



ESC. JOAQUINA MARGARITA MACHADO OLANO - 12864/3

RUNTUNA SA**Memoria Anual por el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2024**

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 2024. 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:

Durante el ejercicio cerrado en diciembre de 2024, la sociedad continuó ejecutando su **plan de inversiones**, avanzando en distintos proyectos estratégicos, entre los que se destacan:

- El desarrollo y planificación de tareas vinculadas a la parquización, caminería y parcelamiento del predio correspondiente a la Urbanización del Lago.
- La concreción de las obras de amenities en La Toscana, con la finalización de las canchas de pádel y tenis. Asimismo, se proyecta para el próximo año la construcción de un Club House y una piscina, continuando con la propuesta integral de servicios.
- En la Urbanización Lomas, se llevaron a cabo obras de mantenimiento en el Club House y en las instalaciones de los gimnasios, incluyendo una remodelación que responde a las necesidades actuales, manteniendo el estilo y diseño característicos de La Tahona.
- En Altos de La Tahona, se construyó una nueva cancha de tenis, con el objetivo de acercar a los residentes de esta urbanización todos los amenities disponibles dentro del entorno de La Tahona.
- Se iniciaron las obras para la instalación de un supermercado inteligente 24 horas en la Urbanización Lomas de La Tahona, pensado para cubrir las necesidades de los residentes. Asimismo, se proyecta su incorporación en las urbanizaciones Altos y Viñedos de La Tahona, destacándose la calidad constructiva y el diseño propio de estos desarrollos.
- Finalmente, se realizó el movimiento de suelos para la ejecución de lagos en el marco del nuevo proyecto boutique de La Tahona: "Little Tahona" marcando el inicio de una nueva propuesta diferencial dentro del plan maestro de urbanizaciones.

En el área **comercial** durante el ejercicio se ha escriturado la venta de 5 lotes con edificación y 1 padrón y 1 chacra sumando U\$S 9.074.500. Al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de escrituración 1 boleto de reserva correspondiente a una unidad de Chacra de La Tahona y 13 boletos de reserva correspondientes apartamentos de La Toscana Bloque A cuya escrituración se prevé en el ejercicio que comienza.

Por otra parte, se continua con la facturación del espacio co-kitchen a cada local del denominado "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 durante este año una facturación que sumado a lo anterior ascendió a U\$S 77.333

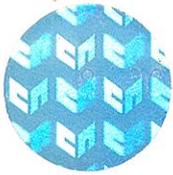
Desde el punto de vista **regulatorio** en el marco del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Camino de los Horneros (PPCH), aprobado por la Intendencia de Canelones, se avanzó en distintas iniciativas urbanísticas:

- El desarrollo de Chacras: se trabajó sobre fracciones rurales con características similares a las comercializadas previamente como Chacras I. Se iniciaron gestiones para el cambio de categoría de suelo y se avanzó en los formatos de proyectos.
- Urbanización de Lago (Casahona): Sobre una superficie de 44 Has, se prevé el desarrollo bajo modalidad de "área suburbana", lo que permitirá mayor flexibilidad en proyectos en régimen de propiedad horizontal.
 - Durante el año 2021 se ejecutó el reparcelamiento generando los macrolotes para las distintas etapas del proyecto.
 - Durante el año 2022, dos de los padrones resultantes fueron reclasificados como suburbanos, mientras que tercero permanece como rural sujeto a reclasificación según el avance del proyecto.
 - Durante el año 2023, se logró la fusión de dos padrones rurales destinados a la futura Urbanización Little Tahona.
 - En el año 2024 el padrón destinado a Little Tahona concretó cambio de categoría para suburbano

Desde la aprobación del PPCH se sigue generando un sostenido interés por el desarrollo de nuevos proyectos sobre el Camino de los Horneros y su zona de influencia, como lo demuestran la instalación de instituciones educativas de prestigio, el mega emprendimiento en la intersección con la Ruta Interbalnearia y diversos proyectos urbanísticos en curso.

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



Hr N° 846628



ESC. JOAQUINA MARGARITA MACHADO OLANO - 12864/3
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 18.6 MM de créditos por saldos de precio respaldados por tierras.

Por otra parte, en relación al financiamiento:

- el HSBC continúa brindando respaldo con una línea crediticia clave para la aplicación de la Ley 16.760 permitiendo avanzar con el proyecto de Casahona.
- A su vez, el BBVA autorizó una nueva línea de crédito actualmente disponible para la sociedad.

En cuanto a emisiones de deuda:

- Durante el ejercicio se amortizaron en tiempo y forma con las obligaciones inherentes a la emisión de las Obligaciones negociables. Se cumplió con la amortización de la 4° cuota de capital con sus respectivos intereses.
- En abril y agosto de 2024, se concretaron nuevas emisiones de valores de oferta privada a través de Renmax Corredor de Bolsa SA.
- Durante el año 2023 se precanceló el 68% de la Emisión de ON Privada quedando un saldo a pagar para el año 2025

Desde el punto de vista **corporativo**, con relación a las prácticas 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 el 5.85% de los resultados acumulados.

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	13.4129%
Renmax Corredor de Bolsa SA	25.0000%
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.



Hr N° 846629



ESC. JOAQUINA MARGARITA MACHADO OLANO - 12864/3

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 24 de abril de 2024 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:

1. Aprobar la designación del Sr. Nicolás Jose Estrada Palomeque como Presidente de la Asamblea y no designar Secretario de la misma.
2. Aprobar la Memoria, el balance individual y consolidado del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2023, así como el Proyecto de distribución de utilidades y dejar constancia de lo siguiente:
 - No constituir la reserva legal establecida por el art. 93 de la Ley 16.060 dado que la misma se encuentra completa.
 - Distribuir la suma de U\$S 2.500.000 (dólares estadounidenses dos millones quinientos mil) equivalentes en pesos uruguayos al tipo de cambio vigente al día de la fecha de la Asamblea, a ser distribuidos en la forma y oportunidad que el Directorio disponga.
3. Aprobar el informe del Comité de Auditoría y Vigilancia.
4. Resolver designar al siguiente Directorio:
 - Presidente: Leandro Añón
 - Director: Francisco Añón
 - Director: Nicolás Añón
 - Director: Gabriela Añón

Dejar constancia que el Directorio no percibirá remuneración por el desempeño de sus cargos.

5. Aprobar la continuación de la Sra. Serrana Olano como síndico de la Sociedad, indicando que no percibirá remuneración por dicho cargo.
6. Aprobar lo actuado por el Directorio hasta la fecha y agradecerles los servicios prestados.
7. Aprobar lo actuado por el síndico hasta la fecha.
8. Aprobar la designación de la firma Grant Thornton como auditor externo y la Calificadora de Riesgo FixScr Affiliate of FitchRating.
9. Aprobar su designación como representante de los accionistas para la firma del Acta de Asamblea.

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: Sra. Gabriela Añón

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



ESC. JOAQUINA MARGARITA MACHADO OLANO - 12864/3
empresamientos 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

Gabriela Añón, Es asesora comercial con una vasta y reconocida experiencia cuyos comienzos fueron en Pasqualini Uruguay (Portones Shopping) actuando como Socia desde 1994 – 2009.

El Directorio mantuvo durante el ejercicio 2024 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. Julio Filippini, Ligia Almitran y Serrana Olano. Ninguno de los miembros del Comité tiene remuneración por esta tarea.

Durante el ejercicio 2024 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 24 de abril de 2024 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

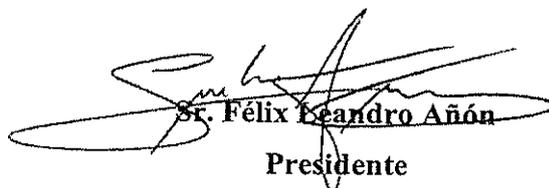
Actualización de la Calificadora de Riesgo

En el mes de **abril** de 2024 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 y en noviembre de 2024 realizo una actualización de dicha calificación. La nota correspondiente fue **A(uy) con Perspectiva Estable**.

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



Hr N° 846631



ESC. JOAQUINA MARGARITA MACHADO OLANO - 12864/3

CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE lo testimoniado, con el original del mismo tenor que he tenido de manifiesto.- EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, extendiendo el presente que sello, signo y firmo en Montevideo el veintiocho de abril de dos mil veinticinco en cinco hojas de papel notarial de actuación de la serie Hr números 846627 al 846631.

Art 810
Hon + 1395
M Pto + 265
- J.M.

JOAQUINA MACHADO OLANO
JOAQUINA MACHADO OLANO
ESCRIBANA PÚBLICA



