



## **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](mailto:montevideo@winterbotham.com) – Website: [www.winterbotham.com](http://www.winterbotham.com)

Montevideo, 28 de mayo de 2012

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

**REF: FIDEICOMISO DE GARANTIA – RUNTUNA**

**Fecha de Reporte: 30 de abril 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.

Una subsidiaria de

**The Winterbotham Trust Company Limited**

*Handwritten signature and initials.*



## 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.

### - CC 708505200 – Cuenta Garantía Dólares Americanos

Movimientos de la cuenta Garantía - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/03/2012	3,749.68	
08/04/2012	-2.07	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 30/04/2012	3,747.61	

### - CC 708505201 – Cuenta Gastos Dólares Americanos

Movimientos de la cuenta Gastos - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/03/2012	3,514.68	
08/04/2012	-2.07	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 30/04/2012	3,512.61	

### - CC 708505202 – Cuenta Recaudadora Dólares Americanos

Movimientos de la cuenta Recaudadora - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/03/2012	7,250.00	
08/04/2012	-2.07	Gasto emisión estado de cuenta
09/04/2012	2,183.71	Cobranza Cuota 25 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 1 y M 2
09/04/2012	1,769.39	Cobranza Cuota 25 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 14, N 15
09/04/2012	2,032.30	Cobranza Cuota 25 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 11 y 12
10/04/2012	2,150.00	Cobranza Cuota 12 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 3
16/04/2012	1,100.00	Cobranza Cuota 19 mensual Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 5
18/04/2012	987.00	Cobranza Cuota 7 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 A 6
19/04/2012	500.00	Cobranza Cuota 1 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 L 5
27/04/2012	2,577.00	Cobranza Cuotas 8, 9, 10 y resto cuota 11 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 E 10
30/04/2012	59,798.00	Depósito de Runtuna en cumplimiento de lo dispuesto en la definición de la cuenta de pagos del Fideicomiso de Garantía Runtuna
30/04/2012	-17,547.33	Transferencia a Cuenta Pagos 708505203 en Dólares Americanos
Saldo al 30/04/2012	62,798.00	

### - CC 708505203 – Cuenta Pagos Dólares Americanos

Movimientos de la cuenta Pagos - Dólares Americanos		Concepto
Saldo final al 31/03/2012	155,989.46	
08/04/2012	-2.07	Gasto emisión estado de cuenta
30/04/2012	17,547.33	Transferencia de la cuenta recaudadora 708505202 en Dólares Americanos
Saldo al 30/04/2012	173,534.72	

## 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:

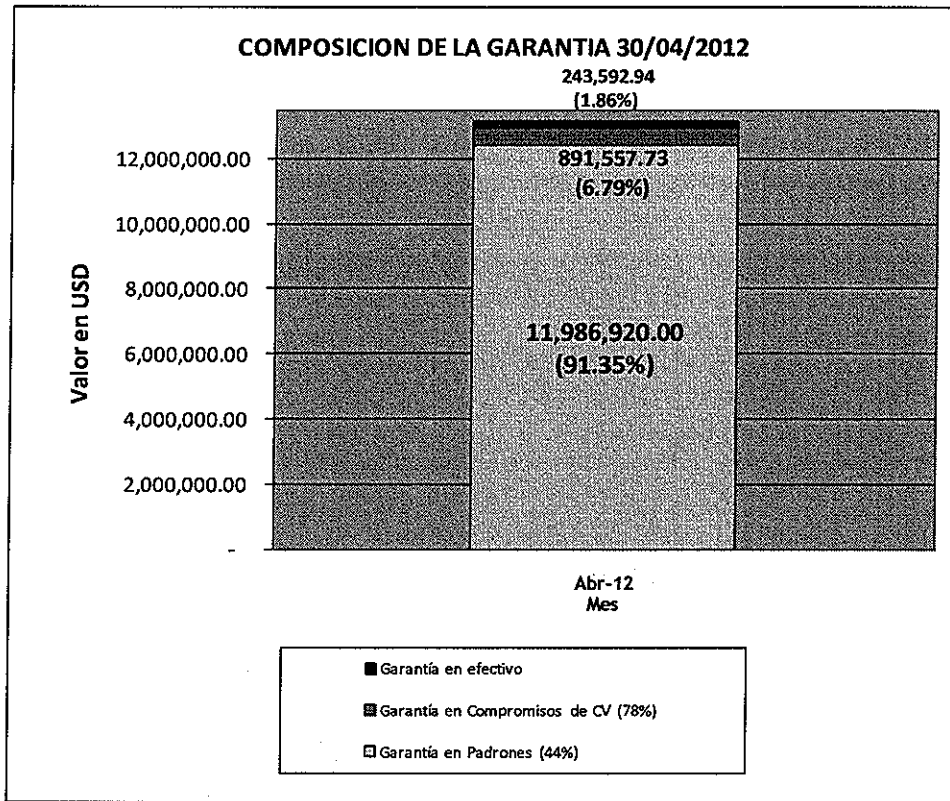


- (i) **Inmuebles:** se considerarán por el 44% de su Valor de Valuación en cada momento;
- (ii) **Créditos Cedidos:** se considerarán por el 78% de su Valor Nominal, siempre que el tercero adquirente no haya dejado de pagar tres cuotas consecutivas;
- (iii) **Dinero en efectivo:** se considerará por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

Relación entre garantía y saldo adeudado USD	30/04/2012
Valor de Tasación respecto de los padrones fideicomitidos	27,243,000.00
Valor Nominal de Compromisos de Compra Venta fideicomitidos	1,143,022.73
Efectivo	243,592.94
Valor de la Garantía respecto de los padrones fideicomitidos (44%)	11,986,920.00
Valor de la garantía respecto de los compromisos de compraventa cedidos (78%)	891,557.73
Efectivo (100%)	243,592.94
<b>Total Valor de la Garantía según criterios de Contrato</b>	<b>13,122,070.67</b>
Deuda Capital	8,000,000.00
Deuda Intereses	210,000.00
<b>Saldo de Deuda Total</b>	<b>8,210,000.00</b>
<b>% Garantía</b>	<b>159.83%</b>

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 30 de abril de 2012 que del 100% de los Activos Fideicomitidos, valuados según los criterios contractuales, el 91,35% corresponde a los Inmuebles cedidos, mientras que los créditos cedidos representan un 6,79%, y por último, el efectivo en cuentas constituye un 1,86%.



### 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

A la fecha del Reporte no ha habido instrucciones por parte del Fideicomitente, conforme al artículo 4.1 del Contrato, de realizar inversiones con el Patrimonio Fideicomitado.

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

El cuarto servicio de intereses está fijado para el 15 de junio 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.



Al 30 de abril de 2012, el Fideicomiso cuenta en su patrimonio con veinticinco Compromisos de Compraventa, cuyos saldos de precio al momento de la cesión son los siguientes:

Identificación del Padrón	Saldo de precio cedido al fideicomiso	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	56,058.24	43,725.43
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	66,229.52	51,659.03
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	45,285.52	35,322.71
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	50,808.80	39,630.86
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	63,000.00	49,140.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	53,800.32	41,964.25
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	42,912.00	33,471.36
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	30,920.00	24,117.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	83,100.00	64,818.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	47,044.00	36,694.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	63,000.00	49,140.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/013	55,143.00	43,011.54
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/006	46,929.00	36,604.62
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/002	58,771.00	45,841.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/G/001	51,562.00	40,218.36
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/003	29,400.00	22,932.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/005	37,665.00	29,378.70
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/012	57,456.00	44,815.68
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/007	64,250.00	50,115.00
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/Q/013	135,635.00	105,795.30
Compromiso Compra Venta Padrón 59.914	72,390.00	56,464.20
Compromiso Compra Venta Padrón 59.925	75,411.00	58,820.58
Compromiso Compra Venta Padrón 59.927	61,040.00	47,611.20
Compromiso Compra Venta Padrón 59.928	13,998.00	10,918.44
Compromiso Compra Venta Padrón 59.934	25,725.00	20,065.50
<b>SALDO DE CAPITAL</b>	<b>1,387,533.40</b>	<b>1,082,276.05</b>

Al 30 de abril de 2012, los saldos de precio de los mencionados compromisos de compraventa ascienden a:

Identificación del Padrón	Saldo al 30/04/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	35,036.40	27,328.39
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	41,393.45	32,286.89
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	28,303.45	22,076.69
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	31,755.50	24,769.29
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	39,375.00	30,712.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	33,625.20	26,227.66
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	19,072.00	14,876.16
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	22,463.00	17,521.14
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	47,199.05	36,815.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	21,244.00	16,570.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	52,499.68	40,949.75
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/013	48,233.00	37,621.74
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/006	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/002	58,771.00	45,841.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/G/001	51,562.00	40,218.36
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/003	29,400.00	22,932.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/005	37,165.00	28,988.70
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/012	57,456.00	44,815.68
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/007	64,250.00	50,115.00
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/Q/013	135,635.00	105,795.30
Compromiso Compra Venta Padrón 59.914	72,390.00	56,464.20
Compromiso Compra Venta Padrón 59.925	75,411.00	58,820.58
Compromiso Compra Venta Padrón 59.927	61,040.00	47,611.20
Compromiso Compra Venta Padrón 59.928	13,998.00	10,918.44
Compromiso Compra Venta Padrón 59.934	25,725.00	20,065.50
<b>SALDO DE CAPITAL</b>	<b>1,143,022.73</b>	<b>891,557.73</b>

Nota: El Compromiso de Compra Venta Padrón 10.658/E/010, considerado a valor cero en el reporte al 31 de marzo de 2012 por haberse configurado en dicho período el vencimiento de su tercer cuota impaga consecutiva, fue dado de alta nuevamente al verificarse el 27 de abril de 2012, el pago de la totalidad de las cuotas atrasadas.



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 abril no se produjeron ingresos de padrones al Fideicomiso, pero sí se verificaron egresos:

**EGRESOS DE PADRONES:**

Durante el mes de abril 2012 fueron liberados los siguientes padrones:

SOCIEDAD	Proyecto	Número de padrón	Manzana	Unidad	m2 Totales	Tasación 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	I	9	1,138.77	54,000.00	37,000.00	23,760.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	I	10	1,094.01	51,000.00	36,000.00	22,440.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	J	10	1,206.93	46,000.00	32,000.00	20,240.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	M	13	1,192.81	49,000.00	34,000.00	21,560.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	M	16	1,192.93	49,000.00	33,000.00	21,560.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	N	18	1,155.30	48,000.00	33,000.00	21,120.00

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 de predo cedido al fideicomiso	Valor Garantía (78%)	Saldo al 31/12/2010	Valor Garantía (78%)	Saldo al 31/12/2011	Valor Garantía (78%)	Cobranza Ene-2012	Cobranza Feb-2012	Cobranza Mar-2012	Cobranza Abr-2012	Saldo al 30/04/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 4963/17	mar-2010	9,972.00	7,778.16	3,324.00	2,592.72	30,040.55	30,451.64	1,001.04	1,001.04	1,001.04	1,001.04	35,036.40	27,328.39
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/002	jun-2010	56,058.24	43,726.43	51,053.04	39,831.37	46,124.13	35,576.82	1,182.67	1,182.67	1,182.67	1,182.67	41,393.45	32,286.29
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/001	jun-2010	66,225.52	51,659.03	60,516.17	47,046.61	31,538.13	24,599.74	808.67	808.67	808.67	808.67	28,303.45	21,076.69
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	jun-2010	45,285.52	35,322.71	41,242.17	32,168.89	35,984.70	27,400.07	907.30	907.30	907.30	907.30	31,755.50	24,769.29
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	jun-2010	50,888.30	39,630.86	46,272.30	36,092.39	43,975.00	34,222.50	1,125.00	1,125.00	1,125.00	1,125.00	39,375.00	30,712.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	jun-2010	63,000.00	49,140.00	57,325.00	44,752.50	37,468.08	29,225.10	950.72	950.72	950.72	950.72	33,635.20	26,227.66
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	jun-2010	53,800.32	41,564.25	48,594.72	38,217.44	22,648.00	17,665.44	2,384.00	1,132.00	1,132.00	1,132.00	19,072.00	14,876.16
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	jul-2010	42,912.00	33,471.36	34,568.00	26,963.04	25,040.00	19,531.20	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	21,463.00	17,521.14
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/005	oct-2010	30,970.00	24,117.60	30,920.00	24,117.60	25,040.00	40,247.26	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	47,199.05	36,815.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/002	dic-2010	83,100.00	64,818.00	75,900.00	59,202.00	51,359.05	23,278.32	2,150.00	2,150.00	2,150.00	2,150.00	21,244.00	16,570.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/003	dic-2010	24,465.00	19,083.48	23,921.76	18,658.97	29,844.00	43,406.75	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	52,499.68	40,949.75
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/003	abr-2011	47,044.00	36,694.32	49,140.00	36,694.32	55,649.68	39,777.66	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	may-2011	63,000.00	49,140.00	63,000.00	49,140.00	55,649.68	43,406.75	2,150.00	2,150.00	2,150.00	2,150.00	21,244.00	16,570.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/013	set-2011	55,143.00	43,011.54	50,997.00	39,777.66	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/006	set-2011	46,225.00	36,604.62	46,225.00	36,604.62	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.915	oct-2011	70,650.00	55,107.00	70,650.00	55,107.00	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/002	mar-2012	58,771.00	45,841.38	58,771.00	45,841.38	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/001	mar-2012	51,567.00	40,218.36	51,567.00	40,218.36	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/003	mar-2012	29,400.00	22,892.00	29,400.00	22,892.00	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/005	mar-2012	37,665.00	29,378.70	37,665.00	29,378.70	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	mar-2012	57,456.00	44,815.68	57,456.00	44,815.68	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/007	mar-2012	64,250.00	50,115.00	64,250.00	50,115.00	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 43.915/Q/013	mar-2012	135,615.00	105,795.30	135,615.00	105,795.30	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.914	mar-2012	72,390.00	56,464.20	72,390.00	56,464.20	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.925	mar-2012	75,411.00	58,820.58	75,411.00	58,820.58	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.927	mar-2012	61,040.00	47,611.20	61,040.00	47,611.20	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.928	mar-2012	13,980.00	10,918.44	13,980.00	10,918.44	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.934	mar-2012	25,725.00	20,065.50	25,725.00	20,065.50	69,980.00	53,882.40	987.00	987.00	987.00	987.00	40,020.00	31,215.60
<b>SALDO DE CAPITAL</b>		<b>1,497,621.40</b>	<b>1,164,244.69</b>	<b>473,888.16</b>	<b>369,633.54</b>	<b>582,256.33</b>	<b>454,159.94</b>	<b>12,696.40</b>	<b>14,178.40</b>	<b>13,372.40</b>	<b>13,289.40</b>	<b>1,143,022.73</b>	<b>881,557.73</b>

*[Handwritten signature]*