



The Winterbotham Trust Company (Uruguay) S.A.

Winterbotham House – P.O. Box 18.909 – Av. de las Américas 0 8000

CP 14.000 – Canelones – Uruguay

Tel.: (598) 2601-6544* – Fax: (598) 2601-7614

E-mail: montevideo@winterbotham.com – Website: www.winterbotham.com

Montevideo, 25 de setiembre de 2012

**Sres. Bolsa de Valores de Montevideo
Rincón 454
Montevideo
Uruguay**

REF: FIDEICOMISO DE GARANTIA – RUNTUNA

Fecha de Reporte: 31 de agosto de 2012.

Conforme lo dispuesto en el Artículo 7.1 de la modificación al Contrato de Fideicomiso de Garantía Runtuna firmado el 8 de junio de 2010, entre Moraine S.A., Fitrey S.A. y Elysen S.A. (en adelante los Fideicomitentes), Bolsa de Valores de Montevideo (en adelante el Beneficiario), y The Winterbotham Trust Company (Uruguay) S.A. (en adelante el Fiduciario), hacemos llegar a Ud. el Informe Mensual correspondiente al desarrollo del Fideicomiso que nuestra institución administra.

Con fecha 8 de junio de 2010 se procedió a la modificación del Contrato de Fideicomiso de Garantía RUNTUNA con el objetivo de garantizar, durante su vigencia y en todo momento, el Saldo Adeudado bajo las Obligaciones Negociables emitidas el 05 de julio de 2010 por Runtuna S.A..

Cumpliendo con lo establecido en el Artículo 7.1 del Contrato de Fideicomiso de Garantía, el presente Informe rinde cuentas de los siguientes puntos:

- Los Saldos y movimientos de las cuentas del Fideicomiso;
- La Relación entre la Garantía y el Saldo adeudado;
- Los ingresos y egresos del Fideicomiso;
- Los Recibos y comprobantes de los respectivos pagos de los Gastos del Fideicomiso;
- Las inversiones de los fondos líquidos realizadas;
- Cumplimiento del Plan de Pagos contemplado en los Vencimientos de Pagos;
- Estado de las Ventas a Crédito.

1) Saldos y movimientos de las cuentas bancarias del Fideicomiso

A continuación se detallan los saldos de las cuentas corrientes del Fideicomiso que tuvieron movimientos durante el período sujeto a revisión.

Una subsidiaria de

The Winterbotham Trust Company Limited



- **CC 708505200 – Cuenta Garantía Dólares Americanos**

Movimientos de la cuenta Garantía - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/07/2012	3,369.96	
08/08/2012	-1.99	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 31/08/2012	3,367.97	

- **CC 708505201 – Cuenta Gastos Dólares Americanos**

Movimientos de la cuenta Gastos - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/07/2012	3,506.79	
08/08/2012	-1.99	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 31/08/2012	3,504.80	

- **CC 708505202 – Cuenta Recaudadora Dólares Americanos**

Movimientos de la cuenta Recaudadora - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/07/2012	37,894.76	
01/08/2012	-34,871.76	Transferencia a Cuenta Pagos 708505203 en Dólares Americanos
03/08/2012	1,182.67	Cobranza Cuota 29 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 1
03/08/2012	808.67	Cobranza Cuota 29 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 15
03/08/2012	907.30	Cobranza Cuota 29 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 11
03/08/2012	1,125.00	Cobranza Cuota 29 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 12
03/08/2012	960.72	Cobranza Cuota 29 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 14
03/08/2012	1,001.04	Cobranza Cuota 29 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 2
06/08/2012	889.00	Cobranza Cuota 5 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 G 1
06/08/2012	1,100.00	Cobranza Cuota 23 mensual Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 5
08/08/2012	-1.99	Gasto emisión estado de cuenta
08/08/2012	2,150.00	Cobranza Cuota 16 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 3
09/08/2012	1,300.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 9 y adelanto de USD 47 a cuenta de cuotas a vencerse
09/08/2012	1,000.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 I 11 y adelanto de USD 14 a cuenta de cuotas a vencerse
09/08/2012	903.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 A1 002
10/08/2012	956.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 J 3
14/08/2012	1,270.00	Cobranza Cuota 5 Compromiso Compra Venta Padrón 59.914
14/08/2012	2,056.00	Cobranza Cuotas 1 y 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 17
14/08/2012	2,454.00	Cobranza Cuotas 1 y 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 L 1
16/08/2012	973.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 J/002
16/08/2012	-10.00	Comisión bancaria por depósito correspondiente a la cobranza correspondiente Padrón 10.658 M 12
16/08/2012	1,064.00	Cobranza Cuota 1 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 12
20/08/2012	2,560.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/X/004
21/08/2012	2,166.00	Cobranza Cuotas 1 y 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 18
21/08/2012	500.00	Cobranza Cuota 5 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 L 5 y adelanto de USD 35 a cuenta de cuotas a vencerse
21/08/2012	859.00	Cobranza Cuota 13 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 E 10 y adelanto de USD 19 a cuenta de cuotas a vencerse
22/08/2012	500.00	Crédito realizado en estado de cuenta
23/08/2012	859.00	Crédito realizado en estado de cuenta
23/08/2012	-859.00	Extorno de crédito realizado en estado de cuenta con fecha 22/08/2012
23/08/2012	-500.00	Extorno de crédito realizado en estado de cuenta con fecha 22/08/2012
30/08/2012	525.00	Cobranza Cuota 5 Compromiso Compra Venta Padrón 59.934
Saldo al 31/08/2012	31,721.41	

- **CC 708505203 – Cuenta Pagos Dólares Americanos**

Movimientos de la cuenta Pagos - Dólares Americanos		Concepto
Saldo final al 31/07/2012	283,707.52	
01/08/2012	34,871.76	Transferencia de la cuenta recaudadora 708505202 en Dólares Americanos
01/08/2012	-315,555.67	Apertura Depósito a Plazo Fijo
08/08/2012	-1.99	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 31/08/2012	3,021.62	

2) Relación entre Garantía y Saldo Adeudado

De acuerdo a lo señalado en el Artículo 3.1 del Contrato de Fideicomiso, en todo momento deberá existir una relación de uno a uno entre el valor de los Bienes Fideicomitidos, conforme a los criterios que se indicarán a continuación, y Saldo Adeudado.



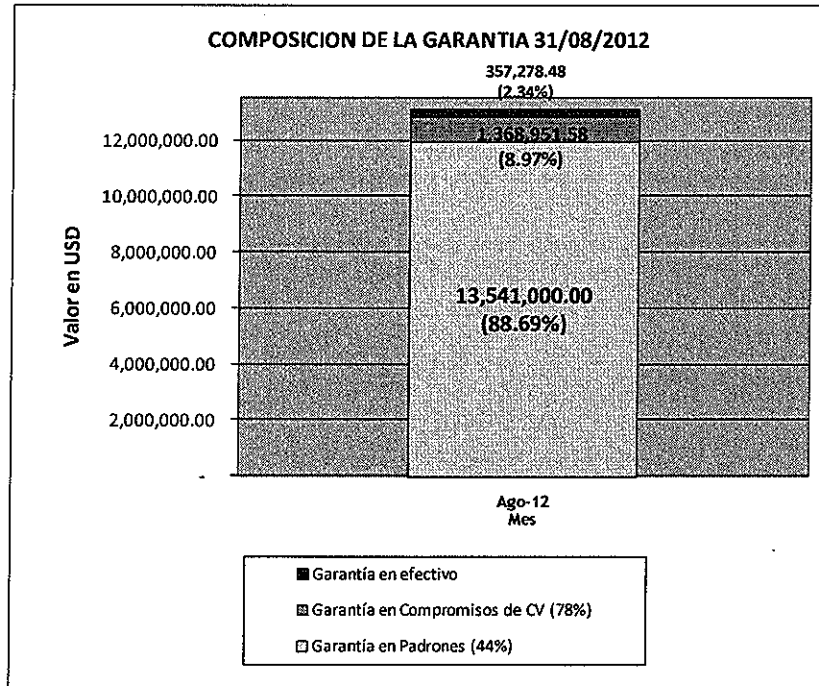
A estos efectos, los Bienes Fideicomitidos se valorarán conforme a los siguientes criterios:

- (i) **Inmuebles:** se considerarán por el 44% de su Valor de Valuación en cada momento;
- (ii) **Créditos Cedidos:** se considerarán por el 78% de su Valor Nominal, siempre que el tercero adquirente no haya dejado de pagar tres cuotas consecutivas;
- (iii) **Dinero en efectivo:** se considerará por el 100% de su valor;
- (iv) **Inversiones de Fondos Líquidos:** se considerarán por su Valor de Mercado.

Relación entre garantía y saldo adeudado USD	31/08/2012
Valor de Tasación respecto de los padrones fideicomitidos	30,775,000.00
Valor Nominal de Compromisos de Compra Venta fideicomitidos	1,755,066.13
Efectivo	357,278.48
Valor de la Garantía respecto de los padrones fideicomitidos (44%)	13,541,000.00
Valor de la garantía respecto de los compromisos de compraventa cedidos (78%)	1,368,951.58
Efectivo (100%)	357,278.48
Total Valor de la Garantía según criterios de Contrato	15,267,230.06
Deuda Capital	8,000,000.00
Deuda Intereses	116,666.67
Saldo de Deuda Total	8,116,666.67
% Garantía	188.10%

El siguiente Gráfico presenta la composición de la Garantía en sus tres componentes: Inmuebles, Créditos por Compromisos de Compraventa cedidos y Dinero en efectivo.

La composición de la Garantía en términos relativos muestra al 31 de agosto de 2012 que del 100% de los Activos Fideicomitidos, valuados según los criterios contractuales, el 88,69% corresponde a los Inmuebles cedidos, mientras que los créditos cedidos representan un 8,97%, y por último, el efectivo en cuentas constituye un 2,34%.



3) Recibos y comprobantes de los respectivos pagos de los Gastos del Fideicomiso

El Fideicomiso no ha incurrido en gastos, por lo tanto, a la fecha del Reporte no existen comprobantes para informar.

4) Inversiones realizadas con el Patrimonio Fideicomitado

Con fecha 01 de agosto del presente, el Fideicomitente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1 del Contrato, instruyó al Fiduciario a constituir la siguiente colocación a Plazo Fijo en el Nuevo Banco Comercial:

Inversiones con el Patrimonio Fideicomitado	Capital USD	Fecha de constitución	Fecha de vencimiento	Plazo	Tasa Efectiva Anual	Status	Tasa Efectiva del Período	Capital en Plazo Fijo USD al 31.08.2012
Plazo Fijo 1	315,555.67	01/08/2012	10/12/2012	131 días	0.40%	Vigente	0.14%	315,555.67
Total Depósitos a Plazo Fijo								315,555.67

Los intereses devengados correspondientes al Plazo Fijo al 31 de agosto son los siguientes:

Inversiones con el Patrimonio Fideicomitado	Intereses Devengados Ago 2012
Plazo Fijo 1	107.01
Total Depósitos a Plazo Fijo	107.01

5) Cumplimiento del Plan de Pagos contemplado en los Vencimientos de Pagos

El quinto servicio de intereses está fijado para el 15 de diciembre de 2012, por lo tanto a la fecha del presente reporte, no ha habido pagos por este concepto.



6) Estado de las Ventas a Crédito

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 7.1 literal (vii) del Contrato de Fideicomiso, a continuación se presenta el detalle de los Compromisos de Créditos que se encuentran en el Fideicomiso, así como de los Padrones que fueran transferidos hacia el Fideicomiso o liberados por éste en el período de referencia.

Durante el mes de agosto 2012, se cedió al Fideicomiso el siguiente Compromiso de Compraventa, cuyo saldo de precio al momento de la cesión es el siguiente:

Identificación del Padrón	Saldo de precio cedido al fideicomiso	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/001	60,719.00	47,360.82
SALDO DE CAPITAL	60,719.00	47,360.82

En consecuencia, considerando los ingresos que se produjeron en el período sujeto a revisión, al 31 de agosto de 2012, el Fideicomiso cuenta en su patrimonio con treinta y seis Compromisos de Compraventa, cuyos saldos de precio ascienden a:

Identificación del Padrón	Saldo al 31/08/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	31,032.24	24,205.15
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	36,662.77	28,596.96
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	25,068.77	19,553.64
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	28,126.30	21,938.51
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	34,875.00	27,202.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	29,782.32	23,230.21
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	17,880.00	13,946.40
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	19,886.00	15,511.08
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	37,799.05	29,483.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	12,644.00	9,862.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	43,049.68	33,578.75
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/013	41,323.00	32,231.94
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/006	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/002	53,521.00	41,746.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/G/001	47,117.00	36,751.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/003	28,000.00	21,840.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/005	35,265.00	27,506.70
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/012	56,392.00	43,985.76
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/007	58,515.00	45,641.70
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/C/013	135,635.00	105,795.30
Compromiso Compra Venta Padrón 59.914	66,040.00	51,511.20
Compromiso Compra Venta Padrón 59.925	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 59.927	57,863.00	45,133.14
Compromiso Compra Venta Padrón 59.928	13,998.00	10,918.44
Compromiso Compra Venta Padrón 59.934	23,100.00	18,018.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/011	57,181.00	44,601.18
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/002	52,361.00	40,841.58
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/018	62,806.00	48,988.68
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/002	56,424.00	44,010.72
Compromiso Compra Venta Padrón 59.932	123,429.00	96,274.62
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/003	56,713.00	44,236.14
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/009	72,586.00	56,617.08
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/X/004	148,471.00	115,807.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/001	71,168.00	55,511.04
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/017	59,633.00	46,513.74
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/001	60,719.00	47,360.82
SALDO DE CAPITAL	1,755,066.13	1,368,951.58

Nota: Los Compromisos de Compra Venta Padrón 10.658/A/006 y Padrón 59.925 continúan considerados a valor cero en mérito a lo dispuesto en la sección tercera del contrato de Fideicomiso de Garantía y con motivo de haberse configurado el vencimiento de su tercer cuota impaga consecutiva.



La Evolución de la cobranza correspondiente a las cuotas de los Compromisos de Compraventa fideicomitidos se adjunta en el Anexo I.

En relación a los Inmuebles, durante el mes de agosto no se produjeron ingresos de padrones al Fideicomiso, pero sí se verificaron egresos:

EGRESOS DE PADRONES:

SOCIEDAD	Proyecto	Número de Padrón	Manzana	Unidad	m2 Totales	Tasación de IOCCO		44% del Valor de Tasación
						Valor de Tasación USD	Valor de Remate USD	Aplicación Art. 3.1
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	A1	1	1,156.54	87,000.00	61,000.00	38,280.00

Luego de las mencionadas liberaciones no se produjo sustitución de Bienes al Fideicomiso debido a que se llevó a cabo la verificación del Ratio de Garantía, y el mismo cumplía con los requisitos establecidos en el contrato.

Quedamos a su entera disposición ante cualquier consulta o aclaración que estimen necesaria.

Lo saluda atentamente,

Santiago Marchese
Apoderado

Luis Marmissolle
Apoderado



ANEXO I: Evolución de la cobranza correspondiente a las cuotas de los Compromisos de Compraventa fideicomitidos

Identificación del Padrón	Fecha de Cesión al Fideicomiso	Saldo al 31/12/2011	Valor Garantía (78%)	Saldo al 31/07/2012	Valor Garantía (78%)	Altas Ago-2012	Bajas Ago-2012	Cobranza Ago-2012	Saldo al 31/08/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 43963/I/7	mar-2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	jun-2010	39,040.56	30,451.64	32,033.28	24,985.96	-	-	1,001.04	31,032.24	24,205.15
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	jun-2010	46,124.13	35,976.82	37,845.44	29,519.44	-	-	1,182.67	36,662.77	29,596.96
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	jun-2010	31,538.13	24,599.74	25,877.44	20,184.40	-	-	808.67	25,068.77	19,553.64
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	jun-2010	35,384.70	27,600.07	29,033.60	22,646.21	-	-	907.30	28,126.30	21,938.51
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	jun-2010	43,875.00	34,222.50	36,000.00	28,080.00	-	-	1,125.00	34,875.00	27,202.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	jun-2010	37,468.08	29,225.10	30,748.04	23,979.57	-	-	960.72	29,782.32	23,730.21
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	jun-2010	22,648.00	17,665.44	17,880.00	13,946.40	-	-	-	17,880.00	13,946.40
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	jul-2010	25,040.00	19,531.20	20,745.00	16,181.10	-	-	859.00	19,886.00	15,511.08
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/002	oct-2010	51,599.05	40,247.26	38,899.05	30,341.26	-	-	1,100.00	37,799.05	29,485.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	dic-2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/002	abr-2011	29,844.00	23,278.32	14,794.00	11,589.32	-	-	2,150.00	12,644.00	9,862.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	may-2011	55,649.68	43,406.75	43,049.68	33,578.75	-	-	-	43,049.68	33,578.75
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/013	set-2011	50,997.00	39,771.66	41,323.00	32,281.94	-	-	-	41,323.00	32,281.94
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/006	set-2011	49,968.00	34,295.04	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 59.915	oct-2011	69,080.00	53,882.40	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/002	mar-2012	-	-	53,521.00	41,746.38	-	-	-	53,521.00	41,746.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/G/001	mar-2012	-	-	48,006.00	37,444.68	-	-	889.00	47,117.00	36,751.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/003	mar-2012	-	-	28,000.00	21,840.00	-	-	-	28,000.00	21,840.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/005	mar-2012	-	-	35,765.00	27,896.70	-	-	500.00	35,265.00	27,506.70
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/012	mar-2012	-	-	57,456.00	44,815.68	-	-	1,064.00	56,392.00	43,985.76
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/007	mar-2012	-	-	58,515.00	45,641.70	-	-	-	58,515.00	45,641.70
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/Q/013	mar-2012	-	-	135,635.00	105,795.30	-	-	-	135,635.00	105,795.30
Compromiso Compra Venta Padrón 59.914	mar-2012	-	-	67,310.00	52,501.80	-	-	1,270.00	66,040.00	51,511.20
Compromiso Compra Venta Padrón 59.927	mar-2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 59.928	mar-2012	-	-	57,863.00	45,133.14	-	-	-	57,863.00	45,133.14
Compromiso Compra Venta Padrón 59.994	mar-2012	-	-	13,998.00	10,918.44	-	-	-	13,998.00	10,918.44
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/011	mar-2012	-	-	23,625.00	18,427.50	-	-	525.00	23,100.00	18,018.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/1/002	jun-2012	-	-	58,181.00	45,381.18	-	-	1,000.00	57,181.00	44,601.18
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/018	jun-2012	-	-	53,264.00	41,545.92	-	-	908.00	52,356.00	40,841.58
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/002	jun-2012	-	-	64,972.00	50,678.16	-	-	2,166.00	62,806.00	48,988.68
Compromiso Compra Venta Padrón 59.932	jun-2012	-	-	57,397.00	44,769.66	-	-	973.00	56,424.00	44,010.72
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/009	jun-2012	-	-	123,429.00	96,274.62	-	-	-	123,429.00	96,274.62
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/X/004	jun-2012	-	-	57,669.00	44,981.82	-	-	956.00	56,715.00	44,236.14
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/001	jun-2012	-	-	73,886.00	57,631.08	-	-	1,300.00	72,586.00	56,617.08
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/017	jul-2012	-	-	151,031.00	117,804.18	-	-	2,560.00	148,364.18	115,807.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/1/001	jul-2012	-	-	73,622.00	57,425.16	-	-	2,454.00	71,168.00	55,511.04
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/1/001	ago-2012	-	-	61,689.00	48,117.42	-	-	2,056.00	59,633.00	46,513.74
SALDO DE CAPITAL		582,256.33	454,199.94	1,723,057.53	1,343,984.87	60,719.00	0.00	28,710.40	1,751,066.13	1,368,951.58

[Handwritten signature]