



Ministerio
de Economía y Finanzas
Auditoría Interna de la Nación

DIVISIÓN SOCIEDADES ANONIMAS

Departamento de Control de Funcionamiento de Sociedades

RUNTUNA S.A. ha presentado ante esta Auditoría Interna de la Nación (en adelante en el presente informe AIN) para su visación, los estados financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31/12/2022, en expediente electrónico N° 2023-5-3-0001364.

Del análisis de la documentación presentada y de los antecedentes en poder de nuestra oficina se informa lo siguiente:

1. ALCANCE Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

Teniendo en cuenta la normativa actual de la AIN, para la visación de los Estados Financieros de las Sociedades Anónimas abiertas, nuestra tarea se centró en el análisis de los rubros que conforman el capítulo de Patrimonio.

RUNTUNA S.A. es una sociedad anónima con acciones escriturales, cuya actividad principal es el desarrollo y comercialización de urbanizaciones privadas en el Uruguay.

El 100% del capital accionario de la Sociedad era controlado por Benson Development Ltd hasta el 23/06/2017, fecha en la cual el Directorio de Runtuna S.A. resolvió distribuir la totalidad de los títulos accionarios nominativos emitidos a la fecha y emitir títulos accionarios escriturales a favor de personas físicas.

RUNTUNA S.A. fue declarada sociedad anónima abierta a partir del 30/06/2010, según Resolución de la A.I.N. de fecha 30/07/2010, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 247 de la Ley 16.060 del 4/9/1989, con la

www.ain.gub.uy Tel. (+598) 2901 72 23
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



**Ministerio
de Economía y Finanzas
Auditoría Interna de la Nación**

redacción dada por el artículo 200 de la Ley 16.736 del 5/01/1996, por emisión de Obligaciones Negociables.

La Sociedad posee el 100% del paquete accionario de Moraine S.A., que tiene por objeto principal el desarrollo y comercialización de tierra en Uruguay.

Asimismo, se establece: que con fecha 08/07/2010 Runtuna S.A. realizó una emisión de obligaciones negociables correspondientes a la serie N° 1 por un total de U\$S 8.000.000 con un interés anual del 7% sobre saldos, con vencimiento 15/06/2018 con un período de gracia de capital hasta el 15/12/2013. Esta emisión se canceló anticipadamente en el ejercicio finalizado el 31/12/2015.

Por resolución de Asamblea Extraordinaria de fecha 27/03/2015 se aprobó una nueva emisión de Obligaciones Negociables Convertibles en Acciones por un monto máximo de hasta U\$S 25.000.000, dicha emisión se concretó el 08/07/2015 por un total de U\$S 20.000.000 con vencimiento final en agosto del 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%, con un tope mínimo de 5,75% y un tope máximo de 8% nominal anual.

A los efectos del presente análisis, la Sociedad presenta Estados Financieros Individuales y Consolidados al 31/12/2022, acompañados de Informe de Auditoría externa de Grant Thornton sin salvedades de fecha 31/03/2023.

Los Estados Financieros se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), traducidas al idioma español, de

www.ain.gub.uy Tel. (+598) 2901 72 23
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



Ministerio
de Economía y Finanzas
Auditoría Interna de la Nación

acuerdo con lo requerido por el Decreto 124/11 para los emisores de oferta pública.

Los Estados Financieros fueron aprobados por Asamblea Ordinaria de Accionistas de fecha 20/04/2023.

En atención a lo dispuesto por los artículos 97 inciso 3 y 416 de la Ley 16.060 de 04/09/1989, en la redacción dada por los artículos 720 y 726 respectivamente, de la Ley 19.924 de 18/12/2020: Presentación de los estados financieros aprobados para su visación, durante los 30 días contados a partir del inmediato siguiente al de la Asamblea de Accionistas que los haya aprobado: Se presentaron en plazo (Asamblea Ordinaria de Accionistas: 20/04/2023; solicitud de visación: 16/05/2023).

2. ANÁLISIS DE LOS RUBROS PATRIMONIALES

Se procedió al análisis de los rubros patrimoniales de los Estados Financieros individuales, los cuales se detallan a continuación:

Capital Contractual e Integrado

Según Instructivo N°6 - Evolución de capital contractual e integrado, acompañado de certificación contable de fecha 09/05/2023, el Capital Contractual de la Sociedad asciende a \$ 500.000.000 y el Capital Integrado y su ajuste por conversión asciende a \$ 100.009.420,73 y \$ 97.015.078 respectivamente.

Corresponde señalar que, en virtud de que las disposiciones contenidas en el Decreto 108/022 tendrán vigencia a partir del presente ejercicio, la Sociedad presenta Instructivo N°6 en la moneda funcional, de donde surge que

www.ain.gub.uy Tel. (+598) 2901 72 23
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



el capital integrado al 31/12/2022 asciende a U\$S 4.916.885, coincidiendo con lo que surge de los Estados Financieros presentados.

Ajustes al Patrimonio

El saldo de Ajustes al Patrimonio al cierre del ejercicio asciende a (\$ 96.321) y su ajuste por conversión a (\$ 29.742). El saldo del rubro en moneda funcional asciende a (U\$S 3.146), permaneciendo incambiado respecto al año anterior.

Según surge de la Nota 16.5 de los Estados Financieros, con fecha 30/06/2016, la Sociedad adquirió el 25% restante del paquete accionario de Dos Horneros S.A. La diferencia entre el costo de adquisición y la porción adquirida del patrimonio de Dos Horneros S.A. se reconoció directamente en el patrimonio neto dentro del capítulo Ajustes al Patrimonio.

Reservas

El saldo del rubro corresponde a la Reserva Legal, la cual al cierre del ejercicio asciende a \$ 22.416.572 y el ajuste por conversión asciende a \$ 7.225.670. El saldo del rubro en moneda funcional asciende a U\$S 739.743.

El movimiento durante el ejercicio fue el siguiente:

	Reserva Legal (\$)	Reserva Legal (U\$S)
Saldo al 31/12/2021	13.004.080	523.451
Distribución 27/04/2022(*)	9.412.492	216.292
Saldo al 31/12/2022	22.416.572	739.743



**Ministerio
de Economía y Finanzas
Auditoría Interna de la Nación**

De acuerdo a lo que surge del Acta de Asamblea Ordinaria de Accionistas de fecha 27/04/2022, se aprobó destinar a Reserva Legal el 5% del Resultado del ejercicio.

Resultados Acumulados

El saldo de Resultados Acumulados al cierre del ejercicio asciende a \$ 608.619.105 y en moneda funcional el saldo del rubro asciende a U\$S 15.546.857.

Resultado del Ejercicio y Distribución de Utilidades

Al 31/12/2022, el Resultado del Ejercicio asciende a \$ 15.187.483 y el ajuste por conversión asciende a (\$ 828.481). En moneda funcional el Resultado del Ejercicio asciende a U\$S 358.339.

En Asamblea Ordinaria de Accionistas de fecha 20/04/2023 se aprobó el siguiente Proyecto de distribución de utilidades:

- No destinar a Reserva Legal, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 93 de la Ley 16.060, dado que la misma se encuentra en su tope legal.
- Distribuir la suma de U\$S 875.000 equivalentes a \$ 34.097.000, a ser distribuidos en la forma y oportunidad que el Directorio disponga.

Corresponde señalar que, mediante nota al pie de fecha 25/04/2025, se rectifica que la distribución de utilidades es en efectivo y en especie.

El Directorio, según Acta de fecha 22/06/2023, rectificada por Actas de Directorio de fecha 19/08/2025 y 17/09/2025, resuelve que la distribución del pago de dividendos se efectuará de la siguiente forma:

www.ain.gub.uy Tel. (+598) 2901 72 23
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



**Ministerio
de Economía y Finanzas
Auditoría Interna de la Nación**

- A cuatro accionistas mediante cesión de créditos que tiene la Sociedad contra la sociedad Tecnofar S.A.
- A cinco accionistas se les abonará en efectivo el 30/06/2023.

Según surge de la Nota 16.3 de los Estados Financieros, la Sociedad no podrá pagar dividendos que superen el 60% de los resultados acumulados para el ejercicio finalizado el 31/12/2021. Según Informe del Síndico de fecha 17/04/2023, si bien nada se indica para el pago de dividendos de los resultados acumulados para los ejercicios posteriores al año 2021, la Sociedad toma este punto para aplicarlo al presente ejercicio aplicando un criterio de prudencia.

Asimismo, se establece que el emisor deberá mantener un Ratio de endeudamiento inferior o igual a 65% al cierre de los 5 primeros ejercicios anuales (31/12/2015 al 31/12/2019) y del 55% a partir del ejercicio cerrado el 31/12/2020 y hasta el vencimiento de las ON's.

Además, el emisor deberá mantener un Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda al cierre de su ejercicio anual que: i) deberá ser mayor o igual a 1,25% para los años 2016 al 2020, ii) deberá ser mayor o igual a 1,5% para el año 2021 y hasta el repago de las ON's.

En el Informe del Síndico de fecha 17/04/2023, se establece que el Ratio de endeudamiento asciende a 39,94%, verificándose el cumplimiento de la mencionada obligación; el Ratio de cobertura del servicio de deuda es de 2,36%, siendo superior al exigido por la referida disposición; y el monto a distribuir es inferior al 10% de los resultados acumulados para el ejercicio 2022. Se ha verificado también que se cumple con el Ratio de prueba ácida menor, exigido por los términos y condiciones de la emisión, a efectos de hacer efectiva la distribución de utilidades.

www.ain.gub.uy Tel. (+598) 2901 72 23
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



**Ministerio
de Economía y Finanzas
Auditoría Interna de la Nación**

En cuanto a la distribución en especie, según análisis que surge de informe jurídico de fecha 06/10/2025, se concluye que no surgen observaciones relativas al pago de dividendos en especie por el período presentado.

Se verificaron los certificados de BPS (Ley 16.170/991- Artículo 663), DGI (Texto Ordenado Capítulo 8 -Régimen de certificados - Artículo 80º) y BSE (Ley 16.074/990 - Artículo 61), los cuales acreditan estar al día con los respectivos organismos.

Se controló el cumplimiento del art. 97 (bis) de la Ley 16.060 de 04/09/1989, con la redacción dada por el art. 151 de la Ley 19.149 de 24/10/2013, y Decreto 156/016 de 30/05/2016, por aplicación del apartado final del artículo 4 del Decreto 335/990 con la redacción dada por el artículo 35 del Decreto 322/011:

La Sociedad registró sus Estados Financieros al 31/12/2022 acompañados de Informe de Compilación de fecha 06/07/2023, en el Registro respectivo llevado por esta AIN.

3. CONCLUSIONES

En virtud de lo informado precedentemente, atento a lo dispuesto por los artículos 97 y 416 de la Ley 16.060 del 04/09/899, en la redacción dada por los artículos 720 y 726 respectivamente, de la Ley 19.924 de 18/12/2020, se sugiere visar los Estados Financieros de RUNTUNA S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2022, con la siguiente observación:

- La Sociedad presentó los Estados Financieros en la Central de Balance Electrónica acompañados de Informe de Compilación, no cumpliendo con lo establecido en la Resolución de Auditoría Interna de la Nación de fecha

www.ain.gub.uy Tel. (+598) 2901 72 23
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay



**Ministerio
de Economía y Finanzas
Auditoría Interna de la Nación**

25 de noviembre de 2019, que sustituye el numeral 3 de la Resolución de fecha 9 de junio de 2016 con la modificación introducida por la Resolución de fecha 13 de octubre de 2016, que establece que para las Sociedades Anónimas Abiertas, los Estados Financieros deberán ser acompañados de Informe de auditoría externa elaborados según normas generalmente aceptadas.

www.ain.gub.uy Tel. (+598) 2901 72 23
Paysandú 941 Esq. Río Branco . Montevideo-Uruguay