



Fs N° 735285



RUNTUNA SA

Memoria Anual por el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2018

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 2018. 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 2018 nuestra sociedad continuó desarrollando el **plan de inversiones** previsto, dentro del cual podemos destacar:

- ✓ La terminación de las obras de urbanización de Mirador de la Tahona, la construcción de su clubhouse y la instalación de la planta fotovoltaica vecina al mismo.
- ✓ La entrega en La Toscana en La Tahona (Moraine S.A.) de los apartamentos del bloque D y la construcción del bloque B de dicha área, del cual también se entregaron gran parte de los apartamentos.
- ✓ La continuación de los trabajos de parquización del predio donde se desarrollará la Urbanización del Lago y la primera etapa del camino principal de acceso a este emprendimiento.

Desde el punto de vista **comercial** en el ejercicio se ha escriturado la venta de 30 unidades (7 de Mirador, 7 de Lomas, 8 de Viñedos, 4 Chacras y 4 apartamentos de La Toscana) sumando U\$S 8.4 millones. Al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de escrituración 17 boletos de reserva correspondientes a unidades de los distintos barrios cuya escrituración se prevé en el ejercicio que comienza.

En el plano **regulatorio** hemos continuado avanzando en la formalización de los diversos permisos oportunamente presentados ante la Intendencia Municipal de Canelones en el marco del "Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Camino de los Horneros" (PPCH). Como se informara con anterioridad, el PPCH establece un marco jurídico y reglas claras para los desarrollos inmobiliarios en la zona y dentro del mismo ya hemos presentado los siguientes proyectos:

- ✓ Dos permisos independientes desde el punto de vista jurídico pero complementarios urbanísticamente. Uno comprende dos barrios en la modalidad Club de Campo, que hemos denominado provisoriamente El Monte y La Cantera, ambos linderos a Lomas I. El otro, un desarrollo de Chacras que abarca las fracciones rurales contiguas a los dos barrios mencionados y que, en principio, tendría las mismas características que Chacras I, si bien, aspiramos a poder mejorar esta propuesta en el futuro.

- ✓ Urbanización de Lago cuyas 44 Has se destinarán a dos emprendimientos: La Toscana II y CasaHona. Para estos desarrollos, presentados bajo el nombre genérico de CasaHona, estamos avanzando en la tipificación de los padrones como suburbanos de forma tal de dejarnos la mayor flexibilidad para su desarrollo en propiedad horizontal.

Cabe aclarar que la existencia del PPCH ya está teniendo un fuerte impacto positivo desde el punto de vista urbanístico, social y comercial de toda el área que se pueden visualizar en la instalación de un prestigioso colegio y un importante centro comercial sobre el Camino de los Horneros.

En el área **financiera** hacemos notar que en Marzo de 2018, concretamos una venta parcial de nuestra cartera de cuentas por cobrar. Esta primera operación de venta de cartera demostró que existe interés por este tipo de estructura que en el futuro podremos utilizar para financiar el lanzamiento de nuevos emprendimientos. Nuestra cartera de cuentas por cobrar al cierre del ejercicio alcanzan los US\$ 16.5M de créditos por saldos de precio respaldados por tierras (en muchos casos con casas construidas).

Par otra parte, con la entrega de los apartamentos de La Toscana continuamos avanzando con el HSBC (que, en su momento nos apoyó con una línea crediticia que viabilizó la aplicación de la Ley 16.760 a este emprendimiento) para la cancelación de dicha facilidad mediante cesión de los saldos de precio de esas operaciones.

Desde el punto de vista **corporativo**, y como es de conocimiento de los Señores Accionistas, en Setiembre de 2018 el MEF resolvió favorablemente la solicitud de exoneración de los efectos fiscales de la fusión de RUNTUNA SA -como absorbente- y sus subsidiarias. Inmediatamente la sociedad comenzó a realizar los pasos formales necesarios para la formalización de la fusión que se concretó exitosamente el 28 de Diciembre de 2018.

Esta fusión tiene importantes ventajas económicas, de control y gobierno corporativo, así como comerciales, que comenzaran a visualizarse a partir del ejercicio que comienza.

Asimismo, les recordamos que en función de las condiciones establecidas en la emisión de Obligaciones Negociables 2015, a partir del cierre del presente ejercicio, la empresa está en condiciones de distribuir parcialmente utilidades a los accionistas, en función de lo cual se les está planteando realizar una distribución que representa aproximadamente el 30% de los resultados acumulados.

El año 2019 se visualiza con un contexto complejo a nivel político y macroeconómico a pesar de lo cual somos moderadamente optimistas con respecto a nuestros nuevos desarrollos a partir de la concreción de los permisos arriba mencionados, que implicarán 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



Fs N° 735286



cuatrocientos veinte con 73/100). Se deja constancia que no existen otras descripciones 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	53.4129%
Nicolás Añon Barfod	12.3695%
Francisco Añon Barfod	12.3695%
Ignacio Añon Barfod	12.3695%

No se observaron cambios en la estructura accionaria de Runtuna, manteniéndose incambiada desde la última vez que fuere informada.

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 cualquier de sus miembros lo 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 todo otro asunto que el Directorio incluya en el orden del día.

Las asambleas extraordinarias se realizaran cada vez que el Directorio o el Síndico 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 más uno de las acciones con derecho a voto. En segunda convocatoria quedará constituida cualquier 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 quedarán constituidas cualquier 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 abril de 2018 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 2017, 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 la firma Grant Thornton en su condición de Auditor Externo y FixSer Affiliate of FitchRatings como calificador de riesgo, las cuales fueron aprobadas por unanimidad.
- Elección de directores y Síndico, proponiéndose la reelección en todos los casos. Punto aprobado por unanimidad.
- Se fijaron las remuneraciones de directores y síndico, estableciéndose una remuneración anual para el síndico de U\$S 10.000 mientras que se mocinó y aprobó que los directores no perciban remuneración por el cumplimiento de sus funciones.

El día 20 de noviembre de 2018 se realizó una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con la asistencia de nueve accionistas representando 100.009.420 votos en la cual se aprobó por unanimidad modificar el Compromiso de fusión de la sociedad con Moraine S.A., Elysen S.A., Fitrey S.A., Olbinco S.A. y Dos Horneros S.A., instrumentado la fusión en dos etapas. Dicha modificación fue previamente aprobada por la asamblea de obligacionistas de los tenedores de las Obligaciones Negociables el 14 de noviembre de 2018, por unanimidad con un 82% de asistentes.

El día 28 de diciembre de 2018 se realizó una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con la asistencia de nueve accionistas representando 100.009.420 votos, durante la cual se aprobó por unanimidad el contrato definitivo de fusión a celebrarse entre la sociedad y Moraine S.A., Elysen S.A., Fitrey S.A., Olbinco S.A. y Dos Horneros S.A, así como el balance especial de la sociedad preparado a efectos de la fusión.

Por último, el Directorio considera que siendo que habida cuenta de que la nomina de accionistas es reducida, y que las asambleas de accionistas se han celebrada con la participación del 100%



Fs N° 735287



del capital integrado no es necesario implementar ninguna medida tendiente a aumentar su participación

ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 9986711

Estructura de Administración y Control

Directorio

La integración del Directorio es la siguiente:

Presidente:	Sr. Felix Leandro Añón
Vicepresidente:	Sr. Guillermo Pardo
Director:	Sr. Nicolás Añón
Director:	Sr. Francisco Añón
Director:	Sr. Máximo Jonas

Félix Leandro Añón. 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 conformó el marco legal en Uruguay para este tipo de emprendimientos en propiedad horizontal.

Guillermo Pardo. Es licenciado en Administración de Empresas. Ha enfocado su actividad profesional en tres campos complementarios orientados a: técnicas específicas de planeamiento, estructuras de financiamiento de proyectos y su implementación y la puesta en marcha de proyectos.

Nicolás 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, dirección y trabajo en equipo.



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fs N° 735288



ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 08867/1

Nicolas Añón

Gerente de Administración y Finanzas

Guillermo Pardo

Responsable de Obras y Compras

Rossina Arduino

Actualización de la Calificadora de Riesgo

En el mes de **abril** de 2018 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 ONs 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 2018 fue marcado por el proceso de fusión mediante la cual la Sociedad absorbió a sus subsidiarias Dos Horneros, Fitrey, Elysen y Olbinco. El Directorio espera que este hito contribuya al desarrollo de la Sociedad y manifiesta su alegría de haber cumplido dicho emprendimiento. Se agradece muy especialmente a los Srs. Obligacionistas por haber ratificado dicho proceso en dos asambleas especiales en forma unánime.

Finalmente, aprovechamos 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,


Leandro F. Añón
Presidente

SERRANA OLANO RODRIGUEZ, CERTIFICO QUE: Las fotocopias que
antecedan, CONCUERDAN bien y fielmente con el original de su mismo tenor
que tuve a la vista.- EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para
su presentación ante persona pública y/o privada, expido el presente, en
cinco papeles notariales de la Serie Fs números 735.285 al 735.288, que
sello, signo y firmo en Montevideo el veintinueve de abril de dos mil
diecinueve.



B
595
85

