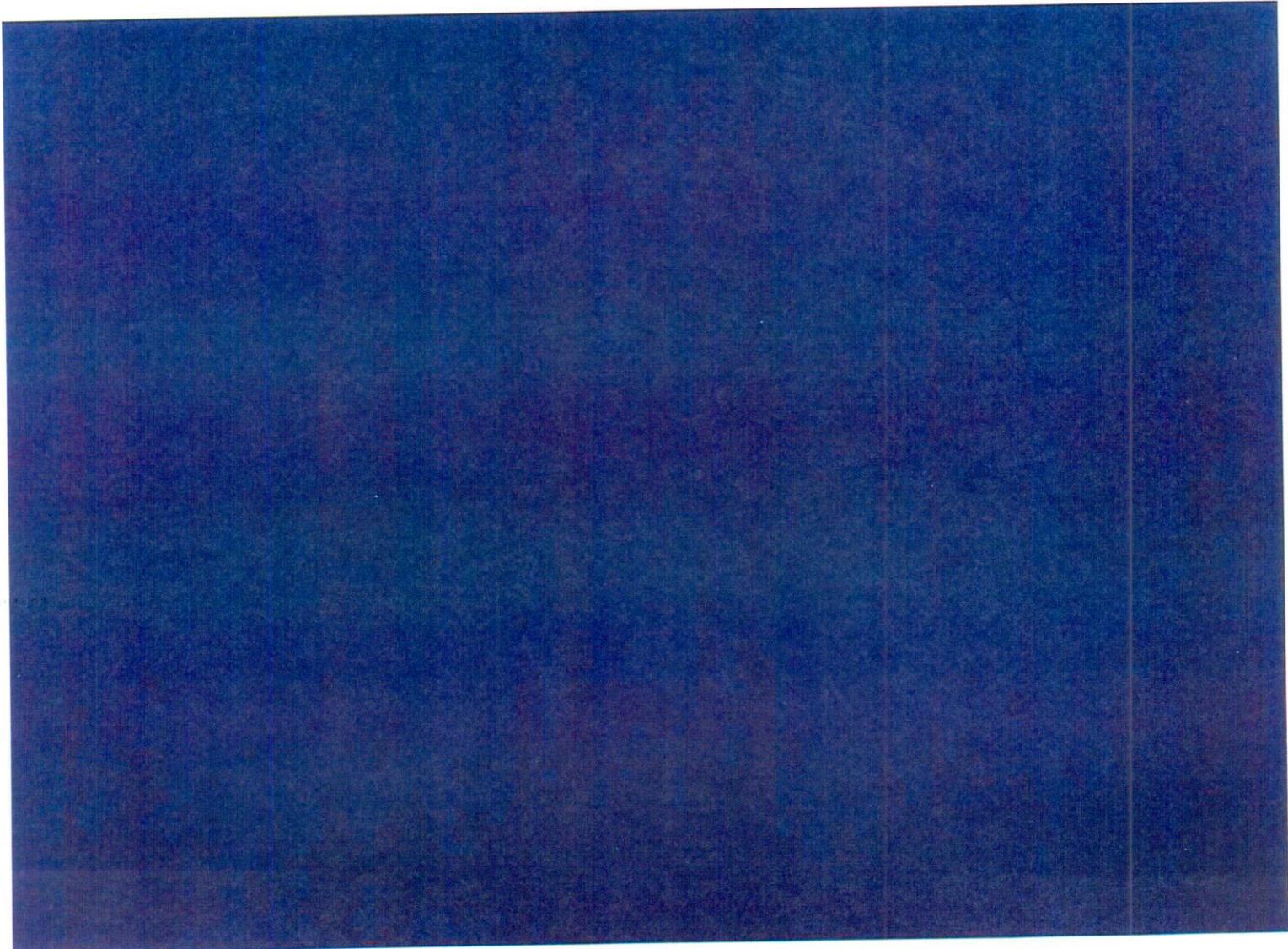


**Runtuna S.A.**

Estados Financieros Individuales  
30 de junio de 2020



# Contenido

	Página
Informe de Revisión	3
Estado de Situación Financiera Individual al 30 de junio de 2020	4
Estado de Resultados Integral Individual por los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2020	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Individual por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020	6
Estado de Flujos de Efectivo Individual por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020	7
Notas a los Estados Financieros Individuales al 30 de junio de 2020	8

# Informe de Revisión

Señores Directores y Accionistas de  
Runtuna S.A.

## Introducción

Hemos realizado una revisión de los estados financieros individuales de Runtuna S.A. al 30 de junio de 2020, que comprenden el Estado de Situación Financiera Individual, los correspondientes Estado de Resultados Integral Individual, Estado de Cambios en el Patrimonio Individual y Estado de Flujos de Efectivo Individual por el período de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas explicativas adjuntas. La Dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad es emitir un informe sobre los estados financieros basados en nuestra revisión.

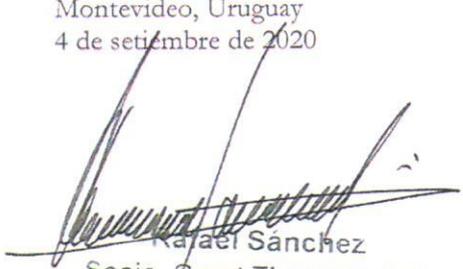
## Alcance de la Revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 – Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad. Una revisión de estados financieros intermedios se limita básicamente a realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

## Conclusión

En base a la revisión que hemos efectuado de los estados financieros individuales antes mencionados, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que los referidos estados financieros no presentan razonablemente, respecto a todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Runtuna S.A. al 30 de junio de 2020, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Montevideo, Uruguay  
4 de setiembre de 2020



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



# Estado de Situación Financiera Individual al 30 de junio de 2020

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1.034.628	2.935.108
Deudores comerciales	5	4.703.468	4.503.543
Otras cuentas por cobrar	6	3.031.601	3.021.635
Inventarios	7	4.107.119	4.145.960
<b>Total de activo corriente</b>		<b>12.876.816</b>	<b>14.606.246</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Deudores comerciales	5	7.968.929	8.416.787
Inventarios	7	12.712.206	12.192.233
Inversiones a largo plazo	8	5.484.612	5.877.542
Propiedades, planta y equipo	9	1.004.993	1.013.067
Propiedades de inversión	10	3.649.618	3.612.350
<b>Total de activo no corriente</b>		<b>30.820.358</b>	<b>31.111.979</b>
<b>Total de activo</b>		<b>43.697.174</b>	<b>45.718.225</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreedores comerciales	11	1.639.828	1.656.416
Deudas financieras	12	3.683.863	2.571.586
Otras cuentas por pagar	13	2.427.448	1.005.150
<b>Total de pasivo corriente</b>		<b>7.751.139</b>	<b>5.233.152</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas financieras	12	26.500.000	27.162.957
Otras cuentas por pagar	13	179.564	189.572
Pasivo por impuesto diferido	23	3.410.085	3.286.831
<b>Total de pasivo no corriente</b>		<b>30.089.649</b>	<b>30.639.360</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>37.840.788</b>	<b>35.872.512</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes de propietarios	16	4.916.885	4.916.885
Ajustes al patrimonio		(3.146)	(3.146)
Reservas		487.443	487.443
Resultados acumulados		2.667.531	4.702.993
Resultado del periodo / ejercicio		(2.212.327)	(258.462)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>5.856.386</b>	<b>9.845.713</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>43.697.174</b>	<b>45.718.225</b>

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

# Estado de Resultados Integral Individual por los períodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2020

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Por el periodo de seis meses finalizado el		Por el periodo de tres meses finalizado el	
		30 de junio de 2020	30 de junio de 2019	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
Ingresos operativos	17	227.713	3.078.530	180.524	2.811.200
Costo de los bienes vendidos	18	(110.325)	(764.787)	(110.325)	(703.275)
Resultado por inversiones	8	(392.930)	(64.581)	(557.471)	(229.447)
<b>Resultado bruto</b>		<b>(275.542)</b>	<b>2.249.162</b>	<b>(487.272)</b>	<b>1.878.478</b>
Gastos de administración y ventas	19	(589.004)	(1.100.139)	(330.688)	(616.993)
Resultados diversos	20	3.577	83.042	3.344	174.026
Resultados financieros	21	(1.226.256)	(743.519)	(1.403.505)	(755.848)
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>(2.087.225)</b>	<b>488.546</b>	<b>(2.218.121)</b>	<b>679.663</b>
Impuesto a la renta	23	(125.102)	(115.156)	(125.102)	(115.156)
<b>Resultado del período</b>		<b>(2.212.327)</b>	<b>373.390</b>	<b>(2.343.223)</b>	<b>564.507</b>
Otro resultado integral del período		-	-	-	-
<b>Resultado integral del período</b>		<b>(2.212.327)</b>	<b>373.390</b>	<b>(2.343.223)</b>	<b>564.507</b>

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

# Estado de Cambios en el Patrimonio Individual por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Aportes de capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total
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 periodo		-	-	-	373.390	373.390
Resultado integral del periodo		-	-	-	373.390	373.390
Saldos al 30 de junio de 2019		4.916.885	(3.146)	487.443	5.076.383	10.477.565
Saldos al 31 de diciembre de 2019		4.916.885	(3.146)	487.443	4.444.531	9.845.713
Distribución de dividendos	16.4	-	-	-	(1.777.000)	(1.777.000)
Transacciones con propietarios		-	-	-	(1.777.000)	(1.777.000)
Resultado del periodo		-	-	-	(2.212.327)	(2.212.327)
Resultado integral del periodo		-	-	-	(2.212.327)	(2.212.327)
Saldos al 30 de junio de 2020		4.916.885	(3.146)	487.443	455.204	5.856.386

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

# Estado de Flujos de Efectivo Individual por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	30 de junio de 2020	30 de junio de 2019
<b>Actividades de operación</b>			
Resultado del periodo		(2.212.327)	373.390
Partidas que no representan movimientos de fondos	24.1	1.464.571	846.228
Cambios en activos y pasivos operativos	24.2	445.437	(2.549.619)
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de operación</b>		<b>(302.319)</b>	<b>(1.330.001)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisición de propiedades, planta y equipo	9	(21.584)	(8.004)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(54.754)	(174.317)
Ingreso por venta de propiedades, planta y equipo		-	5.492
Adquisición de apartamentos disponibles para la venta		(240.000)	-
Mejoras en terrenos disponibles para la venta y en proceso de urbanización		(351.457)	(474.412)
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de inversión</b>		<b>(667.795)</b>	<b>(651.241)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Préstamos bancarios recibidos		-	3.350.000
Préstamos concedidos a partes relacionadas	14.2	(300.000)	-
Cancelación de préstamos y pago de intereses		(451.923)	(1.417.240)
Pago de dividendos	14.2	(178.443)	-
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de financiación</b>		<b>(930.366)</b>	<b>1.932.760</b>
<b>Variación del flujo de efectivo</b>		<b>(1.900.480)</b>	<b>(48.482)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		2.935.108	280.525
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	4	<b>1.034.628</b>	<b>232.043</b>

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

# Notas a los Estados Financieros Individuales al 30 de junio de 2020

## Nota 1 – Información básica sobre la empresa

### 1.1 Naturaleza jurídica

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

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

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

El 100% del capital accionario de la Sociedad era controlado por Benson Development Ltd hasta el 23 de junio de 2017, fecha en la cual el directorio de Runtuna S.A. resolvió destruir la totalidad de los títulos accionarios nominativos emitidos a la fecha y emitir títulos accionarios escriturales a favor de personas físicas.

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 transmitieron 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.

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



### 1.3 Actividad principal

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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, 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.

- Modificaciones a la NIIF 3 – Definición de negocio
- Modificaciones a la NIC 1 y 8 – Definición de materialidad
- Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Tasa de interés de referencia
- Marco conceptual para informes financieros

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 30 de junio de 2020 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 4 de setiembre de 2020.

## 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:

	Promedio		Cierre	
	31.12.2019 al 30.06.2020	31.12.2018 al 30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019
Pesos uruguayos	39,760	33,794	42,212	37,308

### 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

#### Activos financieros

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

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

Para que un activo financiero pueda ser medido al costo amortizado, el instrumento debe cumplir con dos criterios según se describe más adelante. Todos los restantes instrumentos son medidos a valores razonables.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio son valuadas a valores razonables y las ganancias y pérdidas se muestran en resultados. Sin embargo, en oportunidad del reconocimiento inicial, la Sociedad puede hacer una elección irrevocable de presentar todos los cambios en el valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio que no las mantiene con el propósito de su venta en el corto plazo en otros resultados integrales.

*a) Activos financieros a valor razonable*

Activos financieros medidos a valor razonable son aquellos activos financieros que fueron adquiridos básicamente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no mantiene activos financieros valuados al valor razonable.

*b) Activos financieros a costo amortizado*

Activos financieros medidos a costo amortizado son créditos o instrumentos de deuda que cumplen con los siguientes criterios: i) el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 no financieros

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 del importe cobrado o a cobrar por la venta de bienes y servicios en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos.

La Sociedad reconoce sus ingresos cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Sociedad, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta.

Los ingresos provienen principalmente de la venta de lotes.

Para determinar si reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente
2. Identificación de las obligaciones de desempeño
3. Determinación del precio de transacción
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocimiento de ingresos cuando/a medida que, las obligaciones de desempeño se cumplen.

Los ingresos se reconocen en un punto en el tiempo o en el tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface obligaciones de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

En caso de corresponder se reconocen los pasivos contractuales por contraprestaciones recibidas respecto a obligaciones de desempeño aún no satisfechas e informa estos montos como otras cuentas por pagar en el Estado de Situación Financiera. Del mismo modo, si la Sociedad satisface una obligación de desempeño antes de recibir la contraprestación se reconoce un activo por contrato o una cuenta a cobrar en su estado de situación financiera, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo para que la contraprestación sea exigible.

### 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**

Los arrendamientos son reconocidos como un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado se encuentre disponible para su uso por la Sociedad.

Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero, siendo este último presentado en el resultado del ejercicio durante el período de arrendamiento, con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada período. El activo de derecho de uso se amortiza durante el período más corto entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento bajo el método lineal.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente al valor presente.

Los pagos por arrendamiento son descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si se puede determinar, o la tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario, siendo esta la tasa que la Sociedad debiera pagar por solicitar los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho a uso, en un entorno económico similar y con términos y condiciones similares.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo incluyendo lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido
- Cualquier costo directo inicial
- Costos de restauración y/o desmantelación

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método lineal como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo inferior a 12 meses. Los activos de bajo valor comprenden herramientas, equipos y otros pequeños artículos.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Sociedad considera todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación. Las opciones de extensión (o períodos posteriores a las opciones de terminación) sólo se incluyen en el plazo del arrendamiento si existe seguridad razonable de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

El plazo del arrendamiento se revisa si ocurre un evento significativo o un cambio significativo en las circunstancias que afecta esta evaluación y que está dentro del control del arrendatario.

### 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

	30 de junio de 2020 USD	31 de diciembre de 2019 USD
Corriente		
Caja y bancos	926.559	2.894.483
Cuentas corrientes fideicomitidas (Nota 25)	108.069	40.625
<b>Total</b>	<b>1.034.628</b>	<b>2.935.108</b>

## Nota 5 – Deudores comerciales

### 5.1 Composición

	30 de junio de 2020 USD	31 de diciembre de 2019 USD
<b>Corriente</b>		
Deudores por ventas	109.292	139.275
Deudores por ventas – proyectos en desarrollo (Notas 5.2, 5.3 y 14)	2.774.750	2.774.750
Documentos a cobrar	462.831	460.029
Partes relacionadas (Nota 14)	1.323.275	1.096.319
Intereses a cobrar	34.775	34.775
Intereses a vencer	(1.455)	(1.605)
<b>Total</b>	<b>4.703.468</b>	<b>4.503.543</b>
<b>No corriente</b>		
Deudores por ventas	593.964	554.068
Deudores por ventas – proyectos en desarrollo (Notas 5.2, 5.3 y 14)	6.960.000	6.960.000
Documentos a cobrar	24.284	29.888
Documentos a cobrar – proyectos en desarrollo (Notas 5.2 y 5.3)	97.425	299.572
Partes relacionadas (Nota 14)	293.256	573.259
Intereses a cobrar	589.690	589.540
Intereses a vencer	(589.690)	(589.540)
<b>Total</b>	<b>7.968.929</b>	<b>8.416.787</b>

Dentro del saldo de deudores por ventas y documentos a cobrar, se incluyen saldos pendientes de cobro por un total de USD 9.832.175 (USD 10.034.322 al 31 de diciembre de 2019) 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 m<sup>2</sup>, 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 parqueada 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 97.425** 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 fideicomitidos

Adicionalmente, del total de los deudores comerciales al 30 de junio de 2020, USD 1.766.398 correspondientes a deudores por ventas e intereses a cobrar; y USD 97.425 correspondiente a documentos a cobrar, se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía – Runtuna II . (USD 1.790.298 correspondientes a deudores por ventas e intereses a cobrar y USD 299.572 correspondiente a documentos a cobrar al 31 de diciembre de 2019) (ver nota 25).

#### Nota 6 – Otras cuentas por cobrar

	30 de junio de 2020 USD	31 de diciembre de 2019 USD
<b>Corriente</b>		
Adelanto a proveedores	364.660	309.238
Partes relacionadas (Nota 14)	2.261.924	2.337.316
Créditos fiscales	199.199	208.561
Créditos diversos	205.818	166.520
<b>Total</b>	<b>3.031.601</b>	<b>3.021.635</b>

#### Nota 7 – Inventarios

El detalle de los inventarios es el siguiente:

	30 de junio de 2020 USD	31 de diciembre de 2019 USD
<b>Corriente</b>		
Terrenos disponibles para la venta (Nota 25)	4.107.119	4.145.960
	<b>4.107.119</b>	<b>4.145.960</b>
<b>No corriente</b>		
Terrenos disponibles para la venta (Nota 25)	5.149.292	5.142.899
Terrenos en proceso de urbanización	5.852.914	5.579.334
Apartamentos disponibles para la venta	240.000	-
Membresías	1.470.000	1.470.000
<b>Total</b>	<b>12.712.206</b>	<b>12.192.233</b>

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 período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, la Sociedad concretó la venta de un lote por un monto total de USD 133.469 y lleva firmados 6 contratos de reserva para la venta, habiendo recibido USD 448.632 en concepto de adelanto (USD 582.032 al 31 de diciembre de 2019).

Durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, la Sociedad concretó la venta de 5 lotes por un monto total de USD 2.988.530.

## 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Nombre	País	Patrimonio neto 30.06.2020 USD	Resultado del período 30.06.2020 USD	Participación 30.06.2020 %	Participación 31.12.2019 %
Moraine S.A.	Uruguay	7.337.330	(392.930)	100	100

### 8.2 Evolución

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

Nombre	Saldo al 31.12.2019 USD	Participación en el resultado USD	Saldo al 30.06.2020 USD
Moraine S.A.	5.877.542	(392.930)	5.484.612
Total	5.877.542	(392.930)	5.484.612

## Nota 9 – Propiedades, planta y equipo

### 9.1 Evolución

	Instalaciones y mejoras USD	Vehículos USD	Muebles y útiles USD	Equipos de gimnasio USD	Maquinaria USD	Equipos informáticos USD	Obras en curso - paneles fotovoltaicos y mejoras en inmuebles USD	Total al 30.06.2020 USD	Total al 30.06.2019 USD
<b>Valores brutos</b>									
Saldos iniciales	40.695	160.873	3.347	215.414	97.074	11.235	788.007	1.316.645	1.301.475
Aumentos	-	-	-	-	-	-	21.584	21.584	8.004
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.828)
<b>Saldos finales</b>	<b>40.695</b>	<b>160.873</b>	<b>3.347</b>	<b>215.414</b>	<b>97.074</b>	<b>11.235</b>	<b>809.591</b>	<b>1.338.229</b>	<b>1.293.651</b>
<b>Depreciaciones</b>									
Saldos iniciales	25.567	71.595	1.687	103.699	95.996	5.034	-	303.578	252.278
Aumentos	407	8.044	167	19.400	1.078	562	-	29.658	30.003
Disminuciones	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.310)
<b>Saldos finales</b>	<b>25.974</b>	<b>79.639</b>	<b>1.854</b>	<b>123.099</b>	<b>97.074</b>	<b>5.596</b>	<b>-</b>	<b>333.236</b>	<b>273.971</b>
<b>Valores netos</b>									
Saldos iniciales	15.128	89.278	1.660	111.715	1.078	6.201	788.007	1.013.067	1.049.197
<b>Saldos finales</b>	<b>14.721</b>	<b>81.234</b>	<b>1.493</b>	<b>92.315</b>	<b>-</b>	<b>5.639</b>	<b>809.591</b>	<b>1.004.993</b>	<b>1.019.680</b>

### 9.2 Depreciaciones

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

## Nota 10 – Propiedades de inversión

### 10.1 Evolución

	Club House Lomas USD	Club House Altos USD	Gimnasio / Barbacoa / Playroom (Lomas) USD	Obras en curso Club House Mirador USD	Total al 30.06.2020 USD	Total al 30.06.2019 USD
<b>Valores brutos</b>						
Saldos iniciales	124.455	398.646	1.225.506	1.990.427	3.739.034	3.436.902
Aumentos	-	-	-	54.754	54.754	174.317
<b>Saldos finales</b>	<b>124.455</b>	<b>398.646</b>	<b>1.225.506</b>	<b>2.045.181</b>	<b>3.793.788</b>	<b>3.611.219</b>
<b>Depreciaciones</b>						
Saldos iniciales	68.805	33.369	24.510	-	126.684	91.712
Aumentos	1.245	3.986	12.255	-	17.486	17.486
<b>Saldos finales</b>	<b>70.050</b>	<b>37.355</b>	<b>36.765</b>	<b>-</b>	<b>144.170</b>	<b>109.198</b>
<b>Valores netos</b>						
Saldos iniciales	55.650	365.277	1.200.996	1.990.427	3.612.350	3.345.190
<b>Saldos finales</b>	<b>54.405</b>	<b>361.291</b>	<b>1.188.741</b>	<b>2.045.181</b>	<b>3.649.618</b>	<b>3.502.021</b>

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

	30 de junio de 2020 USD	31 de diciembre de 2019 USD
<b>Corriente</b>		
Acreedores varios	1.639.828	1.656.416
<b>Total</b>	<b>1.639.828</b>	<b>1.656.416</b>

## Nota 12 – Deudas financieras

	30 de junio de 2020 USD	31 de diciembre de 2019 USD
<b>Corriente</b>		
Préstamos bancarios	2.920.762	2.383.031
Sobregiros bancarios	154	154
Partes relacionadas (Nota 14)	22.468	22.468
Intereses a pagar	1.699.623	1.718.165
Intereses a vencer	(959.144)	(1.552.232)
<b>Total</b>	<b>3.683.863</b>	<b>2.571.586</b>
<b>No corriente</b>		
Obligaciones negociables	20.000.000	20.000.000
Obligaciones negociables de oferta privada	6.000.000	6.000.000
Préstamos bancarios	500.000	1.162.957
Intereses a pagar	3.370.053	3.746.471
Intereses a vencer	(3.370.053)	(3.746.471)
<b>Total</b>	<b>26.500.000</b>	<b>27.162.957</b>

### 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	134.167	27/04/2016	27/04/2021	6,28%
Banco República Oriental del Uruguay	100.000	29.167	07/06/2016	27/04/2021	6,28%
Banco República Oriental del Uruguay	220.000	64.167	28/07/2016	27/04/2021	6,53%
Banco Itaú Uruguay S.A.	700.000	193.261	04/08/2017	30/06/2021	5,50%
Banco Itaú Uruguay S.A.	1.500.000	1.500.000	28/02/2020	31/10/2020	5,65%
HSBC Bank Uruguay S.A.	1.500.000	1.500.000	02/08/2019	30/12/2021	6,00%
		<b>3.420.762</b>			

**Nota 13 – Otras cuentas por pagar**

	30 de junio de 2020 USD	31 de diciembre de 2019 USD
<b>Corriente</b>		
Adelanto de clientes (Nota 7)	448.632	582.032
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	97.546	131.186
Provisiones para gastos	108.692	123.192
Dividendos a pagar en especie (Nota 14 y 16.4)	1.608.565	-
Otras deudas	164.013	168.740
<b>Total</b>	<b>2.427.448</b>	<b>1.005.150</b>
<b>No corriente</b>		
Dividendos a pagar en especie (Nota 14 y 16.4)	179.564	189.572
<b>Total</b>	<b>179.564</b>	<b>189.572</b>

**Nota 14 – Partes relacionadas**

**14.1 Saldos con partes relacionadas**

	30 de junio de 2020 USD	31 de diciembre de 2019 USD
<b>Deudores comerciales - corriente</b>		
<u>Por ventas de terreno</u>		
Moraine S.A.	900.000	907.001
Tibamar S.A. (*)	423.275	189.318
	<b>1.323.275</b>	<b>1.096.319</b>
<b>Deudores comerciales - no corriente</b>		
<u>Por ventas de terreno</u>		
Moraine S.A.	-	35.005
Tibamar S.A. (*)	293.256	538.254
	<b>293.256</b>	<b>573.259</b>
<b>Deudores por venta - proyectos en desarrollo (Nota 5.3)</b>		
Tecnufar S.A. (**)	2.250.000	2.250.000
	<b>2.250.000</b>	<b>2.250.000</b>

	30 de junio de 2020 USD	31 de diciembre de 2019 USD
<b>Otras cuentas por cobrar - corriente</b>		
Moraine S.A. (servicios de administración prestados)	392.840	392.840
Moraine S.A. (préstamos otorgados)	1.569.084	1.944.476
Tecnofar S.A. (préstamos otorgados)	300.000	-
<b>Total</b>	<b>2.261.924</b>	<b>2.337.316</b>
<b>Pasivo</b>		
<b>Deudas financieras - corriente</b>		
Accionistas	22.468	22.468
<b>Total</b>	<b>22.468</b>	<b>22.468</b>
<b>Otras cuentas por pagar - corrientes</b>		
Dividendos a pagar en especie – Accionistas (Nota 16.4)	1.608.565	-
<b>Total</b>	<b>1.608.565</b>	<b>-</b>
<b>Otras cuentas por pagar - no corrientes</b>		
Dividendos a pagar en especie – Accionistas (Nota 16.4)	179.564	189.572
<b>Total</b>	<b>179.564</b>	<b>189.572</b>

(\*) 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 Tecnofar 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 período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 se detallan a continuación:

	30 de junio de 2020				
	Préstamos otorgados y recibidos netos USD	Cobros USD	Préstamos otorgados USD	Distribución de dividendos (Nota 16.4) USD	Pago de dividendos USD
Moraine S.A.	375.392	42.006	-	-	-
Tibamar S.A.	-	11.041	-	-	-
Tecnofar S.A.	-	-	300.000	-	-
Accionistas	-	-	-	1.777.000	178.443
<b>Total</b>	<b>375.392</b>	<b>53.047</b>	<b>300.000</b>	<b>1.777.000</b>	<b>178.443</b>

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se detallan a continuación:

	30 de junio de 2019		
	Préstamos otorgados y recibidos netos USD	Cobros USD	Distribución de dividendos (Nota 16.4) USD
Moraine S.A.	220.997	2.004	-
Accionistas	-	-	2.000.000
<b>Total</b>	<b>220.997</b>	<b>2.004</b>	<b>2.000.000</b>

### Nota 15 – Instrumentos financieros

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

Al 30 de junio de 2020:

	Valor en libros		
	Valuados al costo amortizado	Valuados al valor razonable	Total
<b>Activos financieros</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.034.628	-	1.034.628
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15.140.139	-	15.140.139
<b>Total</b>	<b>16.174.767</b>	<b>-</b>	<b>16.174.767</b>
<b>Pasivos financieros</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.010.079	-	2.010.079
Deudas financieras	30.183.863	-	30.183.863
<b>Total</b>	<b>32.193.942</b>	<b>-</b>	<b>32.193.942</b>

Al 31 de diciembre de 2019:

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

## **Nota 16 – Patrimonio**

### **16.1 Capital social**

El capital social autorizado de la Sociedad al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 asciende a \$ 500.000.000 y está representado por acciones escriturales de \$ 1 cada una.

### **16.2 Capital integrado**

El capital efectivamente integrado al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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.

En el presente período, no se destinaron resultados al aumento de la reserva legal por haber presentado pérdidas en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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 26 de mayo de 2020, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad resolvió la distribución de utilidades por USD 1.777.000 a ser distribuidos a cada accionista en especie, en la proporción que corresponde de acuerdo a su participación en el capital integrado. A los accionistas mayoritarios se les otorgará una cesión de créditos por la suma de USD 1.608.565, la cual se efectivizó en julio 2020; mientras que a los accionistas minoritarios se les entregará 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 168.435.

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 11.129 al 30 de junio de 2020 (USD 189.572 al 31 de diciembre de 2019) y se expone dentro del rubro Otras cuentas por pagar.

Dichas distribuciones se encuentran 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

	30 de junio de 2020 USD	30 de junio de 2019 USD
Venta de lotes a particulares	133.469	378.530
Venta de lotes – proyectos en desarrollo (Notas 5.2 y 5.3)	-	2.610.000
Ingresos por arrendamiento	94.244	90.000
<b>Total</b>	<b>227.713</b>	<b>3.078.530</b>

### Nota 18 – Costo de los bienes vendidos

	30 de junio de 2020 USD	30 de junio de 2019 USD
Costo de lotes vendidos	(110.325)	(764.787)
<b>Total</b>	<b>(110.325)</b>	<b>(764.787)</b>

### Nota 19 – Gastos de administración y ventas

	30 de junio de 2020 USD	30 de junio de 2019 USD
Honorarios profesionales y servicios de terceros	(86.355)	(157.287)
Remuneraciones al personal y cargas sociales (Nota 22)	(136.573)	(272.972)
Publicidad y marketing	(8.044)	(13.789)
Impuestos, tasas y contribuciones	(146.978)	(289.935)
Depreciaciones (Notas 9 y 10)	(47.144)	(47.489)
Gastos de representación	(8.152)	(5.251)
Otros gastos de administración y ventas	(155.758)	(313.416)
<b>Total</b>	<b>(589.004)</b>	<b>(1.100.139)</b>

### Nota 20 – Resultados diversos

	30 de junio de 2020 USD	30 de junio de 2019 USD
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	-	(2.026)
Otros ingresos	3.577	85.068
<b>Total</b>	<b>3.577</b>	<b>83.042</b>

## Nota 21 – Resultados financieros

	30 de junio de 2020 USD	30 de junio de 2019 USD
Intereses ganados	-	33.463
Gastos bancarios	(10.528)	(21.891)
Intereses perdidos	(901.243)	(635.194)
Diferencia de cambio	(97.445)	(85.867)
Otros resultados financieros	(217.040)	(34.030)
<b>Total</b>	<b>(1.226.256)</b>	<b>(743.519)</b>

## Nota 22 – Gastos de personal

La Sociedad ha incurrido en los siguientes gastos de personal:

	30 de junio de 2020 USD	30 de junio de 2019 USD
Remuneraciones al personal	(120.242)	(242.227)
Cargas sociales	(16.331)	(30.745)
<b>Total</b>	<b>(136.573)</b>	<b>(272.972)</b>

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

## Nota 23 – Impuesto a la renta

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

	30 de junio de 2020 USD	30 de junio de 2019 USD
<b>Impuesto corriente</b>		
Impuesto corriente sobre el resultado del ejercicio (Nota 23.2)	(1.848)	(18.218)
<b>Total impuesto corriente</b>	<b>(1.848)</b>	<b>(18.218)</b>
<b>Impuesto diferido</b>		
Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 23.4)	(123.254)	(96.938)
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>(123.254)</b>	<b>(96.938)</b>
<b>Total gasto / (ingreso) por impuesto a la renta</b>	<b>(125.102)</b>	<b>(115.156)</b>

### 23.2 Conciliación de la utilidad contable con el impuesto corriente

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

	30 de junio de 2020 USD	30 de junio de 2019 USD
Resultado contable antes de impuestos	(2.087.225)	488.546
Tasa del impuesto a la renta	25%	25%
<b>Impuesto a la tasa vigente</b>	<b>(521.806)</b>	<b>122.137</b>
Efecto de gastos no admitidos	76.731	29.440
Efecto de ingresos no cobrados	(11.572)	(22.186)
Efecto de otros ajustes	(239.221)	(92.955)
Efecto de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	-	(18.218)
<b>Subtotal</b>	<b>(174.062)</b>	<b>(103.919)</b>
<b>Total de gasto por impuesto a la renta / (pérdidas fiscales)</b>	<b>(695.868)</b>	<b>18.218</b>
<b>Cargo a resultados</b>	<b>1.848</b>	<b>18.218</b>

### 23.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos correspondientes al impuesto a la renta diferido son atribuibles según el siguiente detalle:

	30 de junio de 2020 USD	31 de diciembre de 2019 USD
Inventarios	(1.940.225)	(1.654.333)
Propiedades, planta y equipo	(144.946)	(25.192)
Pérdidas fiscales	442.488	401.364
Ingresos y costos a devengar	(1.767.402)	(2.008.670)
<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b>(3.410.085)</b>	<b>(3.286.831)</b>

Al 30 de junio de 2020 las pérdidas fiscales acumuladas de la Sociedad tienen los siguientes vencimientos:

	30 de junio de 2020 USD (al 25%)	Fecha de vencimiento
Pérdida fiscal 2015	352.925	2020
Pérdida fiscal 2018	38.585	2022
Pérdida fiscal 2019	50.978	2023
<b>Total</b>	<b>442.488</b>	

### 23.4 Movimiento durante el período del impuesto diferido

	31 de diciembre de 2019 USD	Resultados USD	30 de junio de 2020 USD
Inventarios	(1.654.333)	(285.892)	(1.940.225)
Propiedades, planta y equipo	(25.192)	(119.754)	(144.946)
Pérdidas fiscales	401.364	41.124	442.488
Ingresos y costos a devengar	(2.008.670)	241.268	(1.767.402)
<b>Total</b>	<b>(3.286.831)</b>	<b>(123.254)</b>	<b>(3.410.085)</b>

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

### 24.1 Partidas que no representan movimientos de fondos

	30 de junio de 2020 USD	30 de junio de 2019 USD
Depreciaciones (Nota 9 y 10)	47.144	47.489
Impuesto a la renta diferido (Nota 23.1)	123.254	96.938
Participación en resultados de subsidiarias (Nota 8)	392.930	64.581
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo (Nota 20)	-	2.026
Intereses perdidos (Nota 21)	901.243	635.194
<b>Total</b>	<b>1.464.571</b>	<b>846.228</b>

### 24.2 Cambios en activos y pasivos operativos

	30 de junio de 2020 USD	30 de junio de 2019 USD
Deudores comerciales	247.933	(1.503.685)
Otras cuentas por cobrar	290.034	(237.825)
Inventarios	110.325	764.787
Acreedores comerciales	(16.588)	(1.069.155)
Otras cuentas por pagar	(186.267)	(503.741)
<b>Total</b>	<b>445.437</b>	<b>(2.549.619)</b>

## Nota 25 – Patrimonio fideicomitado

### Fideicomiso de Garantía – Runtuna II

El 5 de mayo de 2015 se celebró un contrato de Fideicomiso de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley 17.703 a los efectos de garantizar el pago del préstamo de la segunda emisión de Obligaciones Negociables. En dicho contrato se establece que Moraine S.A., Fitrey S.A., Elysen S.A. y Olbinco S.A. serán los fideicomitentes, Posadas & Vecino S.A. tendrá el carácter de fiduciario, la Bolsa de Valores de Montevideo será el representante de los titulares de las Obligaciones Negociables, y Runtuna S.A. en calidad de emisor de las Obligaciones Negociables.

El patrimonio fideicomitado está integrado por inmuebles que fueron transferidos por las compañías subsidiarias de Runtuna S.A., los que se toman al 70 % de su valor de tasación, a créditos transferidos emergentes de las promesas de enajenación a plazo de inmuebles, los que se tomarán al 80% de su valor nominal, dinero en efectivo que se considerará al 100% de su valor, e inversiones de fondos líquidos que se considerarán por su valor de mercado y en base a información pública y de fuentes independientes. La sumatoria de los bienes fideicomitados conforme los criterios de valuación antedichos deberán tener en todo momento una relación de uno a uno con el saldo adeudado.

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.
  - Cancha de Golf Lomas (AF 001), Club House Lomas (AF 002/3), Driving (AJ 001), Cancha de Golf Altos (100658 C013), Club House Altos (100658 C013).
  - 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.
  - 6 lotes de Lomas I.

El valor de tasación de dichas tierras asciende a USD 33.042.000 (USD 33.232.000 al 31 de diciembre de 2019).

- (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 30 de junio de 2020 ascienden a USD 1.863.823 (USD 2.089.870 al 31 de diciembre de 2019).

- (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 30 de junio de 2020 ascendió a USD 108.069 (USD 40.625 al 31 de diciembre de 2019).

### **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 fideicomitado 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 fideicomitado 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:

	30 de junio de 2020		31 de diciembre de 2019	
	\$	Equivalente en USD	\$	Equivalente en USD
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	186.450	4.417	447.509	11.995
Otras cuentas por cobrar	33.057.188	783.123	32.044.140	858.908
<b>Total de activo</b>	<b>33.243.638</b>	<b>787.540</b>	<b>32.491.649</b>	<b>870.903</b>
<b>Pasivo</b>				
Acreedores comerciales	(1.340.273)	(31.751)	(1.455.199)	(39.005)
Otras cuentas por pagar	(2.377.802)	(56.330)	(3.648.610)	(97.797)
<b>Total de pasivo</b>	<b>(3.718.075)</b>	<b>(88.081)</b>	<b>(5.103.809)</b>	<b>(136.802)</b>
<b>Posición neta activa</b>	<b>29.525.563</b>	<b>699.459</b>	<b>27.387.840</b>	<b>734.101</b>

Dado que la posición en monedas extranjeras es de menor importancia relativa, variaciones en el valor de la cotización de las mismas originarían aumentos o disminuciones de las utilidades del ejercicio de montos no significativos.

#### 26.1.2 Sensibilidad a las tasas de interés

La política de la Sociedad es minimizar las exposiciones al riesgo de tasas de interés de flujo de efectivo en su financiamiento a largo plazo. Por lo tanto, los préstamos a plazos más largos si bien están pactados a una tasa variable, tienen fijado un porcentaje mínimo y máximo según se detalla en la nota 12.

#### 26.1.3 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los pasivos financieros de la Sociedad tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación expresados en dólares estadounidenses:

Al 30 de junio de 2020:

	Corrientes		No corrientes		
	En 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Deudas financieras	3.020.908	662.955	4.500.000	18.000.000	4.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.010.079	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.030.987</b>	<b>662.955</b>	<b>4.500.000</b>	<b>18.000.000</b>	<b>4.000.000</b>

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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.958.315</b>	<b>692.805</b>	<b>5.162.957</b>	<b>18.000.000</b>	<b>4.000.000</b>

Los vencimientos contractuales anteriormente mencionados reflejan flujos de efectivo brutos que pueden diferir de los valores registrados de los pasivos a la fecha del balance general.

### 26.4 Gestión del riesgo de capital

Los objetivos de la gestión de capital de la Sociedad son salvaguardar su capacidad de continuar como negocio en marcha a los efectos de generar retornos para los accionistas y 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 valuación, 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 transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

La Sociedad no presenta instrumentos financieros valuados al valor razonable.

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

## Nota 28 – Garantías y contingencias

### 28.1 Garantías

La Sociedad mantiene al 30 de junio de 2020 y 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 30 de junio de 2020, 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 30 de junio de 2020 fueron elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y pueden ser accedidos en la página web del Banco Central del Uruguay ([www.bcu.gub.uy](http://www.bcu.gub.uy)).

## **Nota 30 – Impacto del COVID-19**

Durante el segundo trimestre del 2020, se ha propagado en nuestra región el virus Coronavirus (COVID-19) que ha sido calificado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020, decretándose el 13 de marzo de 2020 en Uruguay el estado de emergencia nacional sanitaria, con la consiguiente implementación de medidas para preservar la salud de la población.

La Dirección de la Sociedad está monitoreando permanentemente la situación generada por la pandemia a efectos de gestionar los riesgos, y realizando proyecciones de ingresos y egresos.

Al 30 de junio de 2020, no se ha detectado un impacto significativo sobre la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de Runtuna S.A.

## **Nota 31 – Hechos posteriores**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad firmó la reserva de 1 lote por un total de USD 70.000.

No existen otros hechos posteriores al 30 de junio de 2020 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.