



ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 08867/1

RUNTUNA SAMemoria Anual por el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2019

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 2019. 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 2019 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 los compromisos contraídos en tiempo y forma.
- ✓ 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.

En el área **comercial** durante el ejercicio se ha escriturado la venta de 23 unidades (9 de Lomas, 9 de Viñedos, 4 de Urbanización del Lago y 1 de Mirador) sumando U\$S 7,0 millones. Al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de escrituración 11 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 implementara el emprendimiento presentado bajo el nombre generico de CasaHona en la modalidad de area

suburbana lo que dará una mayor flexibilidad para desarrollos en propiedad horizontal.

Cabe aclarar que desde la aprobación por parte de la Intendencia del PPOH 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 recientemente inaugurado y el mega emprendimiento en la intersección con la ruta Interbalnearia).

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.

En el área **financiera** destacamos la emisión en el mes de Sep-19 de Obligaciones Negociables de Oferta Privada por US\$ 6.0 millones con un plazo de tres años más otros, cuenta con la característica de prever la opción a favor de la empresa de cancelar anticipadamente la totalidad o parte de las mismas en cualquier momento dentro del plazo de la emisión mediante el pago de las mismas con entrega de certificados de participación correspondientes a 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 está en condiciones de distribuir parcialmente utilidades a los accionistas, razón por la cual se está poniendo a consideración de los Sres. Accionistas e realizar una distribución que representa aproximadamente el 40% de los resultados acumulados.

El año 2020 ha comenzado con importantes cambios tanto a nivel político con un nuevo gobierno de coalición, como a nivel macro dado el impacto que ha tenido la pandemia de COVID'19 en todas las actividades económicas y sociales. 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 implicará 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) (cinco millones) y su capital integrado es de \$ 100.009.420,73 (pesos uruguayos) (diez millones nueve mil cuatrocientos veinte con 73/100). Se deja constancia que no existen suscripciones pendientes de integración.



Fx N° 115253



ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 08867/1

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 seran 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 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 29 de abril de 2019 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 2018, Proyecto de Distribución de utilidades, así como el Informe del Estado y del Comité de Auditoría y Vigilancia, siendo los documentos tratados y aprobados por unanimidad.
- Ratificación 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 mantuvo y aprobó que los directores no perciban remuneración por el cumplimiento de sus funciones.

Por último, el Directorio considera que habida cuenta de que la norma 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



ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 08867/1

#### **Auditoría interna**

La Auditoría Interna esta a cargo del Cr. Daniel Sylburski

#### **Auditoría Externa**

En la Asamblea General Ordinaria de fecha 29 de abril de 2019 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 2019 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

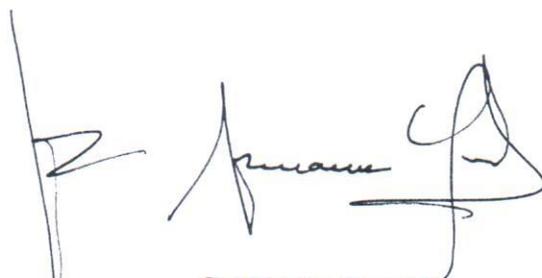
ejercicio bajo análisis comenzando a apreciarse las ventajas económicas, comerciales, de control y gobierno corporativo que se habían previsto.

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

**CONCUERDA** bien y fielmente lo testimoniado con el documento original de su mismo tenor que he tenido a la vista el cual cotejé.- **EN FE DE ELLO**, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quién corresponda expido el presente, en tres hojas de papel notarial de la Serie Fx números 115.252, 115.253 y 115.255, que sello, signo y firmo en Montevideo el veintiocho de mayo de dos mil veinte.

  
**SERRANA OLANO**  
ESCRIBANA PÚBLICA

597  
111  
Escribana



  
071283<sup>32</sup>