



Fo N° 994446



ESC. MARTA BEATRIZ VERA IZETA - 08765/2

ASAMBLEA DE OBLIGACIONISTAS

Tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles en Acciones de Oferta Pública de RUNTUNA S.A.

En la ciudad de Montevideo el 14 de noviembre de 2018, siendo la hora 18:02, se reúne en segunda convocatoria, la Asamblea de Obligacionistas de RUNTUNA S.A. (en adelante el "Emisor" o "RUNTUNA" indistintamente) en la calle Misiones 1400, Primer Piso, Montevideo, Uruguay.

La Asamblea fue solicitada por RUNTUNA a la Bolsa de Valores de Montevideo S.A. (la "BVM"), en su calidad de "Representante de los Obligacionistas" (en virtud del contrato de fecha 5 de Mayo de 2015, en aplicación de lo establecido en el artículo 20.2 lit. A) del Documento de Emisión de fecha 10 de Julio de 2015.

ASPECTOS FORMALES

La convocatoria de la presente Asamblea fue publicada debidamente conforme establece la normativa aplicable.

Según el Registro para la asistencia a la Asamblea se hallan presentes Obligacionistas que representan un valor de la emisión de U\$S 16.480.650 (dólares estadounidenses dieciséis millones cuatrocientos ochenta mil seiscientos cincuenta), con igual número de votos, representativos del 82,40 % del total de la emisión.

Se encuentran presentes además, Guillermo Valentín Pardo y Leandro Añon en representación del Emisor, el Dr. Javier Fernández Zerbino y la Dra. Marcela Rodríguez en representación de la BVM como Entidad Representante de los Obligacionistas y el Dr. Pablo Sequeira en representación de la Fiduciaria Posadas & Vecino S.A., fiduciaria del Fideicomiso que garantiza la emisión (el "Fideicomiso").

ORDEN DEL DÍA

El orden del día propuesto para la consideración de la presente Asamblea es el siguiente:

- 1) Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea.
- 2) Aprobación de las modificaciones a la fusión por la realización de la misma en etapas.
- 3) Designación de dos Obligacionistas para que aprueben y suscriban el acta.

Es copia del
 MARTA BEATRIZ VERA IZETA
 ESCRIBANA PÚBLICA

732

X

X

Es Rafael
MARTA BENTRIZ VERA IZETA
ESCRIBANA PUBLICA

PUNTO 1: DESIGNACIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

De acuerdo a la Cláusula 20.3 lit. b) del Documento de Emisión, se propone que la Asamblea sea presidida por la BVM, que comparece en este acto representada por Javier Fernández Zerbino. Corresponde a continuación la designación de la Secretaria, proponiéndose a la Dra. Marcela Rodríguez.

La Asamblea aprueba dicha moción por unanimidad.

El Presidente de la Asamblea toma la palabra y pone en conocimiento de la Asamblea que, de acuerdo a la cláusula 20.3 y 20.4 del Documento de Emisión, la presente Asamblea ha alcanzado el quórum necesario para sesionar válidamente, con lo cual se pasa a considerar el orden del día.

PUNTO 2: APROBACIÓN DE LA FUSIÓN EN ETAPAS.

El 31 de agosto del año 2016 se realizó una asamblea de obligacionistas a los efectos de reunir la aprobación de la fusión de RUNTUNA y sus subsidiarias, conforme indica el artículo 118 de la Ley 16.060.

En dicha asamblea de obligacionistas se reunió un quórum del 93,56% del valor de obligaciones emitidas, obteniendo una votación unánime de los presentes a los efectos de suscribir el compromiso de fusión, proceder a la fusión y realizar ciertos cambios en el documento de emisión de RUNTUNA.

El compromiso de fusión se suscribió con fecha 27 de setiembre de 2016 entre Runtuna S.A. y sus subsidiarias Olbinco S.A., Elysen S.A., Moraine S.A., Fitrey S.A. y Dos Horneros S.A. (en adelante las subsidiarias serán denominadas las "Subsidiarias").

En la asamblea de obligacionistas de 2016 se manifestó que era imprescindible la obtención de la exoneración fiscal de la fusión. Mediante Resolución de Presidencia de fecha 10 de setiembre de 2018, se exoneró a las sociedades objeto de la Fusión del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE), del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a las Transferencias Patrimoniales (ITP) que graven la transferencia de bienes, derechos y obligaciones comprendidos en las transferencias operadas por la Fusión.

Al igual que en la asamblea de obligacionistas de 2016, se expresan diversas razones que han llevado al Emisor a plantear la necesidad de realizar una "Fusión por Absorción" o "por Incorporación", en la cual RUNTUNA absorbiera a las Subsidiarias. Todas las Subsidiarias, con excepción de "Dos Horneros S.A." son Fideicomitentes actuales del Fideicomiso.

732
X
e



Fo N° 994447



ESC. MARTA BEATRIZ VERA IZETA - 08765/2

Es copia del
MARTA BEATRIZ VERA IZETA
ESCRIBANA PÚBLICA

En esta oportunidad, el Emisor pretende obtener la autorización de los obligacionistas a los efectos de realizar la Fusión en dos Etapas, sin modificar el resto de los aspectos del compromiso de fusión celebrado el 27 de setiembre de 2016: en una primera etapa, se absorberían Olbinco S.A., Elysen S.A., Fitrey S.A. y Dos Horneros S.A.; en una segunda etapa, se absorbería Moraine S.A.

A continuación se invita a subir al estrado al representante de RUNTUNA, el señor Guillermo Pardo, Gerente Financiero del Emisor, a los efectos de que realice su exposición sobre los motivos que llevaron al Emisor a decidir fusionarse con las Subsidiarias en Etapas.

El Sr. Pardo toma la palabra y expresa que existen los siguientes motivos para llevar a cabo la fusión y, específicamente, para llevarla a cabo en dos Etapas, siendo dichos motivos los siguientes:

Racional de la Fusión:

- Motivos Económicos: la fusión de las seis sociedades en una sola entidad conllevará importantes ahorros y eficiencias en el manejo administrativo-financiero, contable y fiscal de la sociedad resultante así como también en lo referente al relacionamiento con organismos oficiales y entidades privadas.
- En el Control y gobierno corporativo: al concentrarse el manejo en una sola sociedad se facilitarán los controles internos y externos reforzándose el gobierno corporativo y, por ende, la transparencia de las actividades de la empresa.
- En la calidad de las garantías otorgadas: las Obligaciones Negociables se encuentran garantizadas a través del Fideicomiso. Mediante la fusión se incorporarán a RUNTUNA bienes que hoy no se encuentran en el mismo, entre otros, los inmuebles de la sociedad "Dos Horneros S.A." destinados al nuevo emprendimiento denominado Urbanización del Lago con lo que se fortalece el respaldo de las Obligaciones Negociables.
- Comerciales: La unificación societaria de todos los barrios de "La Tahona" bajo una sola sociedad es visto como una fortaleza adicional a comunicar a la hora de ofrecer los productos.
- En el proceso de cotizar acciones en la Bolsa: Como es sabido, las Obligaciones Negociables actualmente en el mercado dan al inversor la opción de convertirlas en acciones ordinarias de RUNTUNA para lo cual la empresa comprometió sus mayores esfuerzos para listar la compañía públicamente. De esta forma, la consolidación a través de la fusión dará mayor transparencia a las actividades, así como acercará la fuente de los dividendos a los futuros nuevos accionistas.

XFB2

[Handwritten signature]

Es copia
BENJAMIN VERA ZETA
ESCRIBANA PUBLICA

Racional de la Fusión por Etapas:

La estructuración de la fusión en dos etapas se fundamenta en el hecho de que Moraine S.A. es la subsidiaria que tiene la mayor cantidad de desarrollos activamente en marcha en este momento, a saber:

- La **Toscana** en La Tahona, consistente en la construcción y comercialización de siete bloques de edificios en propiedad horizontal (de los cuales ya se han completado dos). Los edificios de La Toscana tienen la particularidad de estar implantados en un solo padrón catastral indivisible sobre el cual la Intendencia ha otorgado a Moraine S.A. un único permiso de construcción que abarca la totalidad de las unidades;
- **Arbosana** de La Tahona, un emprendimiento de 46 casas en propiedad horizontal en los que Moraine S.A. participa con la financiación de la tierra y la comercialización del producto a través de un esquema de fideicomiso al costo.
- **Viñedos** de La Tahona, que se encuentra en sus estadios finales y cuenta con un remanente de 26 lotes a comercializar al igual que un proyecto que abarca diversas inversiones (el ClubHouse de Viñedos, un posible hotel, entre otras) que resulta conveniente completar antes de proceder a la absorción por parte de Runtuna S.A.

En cambio, por un lado, Fitrey S.A. y Olbinco S.A. solo tienen inversiones en tierras destinadas a la infraestructura social y deportiva y, por el otro, Elysen S.A. y Dos Horneros S.A. son las propietarias de las tierras que serán desarrolladas por RUNTUNA con lo que en estos casos la fusión por absorción no afectará el normal desenvolvimiento de las operaciones.

Cabe destacar que Moraine S.A. continuará siendo 100% propiedad de Runtuna S.A. (como la ha sido hasta la fecha) con lo cual, no se producirá ninguna alteración del patrimonio de esta última.

Acto seguido, se procede a contestar preguntas formuladas al expositor por los Obligacionistas sobre cuestiones operativas y financieras.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 118 de la Ley 16.060, y más allá del hecho que el Emisor obtuvo en el año 2016 la aprobación de la fusión de parte de los Obligacionistas, se pretende obtener una nueva autorización a los efectos de proceder a modificar el compromiso de fusión con el fin de realizar la fusión por absorción de las Subsidiarias en etapas, conforme los argumentos brindados anteriormente. En caso que los organismos públicos competentes indiquen que la Fusión por Etapas deba instrumentarse de alguna forma determinada, se pretende obtener la autorización de los Obligacionistas a los efectos de delegar en el



Fo N° 994448



ESC. MARTA BEATRIZ VERA IZETA - 08765/2

Marta Beatriz Vera Izeta
MARTA BEATRIZ VERA IZETA
ESCRIBANA PÚBLICA

Directorio de RUNTUNA y de las Subsidiarias la potestad de instrumentar dicha fusión por etapas de la forma indicada por dichos organismos públicos.

La Asamblea aprueba dicha moción unánimemente. En virtud de lo anterior, la presente Asamblea de Obligacionistas autoriza a Runtuna S.A. a fusionarse con las Subsidiarias en Etapas, siendo la **primera etapa** la Fusión de las sociedades Olbinco S.A., Elysen S.A., Fitrey S.A. y Dos Horneros S.A., y la **segunda etapa** incluiría la absorción de Moraine S.A. La Asamblea aprueba la modificación al Compromiso de Fusión celebrado el 27 de setiembre de 2016, así como también delega en el Directorio de Runtuna y las Subsidiarias la potestad de instrumentar la fusión por Etapas de acuerdo a los requisitos exigidos por los organismos públicos competentes, en uno o varios documentos según pueda corresponder.

Asimismo, en este marco, Runtuna S.A. suscribirá la modificación al Contrato de Compromiso de Fusión de acuerdo a un texto de estilo para este tipo de negocios.

PUNTO 3. DESIGNACIÓN DE DOS OBLIGACIONISTAS A EFECTOS DE FIRMAR EL ACTA.

A los efectos de suscribir el acta se vota por unanimidad a los señores obligacionistas Gustavo Bernardi en representación de De Simoni & Piaggio Sociedad de Bolsa S.A. y Leonardo Barasch en representación de Renmax Corredor de Bolsa S.A..

Se levanta la sesión a las 18:30 horas.

Se faculta a la BVM y al Emisor indistintamente para que realicen todos los trámites formales que correspondan luego de la presente.

Gustavo Bernardi
Gustavo Bernardi
De Simoni & Piaggio SB S.A.

Leonardo Barasch
Leonardo Barasch
Renmax CB S.A.

Javier Fernández Zerbino
Javier Fernández Zerbino
Bolsa de Valores de Montevideo S.A.

CONCUERDAN bien y fielmente las fojas que anteceden con las originales del Acta de Asamblea de Obligacionistas de RUNTUNA S.A. que sesionó en el local de Bolsa de Valores de Montevideo Sociedad Anónima -sito en la calle Misiones 1400 de esta ciudad- el día catorce de noviembre del corriente año en segunda convocatoria a la hora dieciocho, las que de su mismo tenor he tenido a la vista y compulsé. EN FE DE ELLO, a solicitud de Bolsa de Valores de Montevideo S.A. en su calidad de Representante de los tenedores de Obligaciones Negociables de RUNTUNA S.A. y a los efectos de ser presentado ante quien corresponda y especialmente ante Banco Central del Uruguay, extendiendo el presente Testimonio por Exhibición en tres Papeles Notariales de Actuación de la Serie Fo del número novecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis al número novecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y ocho inclusive; que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo el día quince de noviembre del año dos mil dieciocho.

ARANCEL Oficial
ART. 8
Hon: \$600
Mont: \$93




MARTA BEATRIZ VERA IZETA
ESCRIBANA PUBLICA