

RUNTUNA SA

Memoria Anual por el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2021

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 2021. 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 2021 la sociedad continuó con su **plan de inversiones** previsto abarcando, entre otros:

- ✓ En La Toscana en La Tahona (Moraine SA), se continua con la puesta en marcha de nuestro emprendimiento de propiedad horizontal con un avance importante en las obras del Bloque A previendo comenzar con las entregas de las primeras unidades en el transcurso del segundo semestre del año 2022
- ✓ El desarrollo y planificación de las tareas en los trabajos de parquización, camineria y parcelamiento del predio correspondiente a la Urbanización del Lago
- ✓ Se lleva a cabo la reparación, remodelación, acondicionamiento, y puesta en funcionamiento del local conocido como "Ex - Conaprole", sito en el Parque Dr. Gabriel Terra. En Octubre/2021 se realizo la apertura al público de un desarrollo gastronómico de forma muy exitosa. Se espera inaugurar en el 1º semestre del año 2022 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. Habrá también un espacio cultural y recreativo.

En el área **comercial** durante el ejercicio se ha escriturado la venta de 16 unidades (5 de Lomas, 6 de Viñedos, 1 de Altos, 1 de Chacras, 2 de La Canteras y 1 de El Monte) y 1 apartamento sumando U\$S 21.2 millones. Al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de escrituración 3 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. Se firmo una rescisión por una venta realizada en el Año 2017 correspondiente a un Macrolote ubicado en Lomas de La Tahona por U\$S 2.77

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:



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.

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 8.2% de los resultados acumulados y la creación de la reserva legal.

Desde el punto de vista **politico**, al igual que el año pasado, el Poder Ejecutivo emitió una serie de Decretos y Circulares con el fin de promover nuevas actividades de inversión, establecer beneficios transitorios y otorgar ciertas prorrogas a raíz de la situación de pandemia que estamos viviendo.

En línea con la política de incentivos fiscales que adoptó el gobierno, se continúa promoviendo nuevas actividades y se otorgan facilidades para el cumplimiento de los compromisos asumidos, con el fin de estimular la economía en un entorno económico afectado por la pandemia

Estas medidas se suman a las ya existentes, manteniendo a Uruguay como un país atractivo para los inversores locales y extranjeros.

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%

- ✓ El desarrollo de Chacras que abarca las fracciones rurales 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. Durante el año 2021 se efectuó el reparcelamiento de Casahona que da origen a los "macrolotes" de las diferentes etapas y proyectos de Casahona. Los padrones resultantes siguen aún en categoría rural, y serán pasados 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.

Cabe destacar que desde la aprobación por parte de la Intendencia del PPCH se ha generado una corriente de interés por el desarrollo de nuevos proyectos sobre el Camino de los Horneros y su zona de influencia (se refleja en el prestigioso colegio 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 febrero/2021 se presentó el Informe Ambiental Resumen (IAR) solicitado por la DINAMA, obteniendo la aprobación de los proyectos.

Se avanza 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 sobres los padrones n° 70849 al 70861.

En el área **financiera** destacamos un incremento en nuestra cartera de cuentas por cobrar que al cierre del ejercicio alcanzaban los U\$S 26.5M de créditos por saldos de precio respaldados por tierras.

Por otra parte, el HSBC nos respaldó con una línea crediticia que **viabilizo la aplicación** de la Ley 16.760 para el avance en el proyecto de Casahona.

A su vez continuamos con el estudio de una emisión pública de un Fideicomiso Financiero que la empresa se encuentra estructurando.

Durante el año 2021, aun se vivió 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 nacional sanitaria, con la consiguiente implementación de medidas para preservar la salud de la población. Se monitoreó permanentemente la situación generada por la pandemia a efectos de gestionar los riesgos, realizando proyecciones de ingresos y egresos.

Al 31 de diciembre de 2021, no se ha detectado un impacto significativo sobre la situación financiera

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, Síndico 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 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.

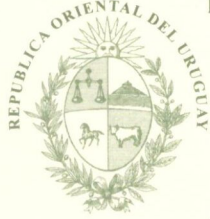
La constitución de la Asamblea Ordinaria requerirá la presencia de accionistas que representen la mitad mas uno de las acciones con derecho a voto. En segunda convocatoria quedara constituida cualquiera sea el número de accionistas presentes.

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 2021 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.



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hd N° 540586



ESC. SHIRLEY SERRANA OLANO RODRIGUEZ - 08867/1

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 conformó 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 2021 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 2021 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 29 de abril de 2021 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

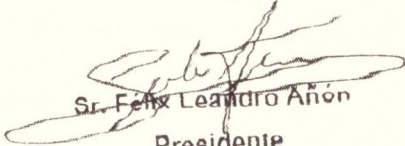
Actualización de la Calificadora de Riesgo

En el mes de **abril** de 2021 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 QN'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.

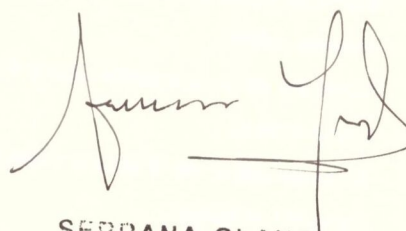
Finalmente, aprovecho la oportunidad para agradecer el apoyo de los Señores Accionistas, de nuestro personal y de nuestros clientes, asesores externos, instituciones financieras y proveedores sin los cuales los avances logrados en el ejercicio no hubieran sido posibles.

Sin otro particular saludamos a Uds. muy atentamente


Sr. Felix 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 quién corresponda, expido el presente, en cuatro hojas de papel notarial de la Serie Hd números 540.584 al 540.587, que sello, signo y firmo en Montevideo el veintiséis de abril de dos mil veintidos.

ARANCEL OFICIALES	
Artículo:	8
Honorario:	985
Mont. Net \$:	177
Por. Original \$:	—



SERRANA OLANO
ESCRIBANA PUBLICA

