

Runtuna S.A.

Estados Financieros Individuales
31 de diciembre de 2020



Contenido

| | Página |
|--|--------|
| Dictamen de los Auditores Independientes | 3 |
| Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2020 | 7 |
| Estado de Resultados Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 | 8 |
| Estado de Resultados Integral Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 | 9 |
| Estado de Cambios en el Patrimonio Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 | 10 |
| Estado de Flujos de Efectivo Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 | 11 |
| Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2020 | 12 |

Dictamen de los Auditores Independientes

Señores Directores y Accionistas de
Runtuna S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros individuales de Runtuna S.A. que se adjuntan, que comprenden el Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2020, los correspondientes Estado de Resultados Individual, Estado de Resultados Integral Individual, Estado de Cambios en el Patrimonio Individual y Estado de Flujos de Efectivo Individual por el ejercicio finalizado en esa fecha, y sus notas explicativas adjuntas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas aplicadas.

En nuestra opinión, los estados financieros individuales antes mencionados, presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera individual de Runtuna S.A. al 31 de diciembre de 2020, el resultado integral individual de sus operaciones, los cambios en el patrimonio individual y los flujos de efectivo individuales correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.2 y 31 de los estados financieros individuales, que describen que la Sociedad ha cambiado la forma de valorar sus terrenos clasificados como propiedades de inversión, pasando de estar valuados al costo histórico de adquisición, a estar valuados de acuerdo con el modelo del valor razonable. La Sociedad ha aplicado retrospectivamente este cambio en las políticas contables, modificando los saldos iniciales y reformulando los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 que se presentan a efectos comparativos.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Asuntos clave de auditoría

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

Valoración de deudores comerciales

Descripción del área de riesgo

Como parte de la ejecución de una decisión estratégica de la Sociedad, una parte significativa de los ingresos ordinarios en los últimos ejercicios provienen de ventas a plazo de padrones a diferentes desarrolladores de proyectos. La dirección de la Sociedad entiende que estos proyectos complementarán y potencializarán sus propios productos ya existentes y otros en vías de lanzamiento. Por lo cual, considerando sus tiempos necesarios de maduración, permisos pertinentes y plan de comercialización, la Sociedad ha otorgado plazos de financiación a dichas ventas que contemplan dichos proyectos. Las cuentas por cobrar a dichos proyectos al 31 de diciembre de 2020 ascienden a USD 10.955.240.

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

Respuesta del auditor

Hemos evaluado el registro de ingresos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En este sentido, hemos realizado pruebas y procedimientos para asegurarnos de que los ingresos y los costos se han registrado correctamente mediante la comprobación de una muestra de transacciones y particularmente las operaciones alrededor del 31 de diciembre de 2020 y posteriores. Verificamos adicionalmente que las transacciones se realizaron dentro de un rango de valores de mercado.

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

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

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

Valoración del valor razonable de las propiedades de inversión

Descripción del área de riesgo

Como se describe en la Nota 2.2 y Nota 31 a los estados financieros individuales, la Sociedad ha cambiado la forma de valorar sus terrenos clasificados como propiedades de inversión, pasando de estar valuados al costo histórico de adquisición, a estar valuados de acuerdo con el modelo del valor razonable. De acuerdo con la NIC 8, la Sociedad ha aplicado retrospectivamente este cambio en las políticas contables, registrando un aumento patrimonial neto de USD 9.427.285. Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido a la importancia del saldo de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y su efecto en las cifras comparativas las cuales fueron reformuladas.

Respuesta del auditor

Como parte de nuestra auditoría revisamos la información provista por el experto independiente en relación con la tasación practicada de los activos en cuestión y su correspondiente actualización al 31 de diciembre de 2020. Junto con el apoyo de especialistas en valuación, evaluamos la adecuación de la metodología aplicada y criterios utilizados para la determinación del valor de mercado de los activos objeto bajo análisis de manera de obtener seguridad razonable de que los valores razonables de dichos activos reflejan las condiciones de mercado al final del período sobre el que se informa.

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

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

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

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

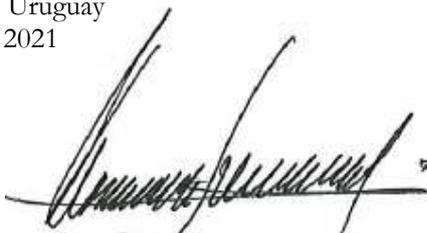
Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros Individuales

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

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

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

Montevideo, Uruguay
9 de abril de 2021



Rafael Sánchez
Socio, Grant Thornton Uruguay
Contador Público



Anexo A

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

Asimismo:

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

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

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

Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2020

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

| | Notas | 31 de diciembre de 2020 | 31 de diciembre de 2019 (*) |
|--|-------|-------------------------|-----------------------------|
| Activo | | | |
| Activo corriente | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4 | 472.972 | 2.935.108 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 5 | 10.639.066 | 7.005.930 |
| Otros activos no financieros | 6 | 639.180 | 519.248 |
| Inventarios | 7 | 3.509.681 | 4.080.474 |
| Total de activo corriente | | 15.260.899 | 14.540.760 |
| Activo no corriente | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 5 | 5.836.313 | 8.416.787 |
| Inventarios | 7 | 11.966.421 | 12.192.233 |
| Inversiones a largo plazo | 8 | 5.281.279 | 5.877.542 |
| Propiedades, planta y equipo | 9 | 1.008.237 | 1.013.067 |
| Propiedades de inversión | 10 | 16.364.088 | 16.247.549 |
| Total de activo no corriente | | 40.456.338 | 43.747.178 |
| Total de activo | | 55.717.237 | 58.287.938 |
| Pasivo | | | |
| Pasivo corriente | | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 11 | 1.813.365 | 1.948.348 |
| Deudas financieras | 12 | 5.933.785 | 2.571.586 |
| Otros pasivos no financieros | 13 | 68.341 | 713.218 |
| Total de pasivo corriente | | 7.815.491 | 5.233.152 |
| Pasivo no corriente | | | |
| Deudas financieras | 12 | 23.083.000 | 27.162.957 |
| Otros pasivos no financieros | 13 | 179.564 | 189.572 |
| Pasivo por impuesto diferido | 23 | 6.423.024 | 6.429.259 |
| Total de pasivo no corriente | | 29.685.588 | 33.781.788 |
| Total de pasivo | | 37.501.079 | 39.014.940 |
| Patrimonio | | | |
| Aportes de propietarios | 16 | 4.916.885 | 4.916.885 |
| Ajustes al patrimonio | | (3.146) | (3.146) |
| Reservas | | 487.443 | 487.443 |
| Resultados acumulados | | 12.094.816 | 14.130.278 |
| Resultado del ejercicio | | 720.160 | (258.462) |
| Total de patrimonio | | 18.216.158 | 19.272.998 |
| Total de pasivo y patrimonio | | 55.717.237 | 58.287.938 |

(*) Información comparativa modificada de acuerdo con lo establecido en Nota 2.2 y 31.

Las notas 1 a 32 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros individuales.

Estado de Resultados Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

| | <u>Notas</u> | <u>31 de diciembre de 2020</u> | <u>31 de diciembre de 2019</u> |
|---|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ingresos operativos | 17 | 5.636.355 | 6.060.138 |
| Costo de los bienes vendidos | 18 | (1.840.578) | (1.752.402) |
| Resultado por inversión | 8 | (610.124) | (240.120) |
| Resultado bruto | | 3.185.653 | 4.067.616 |
| | | | |
| Gastos de administración y ventas | 19 | (1.024.068) | (1.900.849) |
| Resultados diversos | 20 | 599.983 | 385.838 |
| Resultados financieros | 21 | (2.043.959) | (1.782.066) |
| Resultado antes de impuesto a la renta | | 717.609 | 770.539 |
| | | | |
| Impuesto a la renta | 23 | 2.551 | (1.029.001) |
| | | | |
| Resultado del ejercicio | | 720.160 | (258.462) |

Las notas 1 a 32 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros individuales.

Estado de Resultados Integral Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

| | <u>31 de diciembre de 2020</u> | <u>31 de diciembre de 2019</u> |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Resultado del ejercicio | 720.160 | (258.462) |
| Otro resultado integral del ejercicio | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Resultado integral del ejercicio | <u>720.160</u> | <u>(258.462)</u> |

Las notas 1 a 32 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros individuales.

Estado de Cambios en el Patrimonio Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 | 16.130.278 | 21.531.460 |
| Distribución de dividendos | 16.4 | - | - | - | (2.000.000) | (2.000.000) |
| Transacciones con propietarios | | - | - | - | (2.000.000) | (2.000.000) |
| Resultado del ejercicio | | - | - | - | (258.462) | (258.462) |
| Resultado integral del ejercicio | | - | - | - | (258.462) | (258.462) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019 (*) | | 4.916.885 | (3.146) | 487.443 | 13.871.816 | 19.272.998 |
| Distribución de dividendos | 16.4 | - | - | - | (1.777.000) | (1.777.000) |
| Transacciones con propietarios | | - | - | - | (1.777.000) | (1.777.000) |
| Resultado del ejercicio | | - | - | - | 720.160 | 720.160 |
| Resultado integral del ejercicio | | - | - | - | 720.160 | 720.160 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | | 4.916.885 | (3.146) | 487.443 | 12.814.976 | 18.216.158 |

(*) Información comparativa modificada de acuerdo con lo establecido en Nota 2.2 y 31.

Las notas 1 a 32 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros individuales.

Estado de Flujos de Efectivo Individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

(cifras expresadas en dólares estadounidenses)

| | <u>Notas</u> | <u>31 de diciembre de 2020</u> | <u>31 de diciembre de 2019</u> |
|--|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Actividades de operación | | | |
| Resultado del ejercicio | | 720.160 | (258.462) |
| Partidas que no representan movimientos de fondos | 24.1 | 2.386.973 | 2.822.648 |
| Cambios en activos y pasivos operativos | 24.2 | (1.898.884) | (4.105.523) |
| Flujo neto de efectivo por actividades de operación | | 1.208.249 | (1.541.337) |
| Actividades de inversión | | | |
| Adquisición de propiedades, planta y equipo | 9 | (36.150) | (30.998) |
| Adquisición de propiedades de inversión | 10 | (104.871) | (302.132) |
| Ingreso por venta de propiedades, planta y equipo | | - | 5.492 |
| Mejoras en terrenos disponibles para la venta y en proceso de urbanización | | (803.973) | (2.606.499) |
| Adquisición de apartamentos disponibles para la venta | | (240.000) | - |
| Flujo neto de efectivo por actividades de inversión | | (1.184.994) | (2.934.137) |
| Actividades de financiación | | | |
| Emisión de obligaciones negociables de oferta privada | 12 | - | 6.000.000 |
| Préstamos bancarios recibidos | | 500.000 | 3.000.000 |
| Préstamos recibidos de particulares | | 583.000 | 2.175.000 |
| Cancelación de préstamos y pago de intereses | | (3.568.391) | (4.044.943) |
| Flujo neto de efectivo por actividades de financiación | | (2.485.391) | 7.130.057 |
| Variación del flujo de efectivo | | (2.462.136) | 2.654.583 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio | | 2.935.108 | 280.525 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio | 4 | 472.972 | 2.935.108 |

Las notas 1 a 32 que se acompañan forman parte integral de los estados financieros individuales.

Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020 y 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 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 tenían 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 había aprobado con fecha 10 de setiembre de 2018 la exoneración del Impuesto a las Rentas de las actividades económicas, del Impuesto al Valor agregado y del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales que gravan las transferencias de bienes, derechos y obligaciones, comprendidos en las transmisiones patrimoniales operadas como consecuencia del compromiso de fusión mencionado.

1.3 Actividad principal

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 hectáreas provenientes de veintidós padrones rurales, que están siendo fraccionados, urbanizados y comercializados en cuatro proyectos, dos de ellos a lanzar próximamente con el nombre provisorio de “**El Monte**” y “**La Cantera**” ambos de La Tahona abarcando en su conjunto unas 60 Has y otros dos a desarrollar más adelante, en principio como barrios de Chacras.
- El emprendimiento “**Lagos de la Tahona**” que consiste en un complejo urbanístico único, que abarca los padrones 70.850 al 70.854 y 70.857 al 70.861 sobre un terreno de 35 Has de las que se destinará más de 6 Has a la implantación de un lago y generosas áreas de parquización verde, circulación, estacionamiento y demás áreas comunes. En la superficie neta edificable se prevé dar cabida a edificios de hasta tres plantas en propiedad horizontal.

1.4 Conformación del Grupo y tenencia accionaria en las subsidiarias

Luego de la fusión de la Sociedad con sus subsidiarias Olbinco S.A., Elysen S.A., Fitrey S.A. y Dos Horneros S.A., de las que contaba con el 100% del capital accionario, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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

A partir del 1° de enero de 2020 la Sociedad ha cambiado la forma de valorar sus terrenos clasificados como propiedades de inversión, pasando de estar valuados al costo histórico de adquisición, a estar valuados de acuerdo con el modelo del valor razonable.

La Sociedad ha aplicado retrospectivamente este cambio en las políticas contables. El efecto del cambio de la política contable mencionado en el párrafo anterior en las cifras comparativas se presenta en la Nota 31.

Nuevas normas contables adoptadas por la Sociedad

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

- Modificaciones a la NIIF 3: Definición de un negocio
- Modificaciones a la NIC 1 y 8: Definición de materialidad
- Marco conceptual
- Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7– Enmiendas de la tasa de interés de referencia.

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas por el IASB, pero no son efectivas para el período finalizado el 31 de diciembre de 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 9 de abril de 2021. Los mismos serán sometidos a consideración de la Asamblea de Accionistas dentro de los plazos previstos por las normas vigentes.

2.5 Información comparativa

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

Nota 3 – Resumen de políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros se resumen seguidamente. Las mismas han sido aplicadas, salvo cuando se indica lo contrario, en forma consistente con relación al ejercicio anterior.

3.1 Saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la cotización vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a dólares estadounidenses a la cotización vigente a la fecha de los estados financieros. Las diferencias de cambio resultantes figuran presentadas en el Estado de Resultados Individual.

El siguiente es el detalle de las principales cotizaciones de las monedas extranjeras operadas por la Sociedad respecto al dólar estadounidense al promedio y cierre de los estados financieros:

| | 31 de diciembre de 2020 | | 31 de diciembre de 2019 | |
|-----------------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|
| | Promedio | Cierre | Promedio | Cierre |
| Pesos uruguayos | 39,824 | 42,340 | 34,857 | 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 activos financieros se clasifican en tres categorías: valuados al costo amortizado, valuados al valor razonable con cambios en otro resultado integral y valuados a valores razonables con cambios en resultados.

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.

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.

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.

Activos financieros a valor razonable con cambios en Otros resultados integrales

Esta categoría se compone de activos financieros que cumplen con los siguientes criterios: i) el activo se mantiene indistintamente dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos hasta el vencimiento para obtener los flujos de efectivo contractuales, o venderlos, 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.

Adicionalmente, en su reconocimiento inicial, una sociedad puede realizar una elección irrevocable de presentar en otros resultados integrales, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio que no sea mantenida para negociar.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría se compone de los restantes activos financieros que no cumplen con las condiciones para ser clasificados en alguna de las dos categorías anteriormente descritas o, que, aun cumpliendo con las condiciones antes mencionadas, la Sociedad adoptó la opción irrevocable de incluirlos en esta categoría, atendiendo a que su designación elimina o reduce significativamente una asimetría contable (opción irrevocable de valor razonable).

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. Las restantes categorías se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

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.

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.

Instrumentos financieros derivados y contabilidad de coberturas

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable, los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable, y sus cambios son registrados tal como se describe a continuación.

Los cambios en el valor razonable de un instrumento de cobertura derivado designado como una cobertura de flujo de efectivo se reconocen directamente en el patrimonio neto, en la medida que la cobertura sea eficaz. Cuando la cobertura no es eficaz, los cambios en el valor razonable se reconocen en el resultado del ejercicio.

El importe acumulado en el patrimonio se mantiene en el patrimonio neto y se reclasifica al resultado en el mismo período en que la partida cubierta afecta el resultado.

Si el instrumento de cobertura ya no cumple con los criterios de la contabilidad de cobertura, expira o es vendido, resuelto o ejercido, la contabilidad de coberturas es interrumpida de forma prospectiva. Si ya no se espera que la transacción prevista ocurra, el saldo registrado en el patrimonio se clasifica inmediatamente en resultados.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son medidos con posterioridad al costo amortizado usando el método del interés efectivo, con excepción de los pasivos financieros mantenidos para negociación o designados a valor razonable con cambios en resultados, que son llevados posteriormente a valor razonable con las ganancias o pérdidas reconocidas en resultados.

Deterioro de instrumentos financieros

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

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el Estado de Resultados. Si un préstamo o una inversión mantenida hasta su vencimiento tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva corriente determinada bajo el contrato.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad 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 estos.

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 con 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 de este.

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 son propiedades que mantiene la Sociedad para obtener rentas o apreciaciones de capital.

Los terrenos (canchas del golf) se encuentran valuados a valores de mercado de acuerdo con tasaciones realizadas por valuadores independientes.

Cualquier ganancia o pérdida resultante de un cambio en el valor razonable es inmediatamente reconocida en el Estado de Resultados.

Las restantes propiedades de inversión, siguiendo el tratamiento permitido por la NIC 40, están valuadas a sus respectivos costos de adquisición en dólares estadounidenses netos de depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro cuando corresponda.

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 Provisiones

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 de tierra y apartamentos.

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

1. Identificar los contratos establecidos con los clientes.
2. Identificar las obligaciones de entregar bienes o prestar servicios.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignar el precio de la transacción a cada uno de los elementos que integren el contrato.
5. Reconocer los ingresos a medida que se van entregando los bienes o se van prestando los servicios establecidos en los contratos.

Los ingresos 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 Individual. 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 Individual, 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

El impuesto a la renta sobre los resultados del ejercicio comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

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, 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.

El impuesto a la renta diferido es reconocido en resultados, excepto que esté relacionado con partidas reconocidas en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce como otro resultado integral.

Un activo por impuesto diferido es reconocido solamente hasta el importe que es probable que futuras ganancias imponibles estén 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.

Los activos y pasivos por impuesto corriente, o los activos y pasivos por impuesto diferido, se compensan sólo cuando la Sociedad tiene el derecho legal de compensarlos y la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

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 o un cambio significativos 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

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Caja y bancos | 472.972 | 2.935.108 |
| Total | 472.972 | 2.935.108 |

Del total de caja y bancos al 31 de diciembre de 2020, USD 12.792 se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantía – Runtuna II. (USD 40.625 al 31 de diciembre de 2019) (ver nota 25).

Nota 5 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

5.1 Composición

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Deudores por ventas | 61.346 | 139.275 |
| Deudores por ventas – proyectos en desarrollo (Notas 5.2, 5.3 y 14) | 5.645.240 | 2.774.750 |
| Documentos a cobrar | 460.029 | 460.029 |
| Partes relacionadas (Nota 14) | 3.951.199 | 3.433.635 |
| Intereses a cobrar | 89.939 | 34.775 |
| Intereses a vencer | (28.347) | (1.605) |
| Otras cuentas por cobrar | 459.660 | 165.071 |
| Total | 10.639.066 | 7.005.930 |
| No corriente | | |
| Deudores por ventas | 453.771 | 554.068 |
| Deudores por ventas – proyectos en desarrollo (Notas 5.2, 5.3 y 14) | 5.310.000 | 6.960.000 |
| Documentos a cobrar | 24.284 | 29.888 |
| Documentos a cobrar – proyectos en desarrollo (Notas 5.2 y 5.3) | - | 299.572 |
| Partes relacionadas (Nota 14) | 48.258 | 573.259 |
| Intereses a cobrar | 424.250 | 589.540 |
| Intereses a vencer | (424.250) | (589.540) |
| Total | 5.836.313 | 8.416.787 |

Dentro del saldo de deudores por ventas y documentos a cobrar, se incluyen saldos pendientes de cobro por un total de USD 10.955.240 (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 estos. En todos los casos, el respaldo de esos créditos es la misma tierra involucrada. Es importante destacar que las tierras en la zona se van valorizando con el insipiente desarrollo inmobiliario y de servicios de la zona de público conocimiento (colegios, centros comerciales, etc.).

5.3 Proyectos en desarrollo

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

- **Terrazas de La Tahona:** proyecto liderado por Mauricio Labuonora consistente en la construcción de un edificio en propiedad horizontal en un macrolote de Lomas de 13.874 m², con frente a la cancha de golf. Este proyecto fue diseñado por el Arq. Gomez Platero. El mismo requiere de una aprobación específica consistente en permitir la construcción de PH dentro del barrio, ya aceptada por la copropiedad, pero aun en trámite de resolución a nivel jurídico. El crédito originado en el año 2017 por **USD 2.774.750** millones está sólidamente respaldado por la tierra con el agregado de la experiencia del emprendedor y los profesionales involucrados y se estima se concretará en el transcurso del 2021.
- **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 Añón es accionista y presidente, está elaborando el proyecto necesario para hacer la presentación ante la IMC ya que, por encontrarse en el límite del Plan requerirá de aprobación específica a través de un PAI (Programa de Actuación Integrada). La venta se realizó en 2018 por un total de **USD 2.250.000** que vencen en diciembre de 2023 dando así el tiempo para la concreción de la aprobación mencionada.
- **Residencial CasaHona:** Consistente en la construcción de un conjunto habitacional de salud para la tercera edad, con un concepto moderno que combina unidades de vivienda para mayores que se manejan con independencia y un edificio central con áreas de habitaciones, amenities, servicios, etc. implantados en una amplia zona parquizada con fácil acceso desde el Camino de los Horneros. Este proyecto está siendo llevado adelante por Lemprox S.A. en asociación con profesionales de la salud y abarca padrones que suman unas 12,5 hectáreas ubicadas en el área que se denomina CasaHona lindera con el mencionado camino. Los desarrolladores están elaborando el proyecto definitivo para su presentación a la IMC. Lemprox S.A. adquirió los padrones citados en varias etapas totalizando ventas para la Sociedad de USD 4.720.000. El saldo a cobrar al cierre asciende a **USD 1.410.000** expuesto dentro del rubro “deudores por ventas – proyectos en desarrollo”, y su cobro está previsto para diciembre 2023.

- **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.
- **La Cantera:** La venta realizada a fines del año 2020 a Madoret S.A., sociedad de la cual Ignacio Añón es accionista y presidente, corresponde a la venta de cuatro padrones del proyecto de La Cantera por un total de USD 4.420.490, manteniendo Runtuna S.A. su calidad de desarrollador, agregando valor a través de la marca La Tahona y la gestión y obtención de un proyecto de inversión presentado a la COMAP a fines de diciembre 2020. La idea es mantener la continuidad del proyecto y aprovechar la inyección de fondos proveniente de la venta de los padrones en bruto para avanzar en las obras necesarias para el lanzamiento del barrio, cobrar el saldo de dichas promesas y participar, en condiciones a definir con Madoret S.A, de la valorización del emprendimiento en marcha. El saldo a cobrar al cierre asciende a **USD 2.420.490** y su cobro está previsto durante el año 2021.

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

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

5.4 Deudores comerciales fideicomitados

Adicionalmente, del total de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2020, USD 2.755.634 correspondientes a deudores por ventas e intereses 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 – Otros activos no financieros

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Adelanto a proveedores | 468.114 | 309.238 |
| Créditos fiscales | 169.340 | 208.561 |
| Créditos diversos | 1.726 | 1.449 |
| Total | 639.180 | 519.248 |

Nota 7 – Inventarios

El detalle de los inventarios es el siguiente:

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Terrenos disponibles para la venta (Nota 25) | 3.269.596 | 4.080.474 |
| Apartamentos disponibles para la venta | 240.085 | - |
| | 3.509.681 | 4.080.474 |
| No corriente | | |
| Terrenos disponibles para la venta (Nota 25) | 4.286.363 | 5.142.899 |
| Terrenos en proceso de urbanización | 6.210.058 | 5.579.334 |
| Membresías | 1.470.000 | 1.470.000 |
| Total | 11.966.421 | 12.192.233 |

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad concretó la venta de 13 lotes por un monto total de USD 5.430.680 y lleva firmado 1 contrato de reserva para la venta de un apartamento, habiendo recibido USD 3.000 en concepto de adelanto.

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

Nota 8 – Inversiones a largo plazo

8.1 Composición

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

El detalle de inversiones en otras empresas al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

| Nombre | País | Patrimonio neto 31.12.2020 USD | Resultado del ejercicio 31.12.2020 USD | Participación 31.12.2020 % | Participación 31.12.2019 % |
|--------------|---------|--------------------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Moraine S.A. | Uruguay | 7.120.136 | (610.124) | 100 | 100 |

8.2 Evolución

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

| | Saldos al 31.12.2019 USD | Participación en el resultado USD | Utilidad trascendida a terceros USD | Saldo al 31.12.2020 USD |
|--------------|--------------------------------|---|---|-------------------------------|
| Moraine S.A. | 5.877.542 | (610.124) | 13.861 | 5.281.279 |
| Total | 5.877.542 | (610.124) | 13.861 | 5.281.279 |

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 informáti- cos USD | Obras en curso - Paneles fotovoltaicos USD | Obras en curso - Mercado Arocena USD | Total al 31.12.2020 USD | Total al 31.12.2019 USD |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|--|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Valores brutos | | | | | | | | | | |
| Saldos iniciales | 40.695 | 160.873 | 3.347 | 215.414 | 97.074 | 11.235 | 787.272 | 735 | 1.316.645 | 1.301.475 |
| Aumentos | - | - | - | - | - | - | 479 | 35.671 | 36.150 | 30.998 |
| Disminuciones | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (15.828) |
| Saldos finales | 40.695 | 160.873 | 3.347 | 215.414 | 97.074 | 11.235 | 787.751 | 36.406 | 1.352.795 | 1.316.645 |
| Depreciaciones | | | | | | | | | | |
| Saldos iniciales | 25.567 | 71.595 | 1.687 | 103.699 | 95.996 | 5.034 | - | - | 303.578 | 252.278 |
| Aumentos | 814 | 16.088 | 335 | 21.541 | 1.078 | 1.124 | - | - | 40.980 | 59.610 |
| Disminuciones | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (8.310) |
| Saldos finales | 26.381 | 87.683 | 2.022 | 125.240 | 97.074 | 6.158 | - | - | 344.558 | 303.578 |
| Valores netos | | | | | | | | | | |
| Saldos iniciales | 15.128 | 89.278 | 1.660 | 111.715 | 1.078 | 6.201 | 787.272 | 735 | 1.013.067 | 1.049.197 |
| Saldos finales | 14.314 | 73.190 | 1.325 | 90.174 | - | 5.077 | 787.751 | 36.406 | 1.008.237 | 1.013.067 |

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

| | Cancha de Golf (Lomas) USD | Club House Lomas USD | Cancha de Golf (Altos) USD | Club House Altos USD | Gimnasio / Barbacoa / Playroom (Lomas) USD | Obras en curso Club House Mirador USD | Total al 31.12.2020 USD | Total al 31.12.2019 (*) USD |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|---|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| Valores brutos | | | | | | | | |
| Saldos iniciales | 11.223.000 | 24.654 | 1.512.000 | 398.646 | 1.225.506 | 1.990.427 | 16.374.233 | 16.072.101 |
| Aumentos | - | - | - | - | - | 104.871 | 104.871 | 302.132 |
| Saldos finales | 11.223.000 | 24.654 | 1.512.000 | 398.646 | 1.225.506 | 2.095.298 | 16.479.104 | 16.374.233 |
| Depreciaciones | | | | | | | | |
| Saldos iniciales | - | 68.805 | - | 33.369 | 24.510 | - | 126.684 | 91.712 |
| Otros ajustes | - | (44.151) | - | - | - | - | (44.151) | - |
| Aumentos | - | - | - | 7.973 | 24.510 | - | 32.483 | 34.972 |
| Saldos finales | - | 24.654 | - | 41.342 | 49.020 | - | 115.016 | 126.684 |
| Valores netos | | | | | | | | |
| Saldos iniciales | 11.223.000 | (44.151) | 1.512.000 | 365.277 | 1.200.996 | 1.990.427 | 16.247.549 | 15.980.389 |
| Saldos finales | 11.223.000 | - | 1.512.000 | 357.304 | 1.176.486 | 2.095.298 | 16.364.088 | 16.247.549 |

(*) Información comparativa modificada de acuerdo con lo establecido en Nota 2.2 y 31.

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 y otras cuentas por pagar

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Acreedores varios | 176.823 | 275.853 |
| Provisiones para gastos | 44.385 | 123.192 |
| Partes relacionadas (Nota 14) | 1.422.254 | 1.380.563 |
| Otras deudas | 169.903 | 168.740 |
| Total | 1.813.365 | 1.948.348 |

Nota 12 – Deudas financieras

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Obligaciones negociables | 4.000.000 | - |
| Préstamos bancarios | 1.760.454 | 2.383.031 |
| Sobregiros bancarios | 154 | 154 |
| Partes relacionadas (Nota 14) | 22.468 | 22.468 |
| Intereses a pagar | 1.654.025 | 1.718.165 |
| Intereses a vencer | (1.503.316) | (1.552.232) |
| Total | 5.933.785 | 2.571.586 |
| No corriente | | |
| Obligaciones negociables | 16.000.000 | 20.000.000 |
| Obligaciones negociables de oferta privada | 6.000.000 | 6.000.000 |
| Préstamos bancarios | 500.000 | 1.162.957 |
| Partes relacionadas (Nota 14) | 583.000 | - |
| Intereses a pagar | 2.126.152 | 3.746.471 |
| Intereses a vencer | (2.126.152) | (3.746.471) |
| Total | 23.083.000 | 27.162.957 |

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 siguientes préstamos bancarios:

| Banco | Importe original USD | Importe pendiente USD | Fecha de origen | Vencimiento | Tasa anual |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|
| Banco República Oriental del Uruguay | 100.000 | 20.833 | 07/06/2016 | 27/10/2021 | 6,28% |
| Banco República Oriental del Uruguay | 460.000 | 95.833 | 27/04/2016 | 27/10/2021 | 6,28% |
| Banco República Oriental del Uruguay | 220.000 | 45.833 | 28/07/2016 | 27/04/2021 | 6,53% |
| Banco Itaú Uruguay S.A. | 700.000 | 97.955 | 04/08/2017 | 30/06/2021 | 5,50% |
| Banco Itaú Uruguay S.A. | 1.500.000 | 1.500.000 | 28/02/2019 | 12/01/2021 | 5,65% |
| HSBC Bank Uruguay S.A. | 1.500.000 | 500.000 | 23/12/2020 | 03/01/2022 | 4,50% |
| Total | | 2.260.454 | | | |

Nota 13 – Otros pasivos no financieros

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Corriente | | |
| Adelanto de clientes (Nota 7) | 3.000 | 582.032 |
| Remuneraciones y cargas sociales a pagar | 65.341 | 131.186 |
| Total | 68.341 | 713.218 |
| No corriente | | |
| Dividendos a pagar en especie (Nota 14 y 16.4) | 179.564 | 189.572 |
| Total | 179.564 | 189.572 |

Nota 14 – Partes relacionadas

14.1 Saldos con partes relacionadas

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Activo | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar- corriente | | |
| <u>Por venta de terreno</u> | | |
| Moraine S.A. | 900.000 | 907.001 |
| Tibamar S.A. (*) | 470.779 | 189.318 |
| <u>Por servicios de administración prestados</u> | | |
| Moraine S.A. | 758.840 | 392.840 |
| <u>Por arrendamientos a cobrar</u> | | |
| La Tahona Golf Club SAD | 75.000 | - |
| <u>Por préstamos otorgados</u> | | |
| Mercado Arocena S.A.S. (**) | 100.000 | - |
| <u>Por pagos por cuenta y orden</u> | | |
| Moraine S.A. | 1.646.580 | 1.944.476 |
| Total | 3.951.199 | 3.433.635 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar- corriente | | |
| Moraine S.A. | - | 35.005 |
| Tibamar S.A. (*) | 48.258 | 538.254 |
| | 48.258 | 573.259 |
| Deudores por venta - proyectos estratégicos | | |
| Tecnufar S.A. (**) | 2.250.000 | 2.250.000 |
| Madoret S.A. (**) | 2.420.490 | - |
| | 4.670.490 | 2.250.000 |
| Pasivo | | |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar - corriente | | |
| La Tahona Golf Club SAD (por compra de membresías) | 1.244.478 | 1.380.563 |
| La Tahona Golf Club SAD (por préstamos recibidos) | 177.776 | - |
| | 1.422.254 | 1.380.563 |
| Deudas financieras - corriente | | |
| Accionistas | 22.468 | 22.468 |
| Total | 22.468 | 22.468 |
| Deudas financieras - no corriente | | |
| Accionistas | 583.000 | - |
| Total | 583.000 | - |
| Otras cuentas por pagar - no corrientes | | |
| Dividendos a pagar en especie - Accionistas | 179.564 | 189.572 |
| Total | 179.564 | 189.572 |

(*) En el año 2016 se concretó la venta a Tibamar S.A., sociedad presidida por el Sr. Leandro Añón, 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.

(**) Las empresas relacionadas Tecnofar S.A., Mercado Arocena S.A.S. y Madoret S.A. corresponden a uno de los accionistas minoritarios de Runtuna S.A. junto con otros socios independientes.

14.2 Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas realizadas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fueron las siguientes:

| | Pagos por cuenta y orden netos | Servicios de administración | Ventas realizadas | Arrendamientos | Cobros | Préstamos recibidos | Pago de préstamos y otros pagos | Préstamos otorgados | Cobros de préstamos | Distribución de dividendos (Nota 16.4) |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|--|
| | USD | USD | USD | USD | USD | USD | USD | USD | USD | USD |
| Moraine S.A. | 297.896 | 300.000 | - | - | 42.006 | - | - | - | - | - |
| Tibamar S.A. | - | - | - | - | 208.535 | - | - | - | - | - |
| Tecnofar S.A. | - | - | - | - | - | - | - | 300.000 | 300.000 | - |
| Accionistas | - | - | - | - | - | 583.000 | - | - | - | 1.777.000 |
| La Tahona Golf Club SAD | - | - | - | 180.000 | 105.000 | 200.000 | 158.309 | - | - | - |
| Mercado Arocena S.A.S. | - | - | - | - | - | - | - | 100.000 | - | - |
| Madoret S.A. | - | - | 4.420.490 | - | 2.000.000 | - | - | - | - | - |
| Total | 297.896 | 300.000 | 4.420.490 | 180.000 | 2.355.541 | 783.000 | 158.309 | 400.000 | 300.000 | 1.777.000 |

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

| | Pagos por cuenta y orden netos | Servicios de administración (Nota 20) | Arrendamientos | Cobros por venta de terreno | Préstamos recibidos | Cancelaciones de préstamos | Distribución de dividendos (Nota 16.4) | Compra de membresías |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|--|----------------------|
| | USD | USD | USD | USD | USD | USD | USD | USD |
| Moraine S.A. | 830.183 | 300.000 | - | 5.134 | - | - | - | - |
| Tibamar S.A. | - | - | - | 67.978 | - | - | - | - |
| Fomex S.A. | - | - | - | - | 35.000 | 135.000 | - | - |
| Tecnofar S.A. | - | - | - | - | 1.920.000 | 1.920.000 | - | - |
| La Tahona Golf Club SAD | - | - | 180.000 | - | - | - | - | 1.470.000 |
| Accionistas | - | - | - | - | 100.000 | 100.000 | 2.000.000 | - |
| Total | 830.183 | 300.000 | 180.000 | 73.112 | 2.055.000 | 2.155.000 | 2.000.000 | 1.470.000 |

Nota 15 – Instrumentos financieros

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

Al 31 de diciembre de 2020:

| | Valor en libros | | |
|--|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Valuados al costo amortizado | Valuados al valor razonable | Total |
| Activos financieros | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 472.972 | - | 472.972 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 16.475.379 | - | 16.475.379 |
| Total | 16.948.351 | - | 16.948.351 |
| Pasivos financieros | | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 1.813.365 | - | 1.813.365 |
| Deudas financieras | 29.016.785 | - | 29.016.785 |
| Total | 30.830.150 | - | 30.830.150 |

Al 31 de diciembre de 2019:

| | Valor en libros | | |
|--|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Valuados al costo amortizado | Valuados al valor razonable | Total |
| Activos financieros | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 2.935.108 | - | 2.935.108 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 15.422.717 | - | 15.422.717 |
| Total | 18.357.825 | - | 18.357.825 |
| Pasivos financieros | | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 1.948.348 | - | 1.948.348 |
| Deudas financieras | 29.734.543 | - | 29.734.543 |
| Total | 31.682.891 | - | 31.682.891 |

Nota 16 – Patrimonio

16.1 Capital social

El capital social autorizado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 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 31 de diciembre de 2020 y 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 con 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.

b) De acuerdo con 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 con 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 31.12.2019.
- No deberá pagar dividendos que superen el 40% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31.12.2020.
- 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 con 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 y se expone dentro del rubro Otros pasivos no financieros.

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 con 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 31 de diciembre de 2020 (USD 189.572 al 31 de diciembre de 2019) y se expone dentro del rubro Otros pasivos no financieros.

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

16.5 Ajustes al patrimonio

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

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

Nota 17 – Ingresos operativos

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Venta de lotes a particulares | 1.010.190 | 1.150.030 |
| Venta de lotes – proyectos en desarrollo (Notas 5.2 y 5.3) | 4.420.490 | 4.710.000 |
| Ingresos por arrendamiento (Nota 14.2) | 188.633 | 200.108 |
| Utilidad trascendida a terceros | 17.042 | - |
| Total | 5.636.355 | 6.060.138 |

Nota 18 – Costo de los bienes vendidos

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Costo de lotes vendidos | (1.837.397) | (1.752.402) |
| Utilidad trascendida a terceros | (3.181) | - |
| Total | (1.840.578) | (1.752.402) |

Nota 19 – Gastos de administración y ventas

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Honorarios profesionales y servicios de terceros | (200.557) | (287.225) |
| Remuneraciones al personal y cargas sociales (Nota 22) | (299.051) | (522.441) |
| Publicidad y marketing | (15.775) | (29.843) |
| Impuestos, tasas y contribuciones | (131.497) | (421.896) |
| Depreciaciones (Notas 9 y 10) | (73.463) | (94.582) |
| Gastos de representación | (8.152) | (5.251) |
| Otros gastos de administración y ventas | (295.573) | (539.611) |
| Total | (1.024.068) | (1.900.849) |

Nota 20 – Resultados diversos

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Servicios de administración (Nota 14.2) | 545.901 | 381.750 |
| Resultado por venta de propiedades, planta y equipo | - | (2.026) |
| Otros ingresos | 54.082 | 6.114 |
| Total | 599.983 | 385.838 |

Nota 21 – Resultados financieros

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Intereses ganados | 28.422 | 46.958 |
| Gastos bancarios | (20.662) | (33.335) |
| Intereses perdidos | (1.767.633) | (1.473.285) |
| Diferencia de cambio | (77.037) | (146.675) |
| Otros resultados financieros | (207.049) | (175.729) |
| Total | (2.043.959) | (1.782.066) |

Nota 22 – Gastos de personal

La Sociedad ha incurrido en los siguientes gastos de personal:

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Remuneraciones al personal | (269.040) | (472.387) |
| Cargas sociales | (30.011) | (50.054) |
| Total | (299.051) | (522.441) |

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

Nota 23 – Impuesto a la renta

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

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Impuesto corriente | | |
| Impuesto corriente sobre el resultado del ejercicio (Nota 23.2) | (3.684) | (16.366) |
| Total impuesto corriente | (3.684) | (16.366) |
| Impuesto diferido | | |
| Origen y reversión de diferencias temporales (Nota 23.4) | 6.235 | (1.012.635) |
| Total impuesto diferido | 6.235 | (1.012.635) |
| Total gasto / (ingreso) por impuesto a la renta | 2.551 | (1.029.001) |

23.2 Conciliación de la utilidad contable con el impuesto corriente

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

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Resultado contable antes de impuestos | 717.609 | 770.539 |
| Tasa del impuesto a la renta | 25% | 25% |
| Impuesto a la tasa vigente | 179.402 | 192.635 |
| Efecto de gastos no admitidos | 92.414 | 112.872 |
| Efecto de otros ajustes | 30.120 | (272.775) |
| Efecto de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores | (301.936) | (16.366) |
| Subtotal | (179.402) | (176.269) |
| Total de gasto por impuesto a la renta / (pérdidas fiscales) | - | 16.366 |
| Cargo a resultados | 3.684 | 16.366 |

23.3 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

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

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Inventarios | (1.947.567) | (1.654.333) |
| Propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión | (3.280.182) | (3.167.620) |
| Pérdidas fiscales | 91.488 | 401.364 |
| Ingresos y costos a devengar | (1.286.763) | (2.008.670) |
| Pasivo neto por impuesto diferido | (6.423.024) | (6.429.259) |

Al 31 de diciembre de 2020 las pérdidas fiscales acumuladas de la Sociedad tienen los siguientes vencimientos:

| | 31 de diciembre de 2020 USD (al 25%) | Fecha de vencimiento |
|---------------------|---|-------------------------|
| Pérdida fiscal 2018 | 39.414 | 2023 |
| Pérdida fiscal 2019 | 52.074 | 2024 |
| Total | 91.488 | |

23.4 Movimiento durante el periodo del impuesto diferido

| | 31 de diciembre de 2019 USD | Resultados USD | 31 de diciembre de 2020 USD |
|---|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Inventarios | (1.654.333) | (293.234) | (1.947.567) |
| Propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión | (3.167.620) | (112.562) | (3.280.182) |
| Pérdidas fiscales | 401.364 | (309.876) | 91.488 |
| Ingresos y costos a devengar | (2.008.670) | 721.907 | (1.286.763) |
| Total | (6.429.259) | 6.235 | (6.423.024) |

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

24.1 Partidas que no representan movimientos de fondos

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Depreciaciones (Nota 9 y 10) | 73.463 | 94.582 |
| Impuesto a la renta diferido (Nota 23.1) | (6.235) | 1.012.635 |
| Participación en resultados de subsidiarias (Nota 8) | 610.124 | 240.120 |
| Utilidad trascendida a terceros (Nota 17 y 18) | (13.861) | - |
| Otros ajustes en propiedades de inversión (Nota 10) | (44.151) | - |
| Resultado por venta de propiedades, planta y equipo (Nota 20) | - | 2.026 |
| Intereses perdidos (Nota 21) | 1.767.633 | 1.473.285 |
| Total | 2.386.973 | 2.822.648 |

24.2 Cambios en activos y pasivos operativos

| | 31 de diciembre de 2020 USD | 31 de diciembre de 2019 USD |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | (2.661.227) | (3.464.255) |
| Otros activos no financieros | (119.932) | (1.412.874) |
| Inventarios | 1.840.578 | 1.752.402 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | (134.983) | 57.834 |
| Otros pasivos no financieros | (823.320) | (1.038.630) |
| Total | (1.898.884) | (4.105.523) |

Nota 25 – Patrimonio fideicomitado

Fideicomiso de Garantía – Runtuna II

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

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

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

- (i) Los bienes inmuebles y las mejoras realizadas en los mismos.
 - 7 padrones destinados a Chacras II (Chacras 16, 17, 18, 20, 21, 22 y 23) - Padrones 70.725, 70.726, 70.727, 70.729, 70.730, 70.731 y 70.732.
 - 3 padrones destinados a Lomas II (Chacras 8, 9, 10, 11 y 12) – Padrones 71.495, 71.496 y 70.721.
 - 4 lotes de Lomas I.

El valor de tasación de dichas tierras asciende a USD 32.666.000 (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 31 de diciembre de 2020 ascienden a USD 2.755.634 (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 31 de diciembre de 2020 ascendió a USD 12.792 (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 Leandro 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:

| | 31 de diciembre de 2020 | | 31 de diciembre de 2019 | |
|--|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | \$ | Equivalente en USD | \$ | Equivalente en USD |
| Activo | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 111.862 | 2.642 | 447.509 | 11.995 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 25.872.026 | 611.054 | 23.484.752 | 629.483 |
| Otros activos no financieros | 7.242.934 | 171.066 | 7.835.053 | 210.010 |
| Total de activo | 33.226.822 | 784.762 | 31.767.314 | 851.488 |
| Pasivo | | | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | (1.909.661) | (45.103) | (1.696.544) | (45.474) |
| Otros pasivos no financieros | (2.766.538) | (65.341) | (3.407.265) | (91.328) |
| Total de pasivo | (4.676.199) | (110.444) | (5.103.809) | (136.802) |
| Posición neta activa | 28.550.623 | 674.318 | 26.663.505 | 714.686 |

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

26.1.2 Sensibilidad a las tasas de interés

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

26.1.3 Sensibilidad a otros riesgos de precio

Los ingresos de la Sociedad se basan en la venta de lotes, la cual es sensible a la coyuntura del mercado inmobiliario que puede afectar el precio de venta de los mismos aunque la experiencia indica que a medida que se realizan las obras de urbanización se incrementa el valor de los lotes y aumentan las ventas al tiempo que la Sociedad lleva adelante una estrategia de venta multi-producto (distintos clubes de campo) para captar un mayor segmento del mercado objetivo y, finalmente, los precios de venta que ofrece la Sociedad son altamente competitivos en comparación con productos similares.

26.2 Análisis del riesgo de crédito

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito se limita al monto registrado de activos financieros reconocidos a la fecha del balance general, tal y como se resume en la nota 15.

La Sociedad monitorea continuamente los incumplimientos de clientes y de algunas otras contrapartes, identificadas ya sea individualmente o por grupo e incorpora esta información a sus controles de riesgo de crédito. Cuando el costo es razonable, se obtienen y se utilizan los servicios externos de calificación y de reporte de los clientes y de otras contrapartes. La política de la Sociedad es tratar solamente con contrapartes solventes.

La gerencia de la Sociedad considera que todos los activos financieros, cuyo valor no se ha deteriorado por los años reportados, son de una buena calidad crediticia. Al 31 de diciembre de 2020 y 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 31 de diciembre de 2020 y 2019, los pasivos financieros de la Sociedad tienen vencimientos contractuales que se resumen a continuación expresados en dólares estadounidenses:

Al 31 de diciembre 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 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar | 1.813.365 | - | - | - | - |
| Deudas financieras | 1.868.786 | 4.064.999 | 11.083.000 | 12.000.000 | - |
| Total | 3.682.151 | 4.064.999 | 11.083.000 | 12.000.000 | - |

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 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar | 1.948.348 | - | - | - | - |
| Deudas financieras | 1.878.781 | 692.805 | 5.162.957 | 18.000.000 | 4.000.000 |
| Total | 3.827.129 | 692.805 | 5.162.957 | 18.000.000 | 4.000.000 |

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

26.4 Gestión del riesgo de capital

Los objetivos de la gestión de capital de la Sociedad son salvaguardar su capacidad de continuar como negocio en marcha a los efectos de generar retornos para los accionistas y beneficios a otros participantes interesados y mantener una estructura óptima del capital para reducir el costo de este.

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

26.5 Valor razonable

El valor razonable de los instrumentos transados en mercados activos se basa en los precios de cotización en el mercado al cierre del ejercicio. El precio de mercado cotizado utilizado por la Sociedad para sus activos financieros es el precio corriente de compra; el precio utilizado para la cotización de mercado de los pasivos financieros es el precio corriente de venta.

El valor razonable de instrumentos financieros no transables en un mercado activo (ejemplo, préstamos) se determina aplicando técnicas de valuación, básicamente valores presentes de flujos de fondos actualizados y precios cotizados en el mercado o bien a precios cotizados por corredores para instrumentos similares.

Nota 27 – Medición de los valores razonables

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

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

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

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

La Sociedad no presenta instrumentos financieros valuados al valor razonable.

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

Nota 28 – Garantías y contingencias

28.1 Garantías

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2020 una hipoteca sobre los siguientes padrones:

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

Por otra parte, el 14 de julio de 2017, Olbinco S.A. celebró un contrato de cesión de crédito en garantía con el Banco Itaú Uruguay S.A., mediante el cual Olbinco S.A. cede en garantía, libre de obligaciones y gravámenes al Banco, determinados créditos provenientes de las ventas del proyecto “Mirador La Tahona”, en garantía de un préstamo otorgado por dicho banco para obras de infraestructura en los inmuebles en donde se desarrolla dicho proyecto. A partir de la fusión de Runtuna S.A. con sus subsidiarias tal como se explica en la nota 1.2, dicha contrato de cesión de crédito en garantía quedó en cabeza de Runtuna S.A.

28.2 Contingencias

De acuerdo con las disposiciones de la Ley 18.099 de fecha 24 de enero de 2007 la Sociedad es solidariamente responsable de las obligaciones laborales y de las obligaciones previsionales hacia los trabajadores de los subcontratistas con los que opera en la ejecución de los contratos de obra con clientes. Al 31 de diciembre de 2020 y 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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).

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 31 de diciembre 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. Sin embargo, la evolución futura del COVID-19 es incierta y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir de los previstos

Nota 31 – Modificación a los saldos iniciales

Tal como se establece en la Nota 2.2, la Sociedad modificó la valuación de sus terrenos clasificados como propiedades de inversión del costo a valor razonable. En consecuencia, modificó los saldos iniciales y reformuló los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 que se presentan a efectos comparativos.

Los ajustes efectuados a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se resumen a continuación:

| | 31 de diciembre de 2019 Previamente reportados | Ajustes (1) | Ajustes (2) | 31 de diciembre de 2019 Saldos modificados |
|-------------------------------------|---|----------------|-------------------|---|
| Activo | | | | |
| Inventarios | 16.338.193 | (65.486) | - | 16.272.707 |
| Propiedades de inversión | 3.612.350 | 65.486 | 12.569.713 | 16.247.549 |
| Otros activos | 25.767.682 | - | - | 25.767.682 |
| Total de activo | 45.718.225 | - | 12.569.713 | 58.287.938 |
| Pasivo | | | | |
| Pasivo por impuesto diferido | 3.286.831 | - | 3.142.428 | 6.429.259 |
| Otros pasivos | 32.585.681 | - | - | 32.585.681 |
| Total de pasivo | 35.872.512 | - | 3.142.428 | 39.014.940 |
| Patrimonio | | | | |
| Aportes de propietarios | 4.916.885 | - | - | 4.916.885 |
| Ajustes al patrimonio | (3.146) | - | - | (3.146) |
| Reservas | 487.443 | - | - | 487.443 |
| Resultados acumulados | 4.702.993 | - | 9.427.285 | 14.130.278 |
| Resultado del ejercicio | (258.462) | - | - | (258.462) |
| Total de patrimonio | 9.845.713 | - | 9.427.285 | 19.272.998 |
| Total de pasivo y patrimonio | 45.718.225 | - | 12.569.713 | 58.287.938 |

(1) Corresponde al costo de adquisición de uno de los terrenos propiedad de la Sociedad que se encontraba previamente dentro del capítulo Inventarios.

(2) Corresponde a la revaluación de las canchas de golf (terrenos) propiedad de la Sociedad como consecuencia de las tasaciones realizadas, neta de impuestos diferidos correspondientes. Como resultado de dicha valuación se contabilizó un incremento del valor de los terrenos por USD 12.569.713 cuya contrapartida fue un crédito contra resultados acumulados por USD 9.427.285 y un crédito por USD 3.142.428 correspondiente al impuesto diferido generado.

Nota 32 – Hechos posteriores

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, Runtuna S.A. firmó la reserva de 3 lotes por un total de USD 377.335 y 1 apartamento por USD 159.100.

No existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2020 que afecten significativamente los estados financieros adjuntos.



grantthornton.com.uy - grantthornton.com.py

MONTEVIDEO
PUNTA DEL ESTE
WTC MONTEVIDEO ZONA FRANCA
WTC ASUNCIÓN PARAGUAY

Grant Thornton Uruguay - Paraguay es firma miembro de Grant Thornton International con más de 700 oficinas en todo el mundo en más de 135 países.