



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, 31 de octubre de 2012

Sres. Bolsa de Valores de Montevideo
Rincón 454
Montevideo
Uruguay

REF: FIDEICOMISO DE GARANTIA – RUNTUNA

Fecha de Reporte: 30 de setiembre 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 31/08/2012	3,367.97	
08/09/2012	-1.95	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 30/09/2012	3,366.02	

- CC 708505201 – Cuenta Gastos Dólares Americanos

Movimientos de la cuenta Gastos - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/08/2012	3,504.80	
08/09/2012	-1.95	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 30/09/2012	3,502.85	

- CC 708505202 – Cuenta Recaudadora Dólares Americanos

Movimientos de la cuenta Recaudadora - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/08/2012	31,721.41	
04/09/2012	-28,698.41	Transferencia a Cuenta Pagos 708505203 en Dólares Americanos
04/09/2012	1,901.04	Cobranza Cuota 30 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 2
04/09/2012	1,182.67	Cobranza Cuota 30 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 11
04/09/2012	907.30	Cobranza Cuota 30 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 11
04/09/2012	1,125.00	Cobranza Cuota 30 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 12
04/09/2012	808.67	Cobranza Cuota 30 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 15
04/09/2012	960.72	Cobranza Cuota 30 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 14
05/09/2012	3,969.00	Cobranza Cuotas 1, 2 y 3 Compromiso Compra Venta Padrón 59.925
07/09/2012	1,000.00	Cobranza Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 I 11 y adelanto de USD 14 a cuenta de cuotas a vencerse
07/09/2012	1,300.00	Cobranza Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 9 y adelanto de USD 47 a cuenta de cuotas a vencerse
08/09/2012	-1.95	Gasto emisión estado de cuenta
10/09/2012	1,012.00	Cobranza Cuota 1 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 A1 1
10/09/2012	2,150.00	Cobranza Cuota 17 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 3
10/09/2012	903.00	Cobranza Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 A1 002
10/09/2012	1,100.00	Cobranza Cuota 24 mensual Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 5
11/09/2012	889.00	Cobranza Cuota 6 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 G 1
11/09/2012	1,270.00	Cobranza Cuota 6 Compromiso Compra Venta Padrón 59.914
13/09/2012	973.00	Cobranza Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 J/002
14/09/2012	978.00	Cobranza Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 J 3
17/09/2012	2,560.00	Cobranza Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 43.963 X/004
17/09/2012	1,083.00	Cobranza Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 18
17/09/2012	-10.00	Comisión bancaria por depósito correspondiente a la cobranza Padrón 10.658 E 2 y N 7
17/09/2012	2,195.90	Cobranza Cuota 6 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 E 2 y N 7
19/09/2012	1,064.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 12
20/09/2012	400.00	Cobranza Cuota 6 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 L 5 y adelanto de USD 10 a cuenta de cuotas a vencerse
21/09/2012	15,070.50	Cobranza Cuota 1 semestral Compromiso Compra Venta Padrón 43.963 Q 13
21/09/2012	-10.00	Comisión bancaria por depósito correspondiente a la cobranza Padrón 43.963 Q 13
26/09/2012	860.00	Cobranza Cuota 14 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 E 10 y adelanto de USD 20 a cuenta de cuotas a vencerse
28/09/2012	525.00	Cobranza Cuota 6 Compromiso Compra Venta Padrón 59.934
28/09/2012	-44,740.85	Transferencia a Cuenta Pagos 708505203 en Dólares Americanos
30/09/2012	0.09	Crédito por intereses
Saldo al 30/09/2012	3,548.09	

- CC 708505203 – Cuenta Pagos Dólares Americanos

Movimientos de la cuenta Pagos - Dólares Americanos		Concepto
Saldo final al 31/08/2012	3,021.62	
03/09/2012	129,080.80	Depósito de Runtuna en cumplimiento de lo dispuesto en la definición de la cuenta de pagos del Fideicomiso de Garantía Runtuna
04/09/2012	28,698.41	Transferencia de la cuenta recaudadora 708505202 en Dólares Americanos
08/09/2012	-1.95	Gasto emisión estado de cuenta
28/09/2012	44,740.85	Transferencia de la cuenta recaudadora 708505202 en Dólares Americanos
28/09/2012	112,828.33	Depósito de Runtuna en cumplimiento de lo dispuesto en la definición de la cuenta de pagos del Fideicomiso de Garantía Runtuna
30/09/2012	11.99	Crédito por intereses
Saldo al 30/09/2012	318,380.05	



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 Fideicomitados, conforme a los criterios que se indicarán a continuación, y Saldo Adeudado.

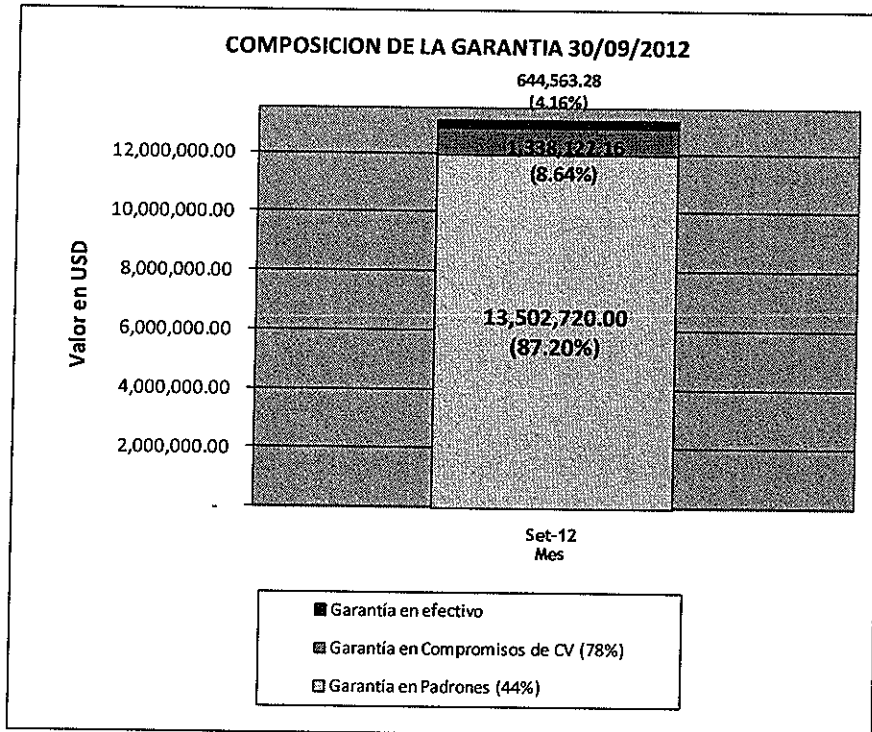
A estos efectos, los Bienes Fideicomitados se valorarán conforme a los siguientes criterios:

- (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	30/09/2012
Valor de Tasación respecto de los padrones fideicomitados	30,688,000.00
Valor Nominal de Compromisos de Compra Venta fideicomitados	1,715,541.23
Efectivo	644,563.28
Valor de la Garantía respecto de los padrones fideicomitados (44%)	13,502,720.00
Valor de la garantía respecto de los compromisos de compraventa cedidos (78%)	1,338,122.16
Efectivo (100%)	644,563.28
Total Valor de la Garantía según criterios de Contrato	15,485,405.44
Deuda Capital	8,000,000.00
Deuda Intereses	163,333.33
Saldo de Deuda Total	8,163,333.33
% Garantía	189.69%

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 setiembre de 2012 que del 100% de los Activos Fideicomitados, valuados según los criterios contractuales, el 87,20% corresponde a los Inmuebles cedidos, mientras que los créditos cedidos representan un 8,64%, y por último, el efectivo en cuentas constituye un 4,16%.



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 Periodo	Capital en Plazo Fijo USD al 30.09.2012
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 acumulados correspondientes al Plazo Fijo al 30 de setiembre son los siguientes:

Inversiones con el Patrimonio Fideicomitado	Intereses Acumulados Set 2012
Plazo Fijo 1	210.60
Total Depósitos a Plazo Fijo	210.60

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 setiembre 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/A1/003	53,782.00	41,949.96
SALDO DE CAPITAL	53,782.00	41,949.96

En consecuencia, considerando los ingresos que se produjeron en el período sujeto a revisión, al 30 de setiembre de 2012, el Fideicomiso cuenta en su patrimonio con treinta y siete Compromisos de Compraventa, cuyos saldos de precio ascienden a:

Identificación del Padrón	Saldo al 30/09/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	30,031.20	23,424.34
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	35,480.10	27,674.48
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	24,260.10	18,922.88
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	27,219.00	21,230.82
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	33,750.00	26,325.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	28,821.60	22,480.85
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	17,880.00	13,946.40
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	19,026.00	14,840.28
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	35,699.05	28,625.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	10,494.00	8,185.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	43,049.68	33,578.75
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/013	41,323.00	32,231.94
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/006	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/002	52,471.00	40,927.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/G/001	46,228.00	36,057.84
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/003	28,000.00	21,840.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/005	34,865.00	27,194.70
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/012	55,328.00	43,155.84
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/007	57,368.00	44,747.04
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/Q/013	120,564.50	94,040.31
Compromiso Compra Venta Padrón 59.914	64,770.00	50,520.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.925	71,442.00	55,724.76
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	22,575.00	17,608.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/011	56,181.00	43,821.18
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/002	51,458.00	40,137.24
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/018	61,723.00	48,143.94
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/002	55,451.00	43,251.78
Compromiso Compra Venta Padrón 59.932	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/003	55,735.00	43,473.30
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/009	71,286.00	55,603.08
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/X/004	145,911.00	113,810.58
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	59,707.00	46,571.46
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/003	53,782.00	41,949.96
SALDO DE CAPITAL	1,715,541.23	1,338,122.16

Nota 1: El Compromiso de Compra Venta Padrón 10.658/A/006 continúa considerado 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.

Nota 2: El Compromiso de Compra Venta Padrón 59.932 es considerado a valor cero en mérito a lo dispuesto en la sección tercera del contrato de Fideicomiso de Garantía y con motivo de haberse configurado, en el período sujeto a revisión, el vencimiento de su tercer cuota impaga consecutiva.

Nota 3: Por su parte, el Compromiso de Compra Venta Padrón 59.925 fue dado de alta nuevamente al haberse verificado el depósito de tres cuotas en el período sujeto a revisión.



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 setiembre 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	3	1,155.33	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 Marmisolle
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 31/08/2012	Valor Garantía (78%)	Altas Set-2012	Bajas Set-2012	Cobranza Set-2012	Saldo al 30/09/2012	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	31,032.24	24,205.15	-	-	1,001.04	30,031.20	23,424.34
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	jun-2010	46,124.13	35,976.82	36,662.77	28,596.96	-	-	1,187.67	35,480.10	27,674.48
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	jun-2010	31,538.13	24,599.74	25,068.77	19,553.64	-	-	808.67	24,260.10	18,922.88
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	jun-2010	35,384.70	27,600.07	28,126.30	21,938.51	-	-	907.30	27,219.00	21,230.82
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	jun-2010	43,875.00	34,222.50	34,875.00	27,202.50	-	-	1,125.00	33,750.00	26,325.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	jun-2010	37,468.08	29,225.10	29,782.32	23,230.21	-	-	960.72	28,821.60	22,480.85
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	jun-2010	22,648.00	17,665.44	17,880.00	13,946.40	-	-	860.00	17,880.00	13,946.40
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	jul-2010	25,040.00	19,531.20	19,886.00	15,511.08	-	-	1,000.00	19,026.00	14,840.28
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/002	dic-2010	51,599.05	40,247.26	37,799.05	29,483.26	-	-	-	36,689.05	28,625.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	abr-2011	29,844.00	23,278.32	12,644.00	9,862.32	-	-	2,150.00	10,494.00	8,185.32
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	39,777.66	41,323.00	32,231.94	-	-	-	41,323.00	32,231.94
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/006	set-2011	43,968.00	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	-	-	1,050.00	52,471.00	40,927.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/G/001	mar-2012	-	-	47,117.00	36,751.26	-	-	889.00	46,228.00	36,057.84
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/007	mar-2012	-	-	28,000.00	21,840.00	-	-	-	28,000.00	21,840.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/005	mar-2012	-	-	35,265.00	27,506.70	-	-	400.00	34,865.00	27,194.70
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/012	mar-2012	-	-	56,392.00	43,985.76	-	-	1,064.00	55,328.00	43,155.84
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/Q/013	mar-2012	-	-	58,515.00	45,641.70	-	-	1,147.00	57,368.00	44,747.04
Compromiso Compra Venta Padrón 59.914	mar-2012	-	-	135,635.00	105,795.30	-	-	15,070.50	120,864.50	94,040.31
Compromiso Compra Venta Padrón 59.925	mar-2012	-	-	66,040.00	51,511.20	-	-	1,270.00	64,770.00	50,520.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.927	mar-2012	-	-	-	-	75,411.00	-	3,969.00	71,442.00	55,724.76
Compromiso Compra Venta Padrón 59.928	mar-2012	-	-	57,863.00	45,133.14	-	-	-	57,863.00	45,133.14
Compromiso Compra Venta Padrón 59.934	mar-2012	-	-	13,998.00	10,918.44	-	-	-	13,998.00	10,918.44
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/011	jun-2012	-	-	23,100.00	18,018.00	-	-	525.00	22,575.00	17,608.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/002	jun-2012	-	-	57,181.00	44,601.18	-	-	1,000.00	56,181.00	43,821.18
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/018	jun-2012	-	-	52,361.00	40,841.58	-	-	903.00	51,458.00	40,137.24
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/002	jun-2012	-	-	62,806.00	48,988.68	-	-	1,083.00	61,723.00	48,143.94
Compromiso Compra Venta Padrón 59.932	jun-2012	-	-	56,424.00	44,010.72	-	-	973.00	55,451.00	43,251.78
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/003	jun-2012	-	-	123,429.00	96,274.62	-	123,429.00	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/009	jun-2012	-	-	56,713.00	44,236.14	-	-	978.00	55,735.00	43,473.30
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/N/004	jun-2012	-	-	72,586.00	56,617.08	-	-	1,300.00	71,286.00	55,603.08
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/001	jul-2012	-	-	148,471.00	115,807.38	-	-	2,560.00	145,911.00	113,810.58
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/017	jul-2012	-	-	71,168.00	55,511.04	-	-	71,168.00	71,168.00	55,511.04
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/001	ago-2012	-	-	59,633.00	46,513.74	-	-	59,633.00	59,633.00	46,513.74
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/003	sep-2012	-	-	60,719.00	47,360.82	-	-	1,012.00	59,707.00	46,571.46
SALDO DE CAPITAL		582,256.33	454,159.94	1,753,066.13	1,368,951.58	129,199.00	123,429.00	45,288.90	1,715,541.23	1,338,122.16