



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 31/12/2023, en expediente electrónico N° 2024-5-3-0001371.

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 31/12/2023, acompañados de Informe de Auditoría externa de Grant Thornton sin salvedades de fecha 1°/04/2024.

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 24/04/2024.

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: 24/04/2024; solicitud de visación: 21/05/2024).

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 14/05/2024, 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 \$ 91.857.265 respectivamente.

Corresponde señalar que, en virtud de que las disposiciones contenidas en el Decreto 108/022 tendrán vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2022, la Sociedad presenta Instructivo N°6 en la moneda funcional, de donde surge que el capital integrado al 31/12/2023 asciende a U\$S

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**

4.916.885, coincidiendo con lo que surge de los Estados Financieros presentados, permaneciendo incambiado respecto al ejercicio anterior.

Ajustes al Patrimonio

El saldo de Ajustes al Patrimonio al cierre del ejercicio asciende a (\$ 96.321) y su ajuste por conversión a (\$ 26.442). 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 \$ 6.449.679. El saldo del rubro en moneda funcional asciende a U\$S 739.743, permaneciendo incambiado respecto al ejercicio anterior.

Resultados Acumulados

El saldo de Resultados Acumulados al cierre del ejercicio asciende a \$ 589.709.588 y en moneda funcional el saldo del rubro asciende a U\$S 14.671.857.



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

Resultado del Ejercicio y Distribución de Utilidades

Al 31/12/2023, el Resultado del Ejercicio asciende a \$ 217.633.090 y el ajuste por conversión asciende a (\$ 20.070.823). En moneda funcional el Resultado del Ejercicio asciende a U\$S 5.503.220.

En Asamblea Ordinaria de Accionistas de fecha 24/04/2024 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.
- Distribuir la suma de U\$S 2.500.000 equivalentes a \$ 95.865.000, a ser distribuidos en especie en la forma y oportunidad que el Directorio disponga.

El Directorio, según Acta de fecha 19/07/2024, resuelve que la distribución del pago de dividendos se efectuará de la siguiente forma:

- A cuatro accionistas se les otorga una cesión de créditos que se imputará contra la cuenta “Resultados acumulados” de acuerdo a su participación accionaria. A estos efectos la Sociedad suscribe un contrato de cesión de créditos con los accionistas.
- A cinco accionistas se les entregará un documento representativo de su crédito, que podrá ser utilizado en un plazo no mayor a 5 años, y por tanto será aplicable como crédito a ser compensado contra el precio de lista de cualquier producto que ofrezca la sociedad.

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 15/04/2024, si bien nada se indica para el pago de dividendos de los resultados

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**

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 15/04/2024, se establece que el Ratio de endeudamiento asciende a 28,41%, verificándose el cumplimiento de la mencionada obligación; el Ratio de cobertura del servicio de deuda es de 1,54%, siendo superior al exigido por la referida disposición; y el monto a distribuir es inferior al 15% de los resultados acumulados para el ejercicio 2023. 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.

En cuanto a la distribución en especie, según análisis que surge de informe jurídico de fecha 19/02/2025, 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) y BSE (Ley 16.074/990 - Artículo 61), los cuales acreditan estar al día con los respectivos organismos.

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**

Con respecto al certificado de DGI (Texto Ordenado Capítulo 8 -Régimen de certificados - Artículo 80º) corresponde señalar que, de acuerdo a lo que surge de la Declaración Jurada de Asamblea Ordinaria de Accionistas (expediente N° 2024-5-3-0000956), el mismo no se encontraba vigente al momento de la distribución de utilidades.

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 31/12/2023 acompañados de Dictamen de Auditoría el 05/07/2024, 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 31/12/2023.