



Ha N° 623347



ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 08867/1

RUNTUNA SA**Memoria Anual por el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2020**

Señores Accionistas,

Dando cumplimiento al Art. 92 de la Ley 16.060, presentamos a vuestra consideración el Balance General de la sociedad correspondiente al ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2020. El mismo refleja la gestión cumplida por la empresa en el ejercicio, la cual es ya de vuestro conocimiento por lo que esperamos merezca la conformidad de ustedes.

Corresponde informar a los Sres. Accionistas lo siguiente:

En el ejercicio cerrado en diciembre de 2020 la sociedad continuó con su **plan de inversiones** previsto abarcando, entre otros:

- ✓ En La Toscana en La Tahona (Moraine SA), la entrega de los apartamentos remanentes del bloque D y los del bloque B cumpliendo con los compromisos contraídos en tiempo y forma. Se continua con la puesta en marcha de nuestro emprendimiento de propiedad horizontal comenzando con la construcción del bloque A
- ✓ El desarrollo de las tareas de infraestructura del nuevo barrio, provisoriamente denominado El Monte, incluyendo la implantación de un parque fotovoltaico que será el toque distintivo del mismo.
- ✓ Se continuo con los trabajos de parquización, caminería y parcelamiento del predio donde correspondiente a la Urbanización del Lago y La Cantera.

En el área **comercial** durante el ejercicio se ha escriturado la venta de 22 unidades (6 de Lomas, 6 de Viñedos, 3 de La Cantera, 1 de Olivos, 1 de Chacras II y 5 de Mirador) y 1 apartamento sumando U\$S 6.4 millones. Al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de escrituración 2 boletos de reserva correspondientes a unidades de los distintos barrios cuya escrituración se prevé en el ejercicio que comienza.

Desde el punto de vista **regulatorio** destacamos que en el curso del ejercicio la Intendencia Municipal de Canelones procedió a aprobar la propuesta integral de urbanizaciones oportunamente presentada por la empresa en el marco del "Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Camino de los Horneros" (PPCH), propuesta que contempla:

- ✓ La implantación de dos barrios independientes pero complementarios urbanísticamente en la modalidad Club de Campo, denominados provisoriamente El Monte y La Cantera linderos con Lomas I.
- ✓ Un desarrollo de Chacras que abarca las fracciones rurales contiguas a los dos barrios mencionados con características similares a las Chacras I comercializadas hace unos años.

- ✓ Urbanización de Lago de 44 Has donde se implementará el emprendimiento presentado bajo el nombre genérico de CasaHona en la modalidad de área suburbana lo que dará una mayor flexibilidad para desarrollos en propiedad horizontal.

Cabe aclarar que desde la aprobación por parte de la Intendencia del PPCH se ha ido generando una corriente de interés por el desarrollo de nuevos proyectos sobre el Camino de los Horneros camino y su zona de influencia (basta mencionar el prestigioso colegio y el mega emprendimiento en la intersección con la ruta Interbalnearia recientemente inaugurado).

Con casi 490 hectáreas ubicadas en el área más interesante del camino, Runtuna se ha convertido en un receptor de propuestas de desarrollos que exceden ampliamente las posibilidades y, sobre todo, el foco de negocios de la sociedad centrado en la creación de nuevos barrios con el formato exitosamente utilizado hasta ahora.

A mediados del año 2020 se presenta ante la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA), las comunicaciones del proyecto, correspondientes a la construcción de los fraccionamientos Casahona, El Monte y La Cantera, ubicados en el eje de Camino de los Horneros. Estos documentos fueron elaborados en el marco de la Solicitud de Autorización Ambiental Previa (SAAP), según lo estipulado en el Decreto 349/005.

En diciembre/2020 se comenzó con la elaboración del Informe Ambiental Resumen (IAR) solicitado por la DINAMA.

En este año el gobierno apuesta a la promoción de la inversión con grandes cambios en los beneficios impositivos, emitiendo un decreto que modifica el régimen de inversiones impulsando la concreción de nuevos proyectos

Por tal motivo se realizó la presentación ante la COMAP de la Solicitud de Declaratoria Promocional según Decreto 138/020 – Circular n° 6/2020 del proyecto de inversión cuyo objetivo es la construcción de las urbanizaciones El Monte, La Cantera y Casahona sobre los padrones n° 70849 al 70861; 70710 al 70716 71496; 70721, 70722, 70723, 71495.

En el área **financiera** continuamos con el estudio de una emisión pública de un Fideicomiso Financiero que la empresa se encuentra estructurando.

Desde el punto de vista **corporativo**, habiendo concretado exitosamente en Dic-18 la formalización de la fusión de RUNTUNA SA -como absorbente- y sus subsidiarias en el ejercicio bajo análisis se comenzaron a apreciar las ventajas económicas, comerciales, de control y gobierno corporativo que se habían previsto.

Hacemos notar que en función de las condiciones establecidas en la emisión de Obligaciones Negociables 2015, al cierre del presente ejercicio, la empresa esta en condiciones de distribuir parcialmente utilidades a los accionistas, razón por la cual se está poniendo a consideración de los Sres. Accionistas el realizar una distribución que representa aproximadamente el 12% de los resultados acumulados.

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



ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 08867/1

nacional sanitaria, con la consiguiente implementación de medidas para preservar la salud de la población. Se 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

Desde el punto de vista político, el año 2020 ha comenzado con importantes cambios, con un nuevo gobierno de coalición. En este contexto, somos prudentemente optimistas con respecto a nuestros nuevos desarrollos urbanísticos que, precisamente, están orientados a un mejoramiento de la calidad de vida lo que implicara un salto cualitativo en las oportunidades de negocio de la empresa.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

Estructura de Propiedad

El capital social de la empresa asciende a \$500.000.000 (pesos uruguayos quinientos millones) y su capital integrado es de \$ 100.009.420,73 (pesos uruguayos cien millones nueve mil cuatrocientos veinte con 73/100). Se deja constancia que no existen suscripciones pendientes de integración.

El total del capital está dividido en acciones de \$ 1 (pesos uruguayos uno) las cuales están representadas en títulos escriturales.

Los accionistas que detentan más del 10% del capital accionario son los siguientes:

Felix Leandro Añon Elcarte	38.4129%
Trust Bado, Kuster, Zerbino & Rachetti S.R.L.	15.0000%
Nicolas Añon Barfod	12.3695%
Francisco Añon Barfod	12.3695%
Ignacio Añon Barfod	12.3695%

De acuerdo a los estatutos de la empresa la Sociedad será administrada por un Administrador o un Directorio.

El Directorio se reúne una vez al mes y cada vez que cualquiera de sus miembros la convoque. (Art.6)

Las resoluciones del Directorio serán tomadas por unanimidad de votos. (Art.6).

La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año de acuerdo a las disposiciones

vigentes con el siguiente objeto:

1. Considerar la Memoria anual y los Estados de Situación Patrimonial y de Resultados del ejercicio
2. Designar miembros del Directorio, Sindico y Comisión fiscal si la hubiere, así como los suplentes que correspondan.
3. Fijar las remuneraciones de los Directores y Síndico
4. Considerar otro asunto que el Directorio incluya en el orden del día.

Las asambleas extraordinarias se realizarán cada vez que el Directorio o el Sindico lo estimen necesario o conveniente. Sin perjuicio de que los accionistas que representen por lo menos el 20% del capital integrado podrán requerir la Convocatoria.

La constitución de la Asamblea Ordinaria requerirá la presencia de accionistas que representen la mitad mas uno de las acciones con derecho a voto. En segunda convocatoria quedara constituida cualquiera sea el número de accionistas presentes.

Las Asambleas extraordinarias requerirán la presencia de accionistas que representen el 60% de las acciones con derecho a voto. En segunda convocatoria quedaran constituidas cualquiera sea el número de accionistas presentes.

Cada accionista tiene derecho a un voto en la asamblea por cada acción que posea o represente. No existen reglamentos especiales que gobiernen el funcionamiento de las asambleas.

Asambleas realizadas durante el ejercicio

El día 26 de mayo de 2020 se realizó la Asamblea General Ordinaria de Accionistas con la asistencia de nueve accionistas que representaron 100.009.420 votos. Esto es la totalidad de los accionistas estuvieron presentes.

Durante la misma, además de la designación por unanimidad de un presidente de la Asamblea y un accionista que firmaran el acta se consideraron los siguientes puntos:

- Consideración de la memoria anual y los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2020, Proyecto de Distribución de utilidades, así como el Informe del Síndico y del Comité de Auditoria y Vigilancia, siendo los documentos tratados aprobados por unanimidad.
- Ratificación de directores, proponiéndose la reelección en todos los casos. Punto aprobado por unanimidad



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Ha N° 623349



ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 08867/1

- Se aprueba la gestión del Síndico saliente, el Dr Pablo Sequeira y se agradece muy especialmente por los servicios prestados.
- Se propone la elección del Cr. Julio Filippini como Síndico de la Sociedad. Punto aprobado por unanimidad.
- Se aprobó que los directores y el Síndico no perciban remuneración por el cumplimiento de sus funciones.

Por último, el Directorio considera que habida cuenta de que la nomina de accionistas es reducida, y que las asambleas de accionistas se han celebrado con la participación del 100% del capital integrado no es necesario implementar ninguna medida tendiente a aumentar su participación.

Estructura de Administracion y Control

Directorio

La integración del Directorio es la siguiente:

Presidente: Sr. Félix Leandro Añón

Director: Sr. Nicolás Añón

Director: Sr. Francisco Añón

Director: Sr. Máximo Jonas

Felix Leandro Anón. Es un empresario uruguayo que fundo la empresa Compañía de Inversiones Montevideo (CIM) conjuntamente con un grupo de profesionales uruguayos hace mas de 15 años. Dicha empresa, que se define como una "boutique de inversiones", se especializa en la promoción de inversiones y desarrollo de emprendimientos. Tiene una larga experiencia como emprendedor, posee un Executive MBA de la Universidad Torcuato Di Tella de Argentina. Fue fundador de los Proyectos de La Tahona desde el año 1993, bajo estos desarrollos urbanísticos, se conformo el marco legal en Uruguay para este tipo de emprendimientos en propiedad horizontal.

Nicolas Añón. Es actualmente Director Comercial y Marketing de La Tahona, comenzó de joven trabajando para Compañía de Inversiones Montevideo en distintas tareas administrativas y en 2010 se incorporó como Director de Marketing, asumiendo la responsabilidad de la comunicación de la empresa con 29 años.

Francisco Añón. Es licenciado en Administracion de Empresas. Con aptitudes de

organización y trabajo en equipo

Máximo Jonas. Graduado de la Universidad Estatal de Florida (E.E.U.U.): B.S. en finanzas y con un posgrado en la Universidad Metropolitana (Caracas – Venezuela) en Programa de Especialización en Mercadeo. Tiene una vasta experiencia en Dirección y gerencia de áreas de Marketing y ventas.

El Directorio mantuvo durante el ejercicio 2020 reuniones mensuales cumpliendo con lo establecido en el Art. 388 de la Ley 16.060. Los directores de la Sociedad no perciben remuneración por ejercer su cargo.

Comité de Auditoría y Vigilancia

El Comité de Auditoría y Vigilancia esta integrado por los Sres. Ana Maria Primavesi, Ligia Almitran y Julio Filippini. Ninguno de los miembros del Comité tiene remuneración por esta tarea.

Durante el ejercicio 2020 el Comité de Auditoría y Vigilancia tomo conocimiento de todos los estados financieros y otros informes de gestión y considero asuntos relacionados con la gestión y sistemas de control de la Empresa. También participo activamente en el proceso de fusión que atraviesa la sociedad.

Auditoría interna

La Auditoría Interna esta a cargo del Cr. Daniel Sylburski

Auditoría Externa

En la Asamblea General Ordinaria de fecha 26 de mayo de 2020 se ratificó la designación de Grant Thornton como auditor externo.

La relación entre la Sociedad y la Firma Grant Thornton cumple con los puntos establecidos para preservar la independencia del auditor externo.

Grant Thornton ha sido el auditor de la Compañía desde el año 2010.

Personal Superior



Ha N° 623350



ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 08867/1

Gerente General

Felix Leandro Añón

Gerente Comercial

Nicolas Añón

Gerente de Administración y Finanzas

Carla Milano

Responsable de Obras y Compras

Rossina Arduino

Actualización de la Calificadora de Riesgo

En el mes de **abril** de 2020 la calificadora de riesgo Fix Scr Uruguay Calificadora de Riesgo S.A. emitió el informe de calificación de riesgo correspondiente a la emisión de las ON's en el año 2015. La nota correspondiente fue **A(uy)**

La Sociedad ha procedido al pago puntual de los derechos de crédito emergentes de Obligaciones Negociables en la forma establecida en el Prospecto y en el Documento de Emisión respectivos. No ha habido cancelaciones anticipadas.

Como fue descripto anteriormente el año 2019 fue marcado por la concreción exitosa en Dic-18 de la formalización de la fusión de RUNTUNA SA -como absorbente- y sus subsidiarias en el ejercicio bajo análisis comenzando a apreciarse las ventajas económicas, comerciales, de control y gobierno corporativo que se habían previsto.

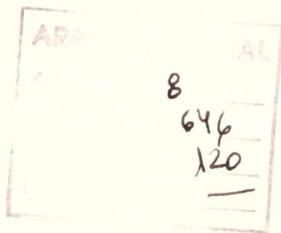
Finalmente, aprovecho la oportunidad para agradecer el apoyo de los Señores Accionistas, de nuestro personal y de nuestros clientes, asesores externos, instituciones financieras y proveedores sin los cuales los avances logrados en el ejercicio no hubieran sido posibles.

Sin otro particular saludamos a Uds. muy atentamente

Sr. Félix Leandro Añón

Presidente

CONCUERDAN bien y fielmente las cuatro fotocopias que anteceden con los originales de su mismo tenor que tuve a la vista el cual cotejé.- **EN FE DE ELLO** a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente, en cuatro hojas de papel notarial de la Serie Ha números 623.347 a 623.350 que sello, signo y firmo en Montevideo el veintinueve de abril de dos mil veintiuno.



02



SERRANA OLANO
ESCRIBANA PÚBLICA