

## ACTA Nº 73

### UNIDAD AGROALIMENTARIA METROPOLITANA

En la ciudad de Montevideo, el día **10 de diciembre de 2024**, en la sede de la Unidad Agroalimentaria Metropolitana, sita en Camino Luis Eduardo Pérez 6651, siendo la hora 14, se reúne el Directorio de la UAM, con la presencia de: Presidente Daniel Garín, Secretaria General Adriana Zumarán, Secretario General (i) Nicolás Chiesa y los Directores/as: Andrés Proto, Ariel López, José Janavel, Marcelo González, Gustavo Fernández, Paulina Silva y Catalina Magrini.

Directores/as suplentes y/o alternos asistentes: Luis Carbone, Gustavo Figueiras y Juan Ignacio De Lisa.

Otros asistentes: Gerente General Santiago Uría, Asesor Jurídico de Directorio Fernando Rovira, Asesor Jurídico del MGAP Pablo Cuello y Asistente de Directorio Andrea Legarburo.

#### Orden del día:

##### **1) Lectura y aprobación del acta anterior**

Asistente de Directorio, Andrea Legarburo, da lectura al **Acta Nro. 72 del 26 de noviembre de 2024**.

Se considera, se lleva a votación y se aprueba por mayoría de 8 votos afirmativos.

En este estado y siendo las 14.35 hs. ingresa a sala la Directora Catalina Magrini.

##### **2) Estado de situación económico-financiera de la UAM**

Según lo encomendado en sesión pasada al Gerente General, éste informa acerca de la instancia que mantuvo en conjunto con el asesor jurídico y los Directores Paulina Silva y José Janavel, con la Auditoría Externa a fin de destrabar el tema vinculado a la firma del documento presentado (carta de representación).

Se encomienda al Dr. Rovira conjuntamente con el Director Ariel López y el Gerente General Santiago Uría, presentar para próximo Directorio, un documento alternativo de "carta de representación" para presentar a la Auditoría Externa.

Se encomienda al Gerente General recoger las opiniones de los/as Directores/as y trasladarlas a la Auditoría Externa para envío del balance.

Gerente General Santiago Uría presenta los resultados del ejercicio enero-setiembre 2024.

Presidente Daniel Garín deja constancia de su preocupación sobre el contenido de las proyecciones y los supuestos utilizados en la información sobre proyecciones económico y financiera distribuida para la sesión del Directorio del 19 de noviembre de 2024. Temas que ya fueron expresados en forma oral y ahora se agrega por escrito -junto con las proyecciones y

supuestos distribuidos en la convocatoria, las que forman parte de esta constancia- en las actas del Directorio.

Sobre los contenidos de la información que se proyecta a tres años (en Unidades Indexadas), se observa:

- i) No se espera incremento de los ingresos en el periodo, contrastando con las proyecciones anteriores, que planificaban crecimiento (aceptado por este Directorio en noviembre/23);
- ii) los egresos proyectados crecen en forma muy significativa, contrastando con las proyecciones anteriores, que expresaban tendencia de mantenerse (aceptado por este Directorio en noviembre /23);
- iii) el resultado operativo y el EBITDA desmejoran en forma permanente para el período proyectado;
- iv) que los flujos de fondos se expresan, en la fila "ingresos de fondos", con un valor disminuido por la aplicación de un "porcentaje de Cobrabilidad", la que expresa una capacidad de cobro efectiva de la UAM;
- v) que no se explica porque hay un destino de fondos a inversiones cuando la empresa no podría estar cubriendo sus necesidades económicas financiera de su operativa normal;
- vi) que en los supuestos presentados no se perciben propuestas sobre el manejo de los egresos y las inversiones; en tanto las medidas planteadas para los ingresos, en general, son contrarias a una mejoría.

Sobre las implicancias de la información proyectada a tres años, indicar:

- a) Sobre los ingresos, preocupa que no haya planteos de mejora de los indicadores en un Parque en crecimiento y donde se ha optado por una Gerencia General con perfil comercial. A su vez, los ingresos de la proyección están distantes de las proyecciones que hemos presentado como UAM ante el fideicomiso UAM I (con la información presentada esperamos unos ingresos que alcanzarían los 80 millones de UI y se proyectaron entre 87,2 y 89,7 para los años 2025 al 2027, estimación aceptada en noviembre/23);
- b) Sobre los egresos, las proyecciones muestran crecimiento que merecen ser revisados en forma exhaustiva por la estructura gerencial de la UAM -sin perjuicio de algunos errores de confección en la información-; ya que las cifras indicadas en el informe totalizan valores anuales de entre 77 y casi 110 millones de UI para los años 2025 al 2027. Entendiendo que una revisión sería lo más conveniente para disponer de información más precisa; además de solicitar sea incluida la comparación de la nueva información con las estimaciones presentadas por la UAM

ante el Fideicomiso UAM I (indica egresos por cifra de entre 66 y 67 millones de UI para años 2025, 26 y 27, estimación aceptada en noviembre/23);

c) Que la capacidad de cobro expresa un “porcentaje de cobrabilidad” y resulta una aproximación a lo que efectivamente se cobra. Compartiendo el criterio general de corrección, diferimos con el instrumento de corrección. Ponemos a consideración el que se pueda generar desde los informes mensuales de gestión que se presenta en la Mesa Ejecutiva desde febrero /2023. Un análisis preliminar, comparando las proyecciones presentadas con el desempeño reportado en los informes mensuales muestra una tendencia a estar sobreestimado el ingreso “efectivo” de las proyecciones presentadas.

d) Las proyecciones y supuestos reiteran que la UAM es una empresa con problemas para poder abordar sus obligaciones económico-financieras y que dicha proyección no deja perspectivas de cómo abordar soluciones para resolverla. Por el contrario, las proyecciones presentadas en el Directorio parecen orientadas a determinar cuándo se dará el colapso;

e) Que estas proyecciones llevan a la necesidad de una revisión detenida de resultados obtenidos y de las proyecciones económico-financieras de la UAM, condición para luego analizar las obligaciones a asumir -como realizables- por la UAM ante el fideicomiso UAM I. Sin perjuicio de ese proceso que entendemos necesario restablecer a la brevedad, es necesario trabajar con la orientación de identificar soluciones para reducir la carga mensual de las obligaciones ante el fideicomiso UAM I y, en simultaneo, disponer de un plazo de repago de capital mayor a los 12 años (es lo aprobado por RAFISA /BROU y por el Directorio de la UAM en Resolución 22/71/24 del 19 de noviembre 2024-). La búsqueda de una solución con más plazo y carga mensual menor estará orientada a reducir riesgo en el cumplimiento de las obligaciones de la UAM ante el Fideicomiso UAM I.

Finalmente se deja constancia que la información presentada -proyección a tres años- no da respuesta a lo oportunamente peticionado por este Presidente, que solicitó: una proyección actualizada, para el periodo noviembre/2024 a febrero/2041, solicitando que eventualmente se hiciera sobre la base a la versión aceptada por el Directorio de la UAM del 14 de noviembre del 2023.

Secretaria General Adriana Zumarán solicita constancia de las siguientes puntualizaciones:

- 1) Se comparte la preocupación del presidente en cuanto a la situación económico-financiera de la UAM.
- 2) Sobre los ingresos, gastos y flujo de fondos actuales y proyectados para el período 2025-2027 por el actual Gerente General Lic. Santiago Uría y las aparentes contradicciones señaladas

por el presidente respecto a las proyecciones para el período 2023-2041, presentadas al Directorio en noviembre del 2023 por las gerencias anteriores, se quiere puntualizar:

i) Que es a partir del ingreso a mediados del mes de junio del 2024 del actual Gerente General y la información suministrada por éste en el mes de setiembre, que esta Dirección toma conocimiento de que la situación económico-financiera de la institución es aún más crítica de lo informado con anterioridad.

ii) Que la nueva información suministrada por la gerencia actual en setiembre del 2024 difiere de la información suministrada al Directorio en noviembre de 2023 por la gerencia anterior respecto al ejercicio 2023, presentando incluso desvíos significativos en los ingresos y egresos del ejercicio con 10 meses de ejecución.

iii) Que, por lo tanto, la proyección de flujo de ingresos y gastos para el período 2024-20141 presentada ante este Directorio por la gerencia anterior carece de verosimilitud, por basarse en valores que no correspondían a la realidad económica-financiera de la institución ni a las posibilidades reales de crecimiento en el corto plazo como fueron proyectadas. Por lo tanto, seguir tomando esas proyecciones como válidas y no las actuales, así como insistir en que las mismas fueron “aprobadas por esta dirección” no contribuye para la búsqueda de soluciones financieras viables.

3) A partir de acciones concretas, el nuevo Gerente General logra- en dos meses de gestión y a partir del control de gastos-revertir la constante caída del EBITDA desde enero del 2024. Además, se comparten los criterios empleados para la proyección 2025-2027 donde se prevé que la UAM no debería diferir las inversiones que le permitan viabilizar el crecimiento comercial en la ZAC, cuya contribución al aumento de los ingresos no se visualizará de forma contundente en el mismo plazo sino en uno mayor.

4) Desde el ingreso de la Unidad de Auditoría Interna y del nuevo Gerente General, la Dirección dispone de nueva información que le ha permitido tomar decisiones para el cambio de la gestión hacia un manejo de los recursos más eficiente y transparente.

5) Con la nueva información disponible y la razonabilidad en las estimaciones de ingresos y egresos en el corto y mediano plazo, se deberá rever la viabilidad del Plan Estratégico aprobado por esta Dirección, así como soluciones sostenibles en el tiempo en cuanto a la estructuración financiera realizada para la construcción del Parque.

Presidente Daniel Garín encomienda a la Gerencia General la evaluación de la implementación de las medidas alcanzadas por la resolución del Directorio Nro. 17/51/23 del 12/12/23.

### **3) Receso reuniones Directorio**

#### **Resolución Nro. 23/73/24:**


Iniciar el receso de reuniones de Directorio a partir del día de la fecha y hasta el martes 28 de enero de 2025, sin perjuicio de ser convocado extraordinariamente por razones de urgencia.

Se aprueba por unanimidad de 9 votos afirmativos.

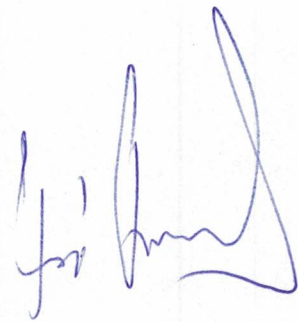
**4) Asuntos a tratar**

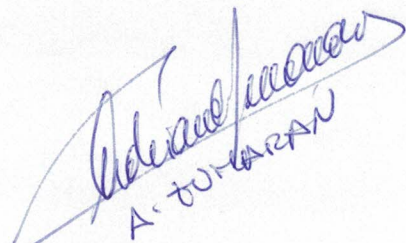
No se incorporan temas en este numeral.

Siendo las 17:10 hs. se levanta la sesión.

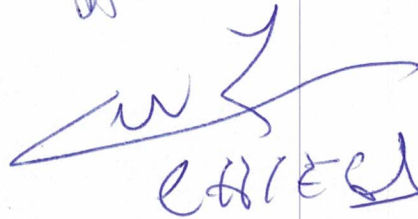
por Catalina Magrini  




  
A. TUMARAN

 D. GARIN

  
E. HERRERA

  
N. A. PIAT



