



**RUNTUNA SA**

**Memoria Anual por el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2022**

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 2022. 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 2022 la sociedad continuó con su **plan de inversiones** previsto abarcando, entre otros:

- ✓ En La Toscana de La Tahona (Moraine SA), se culmina con las obras de construcción de nuestro emprendimiento de propiedad horizontal - Bloque A. **Se comienza con el preparativo para comenzar con las entregas de las primeras unidades en el transcurso del primer semestre del año 2023**
- ✓ El desarrollo y planificación de las tareas en los trabajos de parquización, caminería y parcelamiento del predio correspondiente a la Urbanización del Lago.
- ✓ Se inaugura el local conocido como "Ex - Conaprole", sito en el Parque Dr. Gabriel Terra. Cuenta con un espacio de "workshop" en el cual se podrá disfrutar de un **café**, donde se le brinda un layout apropiado, y herramientas de trabajo para gestiones simples, tales como Wi Fi, un centro de impresión, una sala de reuniones, etc. Hay también un espacio cultural y recreativo donde se han desarrollado una serie de eventos sociales y culturales
- ✓ En el 2° semestre del año se comenzó con la construcción de un nuevo Club House ubicado en la Urbanización de Viñedos de La Tahona. En esta nueva sede se busca acercar a la urbanización los amenities involucrando comodidad, entretenimiento, equipamiento, utilidad y todo aquello que aporta beneficios al usuario. Se destaca la calidad y el diseño propio de las construcciones de las urbanizaciones de La Tahona. Se espera inaugurar en mayo/2023

En el área **comercial** durante el ejercicio se ha escriturado la venta de 3 lotes (1 de Lomas, 2 de Chacras) y 3 apartamentos sumando U\$S 4.591.000. Al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de escrituración 2 boletos de reserva correspondientes a unidades de los distintos barrios y 16 boletos de reserva correspondientes apartamentos de La Toscana Bloque A cuya escrituración se prevé en el ejercicio que comienza.

Desde abril/2022 se comienza con la facturación del espacio co-kitchen a cada local que

integra lo que hoy se conoce como "Mercado Arocena", sito en el Parque Dr. Gabriel Terra en pleno barrio Carrasco. El espacio destinado a co-work y sala vip de reuniones genero a partir de dicho momento una facturación que sumado a lo anterior ascendió a U\$S 53.210 en el transcurso de 9 meses del año 2022.

Desde el punto de vista **regulatorio** continuando con la aprobación por parte de la Intendencia Municipal de Canelones de la propuesta integral de urbanizaciones en el marco del "Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Camino de los Horneros" (PPCH), se avanzó con:

- ✓ El desarrollo de Chacras que abarca las fracciones rurales con características similares a las Chacras I comercializadas hace unos años. Se iniciaron los cambios de categoría de suelo y se negociaron los formatos de proyectos.
- ✓ 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. Durante el año 2021 se efectuó el reparcelamiento de Casahona que da origen a los "maerolotes" de las diferentes etapas y proyectos de Casahona. Durante el año 2022, dos de los padrones resultantes pasaron a suburbanos, mientras que el otro padrón resultante aún se mantiene en categoría rural, y será pasado a suburbano conforme a la necesidad y avance de los proyectos. Las áreas de espacio libre y ensanche de camino no se empadronaron y serán cedidas formalmente a la Intendencia oportunamente.

Desde la aprobación por parte de la Intendencia del PPCH se sigue generando una corriente de interés por el desarrollo de nuevos proyectos sobre el Camino de los Horneros y su zona de influencia (se refleja en prestigiosos colegios instalados en la zona, el mega emprendimiento en la intersección con la ruta Interbalnearia y la ciudad deportiva recientemente inaugurada por Camino de Los horneros).

Con casi 490 hectáreas ubicadas en el área más interesante del camino, Runtuna continúa siendo un gran receptor de propuestas de desarrollos que hoy son analizados detalladamente haciendo énfasis en el foco de negocios de la sociedad centrado en la creación de nuevos barrios con el formato exitosamente utilizado hasta ahora.

Se ha avanzado con el proyecto de inversión presentado a fines del año 2020 ante la COMAP de la Solicitud de Declaratoria Promocional según Decreto 138/020 – Circular n° 6/2020 cuyo objetivo es la construcción de la urbanización Casahona sobre los padrones n° 70849 al 70861, obteniendo en el 1° bimestre del 2023 la Resolución Ministerial aprobando dicha ~~presentación~~.

En el área **financiera** destacamos una cartera de cuentas por cobrar que al cierre del ejercicio alcanzaban los U\$S 17.5M de créditos por saldos de precio respaldados por tierras.



Por otra parte, el HSB ~~ESB SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ 000071~~ hizo la aplicación de la Ley 16.760 para el avance en el proyecto de Casahona.

Durante el ejercicio se amortizaron en tiempo y forma en su totalidad los préstamos con el Banco Itau y el Scotiabank Uruguay, mientras que con respecto a la emisión de las Obligaciones negociables se cumplió con la amortización de la 2º cuota de capital con sus respectivos intereses.

Desde el punto de vista **corporativo**, se continúan apreciando las ventajas económicas, fiscales, comerciales, de control y gobierno corporativo luego de proceder a la fusión de RUNTUNA S.A. – como absorbente- y sus subsidiarias.

En agosto/2022 se termina aprobando definitivamente el proceso de fusión por absorción por parte de la AEN, inscribiéndola en la Dirección Nacional de Registros

Con relación a las practicas de gobierno corporativo este directorio ha mantenido su política de difusión en forma completa, puntual y exacta de los resultados financieros, así como de toda la información que entendió relevante para los inversores

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 3% de los resultados acumulados y la creación de la reserva legal.

### 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 estan 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 Sindico
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 50% 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**



ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 08867/1

El día 27 de abril de 2022 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 2021, Proyecto de Distribución de utilidades, así como el Informe del Síndico y del Comité de Auditoría y Vigilancia, siendo los documentos tratados aprobados por unanimidad.
- Ratificación de directores, proponiéndose la reelección en todos los casos. Punto aprobado por unanimidad
- Se propone la elección del Sr. 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 Administración 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 fundó la empresa *Compañía de Inversiones Montevideo (CIM)* conjuntamente con un grupo de profesionales uruguayos hace más 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 Administración 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 2022 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 María Primavessi, Ligia Almitran y Julio Filippini. Ninguno de los miembros del Comité tiene remuneración por esta tarea.

Durante el ejercicio 2022 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 27 de abril de 2022 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**

**Gerente General**

Felix Leandro Añón

**Gerente Comercial**

Nicolas Añón

**Gerente de Administración y Finanzas**

Carla Milano

**Responsable de Obras y Compras**

Rossina Arduino

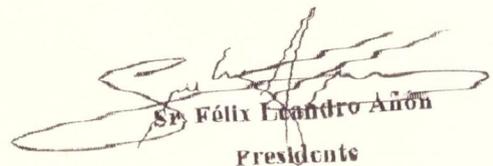
**Actualización de la Calificadora de Riesgo**

En el mes de abril de 2022 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.

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

SERRANA OLANO RODRIGUEZ, ESCRIBANA PUBLICA, CERTIFICO  
QUE: Las cuatro fotocopias que anteceden de Memorial anual ejercicio  
económico al 31 de diciembre de 2022 de Runtuna S.A., **CONCUERDAN**  
bien y fielmente con el original que tuve a la vista, el cual cotejé.- **EN FE DE**  
**ELLO**, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante persona  
pública y/o privada expido el presente en cuatro hojas de papel notarial de la  
serie Hj números 126.364, 126.365, 126.366 y 126.367, que sello, signo y  
firmo en Montevideo el veinticinco de abril de dos mil veintitrés.-

<b>ARANCEL OFICIAL</b>	
Artículo:	B
Honorario:	1045
Mont. Not: \$	194
Fdo. Gremial: \$	—

  
SERRANA OLANO  
ESCRIBANA PUBLICA

ofz

