



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, 27 de octubre de 2011

Sres. Bolsa de Valores de Montevideo
Rincón 454
Montevideo
Uruguay

REF: FIDEICOMISO DE GARANTIA – RUNTUNA

Fecha de Reporte: 30 de setiembre de 2011.

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.

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 31/08/2011	1,787.20	
05/09/2011	-12.00	Gastos bajo promedio cuentas
08/09/2011	-1.79	Gasto Emisión de Estado de Cuenta
22/09/2011	2,000.00	Depósito cheque por fondeo de cuentas a fin de evitar cobro de comisiones por bajo promedio cuentas
Saldo al 30/09/2011	3,773.41	

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

Movimientos de la cuenta Gastos - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/08/2011	52.20	
05/09/2011	-12.00	Gastos bajo promedio cuentas
08/09/2011	-1.79	Gasto Emisión de Estado de Cuenta
22/09/2011	3,500.00	Depósito cheque por fondeo de cuentas a fin de evitar cobro de comisiones por bajo promedio cuentas
Saldo al 30/09/2011	3,538.41	

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

Movimientos de la cuenta Recaudadora - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/08/2011	16,365.88	
05/09/2011	2,183.71	Cobranza Cuota 18 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M M S 1 y S 2
05/09/2011	1,769.39	Cobranza Cuota 18 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M N S 14 y S 15
05/09/2011	2,032.30	Cobranza Cuota 18 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M N S 11 y S 12
06/09/2011	45.00	Cobranza resto Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 I 014
08/09/2011	-1.79	Gasto Emisión de Estado de Cuenta
09/09/2011	2,150.00	Cobranza Cuota 5 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 003
09/09/2011	-13,000.00	Transferencia a Cuenta Pagos 708505203 en Dólares Americanos
09/09/2011	1.73	Crédito por cierre de cuenta recaudadora 708505202 en Pesos Uruguayos
15/09/2011	1,050.00	Cobranza Cuota 4 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 I 014
15/09/2011	-10.00	Comisión bancaria por depósito correspondiente a la cobranza correspondiente Padrón 10.658 R 2
15/09/2011	1,632.72	Cobranza Cuota 7, 8 y 9 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 2
20/09/2011	-10.00	Comisión bancaria por depósito correspondiente a la cobranza correspondiente Padrón 10.658 M F S 12
20/09/2011	1,192.00	Cobranza Cuota 15 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M F S 12
21/09/2011	1,100.00	Cobranza Cuota 12 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 5
30/09/2011	1.45	Crédito de intereses
Saldo al 30/09/2011	16,502.39	

- **CC 708505202 – Cuenta Recaudadora Pesos Uruguayos**

Movimientos de la cuenta Recaudadora - Pesos Uruguayos		Concepto
Saldo final al 31/08/2011	33.93	
Movimientos Setiembre 2011	-33.93	Transferencia a Cuenta Recaudadora Dólares Americanos 708505202 por cierre de cuenta operado con fecha 05-09-2011
Saldo al 30/09/2011	0.00	

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

Movimientos de la cuenta Pagos - Dólares Americanos		Concepto
Saldo final al 31/08/2011	85,000.00	
09/09/2011	13,000.00	Transferencia de la cuenta recaudadora 708505202 en Dólares Americanos
22/09/2011	45,000.00	Depósito de Runtuna en cumplimiento de lo dispuesto en la definición de la cuenta de pagos del Fideicomiso de Garantía Runtuna
23/09/2011	-1.76	Gasto Emisión de Estado de Cuenta
23/09/2011	-1.79	Gasto Emisión de Estado de Cuenta
23/09/2011	-1.79	Gasto Emisión de Estado de Cuenta
23/09/2011	-1.82	Gasto Emisión de Estado de Cuenta
23/09/2011	-12.00	Gastos bajo promedio cuentas
23/09/2011	-1.81	Gasto Emisión de Estado de Cuenta
23/09/2011	-1.83	Gasto Emisión de Estado de Cuenta
23/09/2011	-12.00	Gastos bajo promedio cuentas
23/09/2011	-12.00	Gastos bajo promedio cuentas
30/09/2011	4.99	Crédito de intereses
Saldo al 30/09/2011	142,958.19	

Nota Gastos de Emisión y Bajo Promedio Cuentas: Estos gastos corresponden a gastos generados en meses anteriores que el Banco procedió a debitar una vez la cuenta comenzó a tener fondos.



Las siguientes cuentas fueron cerradas por instrucción del Fideicomitente de fecha 5 de setiembre del corriente:

- CC 708505200 – Cuenta Garantía Pesos Uruguayos
- CC 708505203 – Cuenta Pagos Pesos Uruguayos
- CC 708505201 – Cuenta Gastos Pesos Uruguayos

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 valuarán conforme a los siguientes criterios:

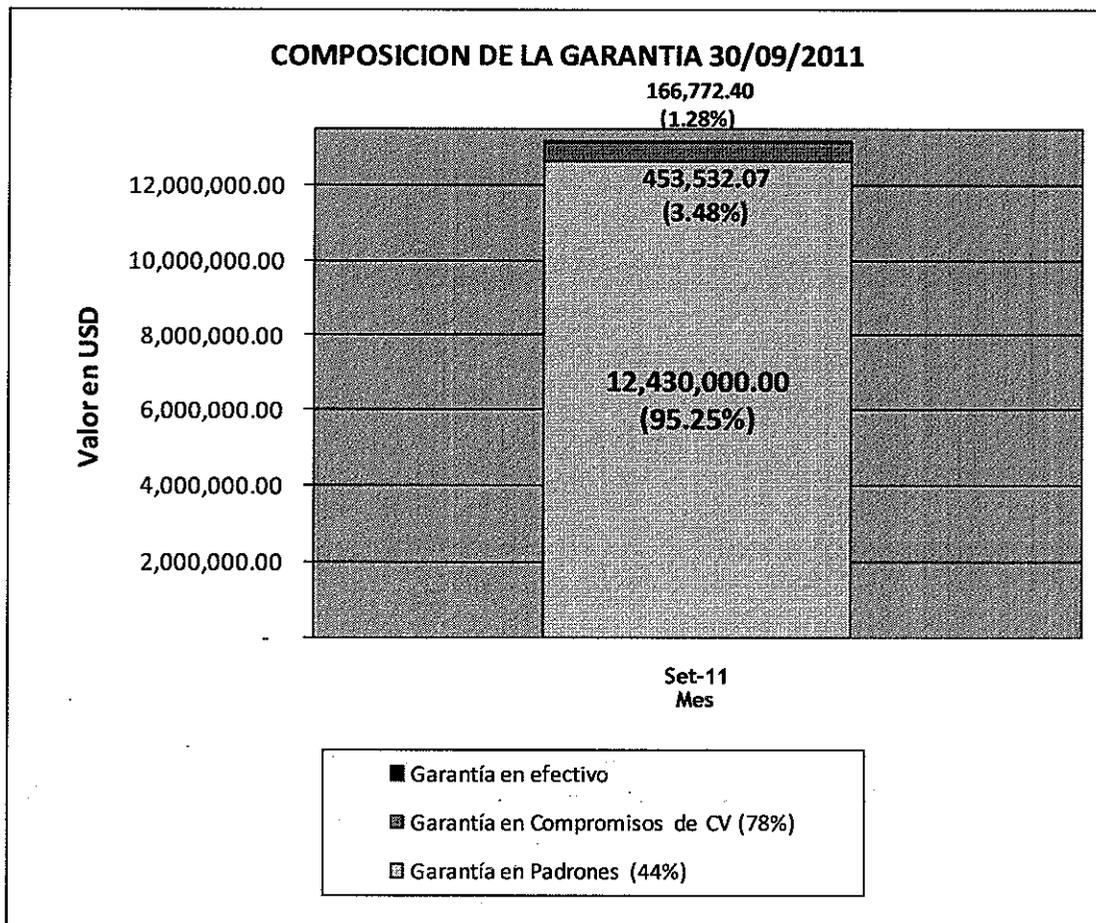
- (i) **Inmuebles:** se considerarán por el 44% de su Valor de Valuación en cada momento;
- (ii) **Créditos Cedidos:** se considerarán por el 78% de su Valor Nominal, siempre que el tercero adquirente no haya dejado de pagar tres cuotas consecutivas;
- (iii) **Dinero en efectivo:** se considerará por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

Relación entre garantía y saldo adeudado USD	30/09/2011
Valor de Tasación respecto de los padrones fideicomitados	28,250,000.00
Valor Nominal de Compromisos de Compra Venta fideicomitados	581,451.37
Efectivo	166,772.40
Valor de la Garantía respecto de los padrones fideicomitados (44%)	12,430,000.00
Valor de la garantía respecto de los compromisos de compraventa cedidos (78%)	453,532.07
Efectivo (100%)	166,772.40
Total Valor de la Garantía según criterios de Contrato	13,050,304.47
Deuda Capital	8,000,000.00
Deuda Intereses	163,333.33
Saldo de Deuda Total	8,163,333.33
% Garantía	159.86%

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 2011 que del 100% de los Activos Fideicomitidos, valuados según los criterios contractuales, el 95,25% corresponde a los Inmuebles cedidos, mientras que los créditos cedidos representan un 3,48%, y por último, el efectivo en cuentas constituye un 1,28%.



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 tercer servicio de intereses está fijado para el 15 de diciembre de 2011, 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), a continuación se presenta el detalle de los Compromisos de Créditos Cedidos al Fideicomiso, así como de los Padrones que fueran transferidos hacia el Fideicomiso o liberados por éste en el período de referencia.

Al 30 de setiembre de 2011 el Fideicomiso cuenta en su patrimonio con quince 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 43963/Z/7	9,972.00	7,778.16
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/002	24,466.00	19,083.48
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
SALDO DE CAPITAL	738,668.40	576,161.35

Al 30 de setiembre de 2011, los saldos de precio de los mencionados compromisos de compraventa ascienden a:

Identificación del Padrón	Saldo al 30/09/2011	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 43963/Z/7	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	42,043.68	32,794.07
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	49,672.14	38,744.27
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	33,964.14	26,492.03
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	38,106.60	29,723.15
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	47,250.00	36,855.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	40,350.24	31,473.19
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	25,032.00	19,524.96
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	28,400.00	22,152.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	59,899.05	46,721.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/002	19,567.84	15,262.92
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	36,294.00	28,309.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	58,799.68	45,863.75
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
SALDO DE CAPITAL	581,451.37	453,532.07



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:

Durante el mes de setiembre 2011 fueron liberados los siguientes padrones:

SOCIEDAD	Proyecto	Número de padrón	Manzana	Unidad	m2 Totales	Tasación IOCDO		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	A	6	1,117.35	67,000.00	47,000.00	29,480.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	J	13	1,141.91	43,000.00	30,000.00	18,920.00

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. No obstante, los saldos de precio correspondientes a ambos inmuebles padrones 10.658/A/006 y 10.658/J/013 fueron cedidos al Fideicomiso.

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

Lo saluda atentamente,

Carmen Forcella
Vicepresidente



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

Identificación del Pedido	Fecha de Caducidad del Fideicomiso	Saldo de precio cobrado al día (leontes)	Valor Garantía (78%)	Saldo al 31/12/2010	Valor Garantía (78%)	Cobranza Ene-2011	Cobranza Feb-2011	Cobranza Mar-2011	Cobranza Abr-2011	Cobranza May-2011	Cobranza Jun-2011	Cobranza Jul-2011	Cobranza Ago-2011	Cobranza Set-2011	Saldo al 30/09/2011	Valor Garantía (78%)	
Compromiso Compra Venta Padón A3637/7	Mar-2010	9.977,00	7.778,16	3.274,00	2.557,72	831,00	831,00	831,00	831,00	831,00	831,00	831,00	831,00	831,00	831,00	831,00	27.794,07
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/002	Jun-2010	56.058,24	43.725,43	51.053,04	39.821,37	1.001,04	1.001,04	1.001,04	1.001,04	1.001,04	1.001,04	1.001,04	1.001,04	1.001,04	1.001,04	1.001,04	38.744,27
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/001	Jun-2010	66.229,52	51.659,03	60.316,17	47.046,51	1.182,67	1.182,67	1.182,67	1.182,67	1.182,67	1.182,67	1.182,67	1.182,67	1.182,67	1.182,67	1.182,67	31.964,14
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/015	Jun-2010	45.285,52	35.322,71	41.240,17	31.638,89	808,67	808,67	808,67	808,67	808,67	808,67	808,67	808,67	808,67	808,67	808,67	29.773,15
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/011	Jun-2010	50.938,80	39.630,95	46.270,30	36.092,39	907,30	907,30	907,30	907,30	907,30	907,30	907,30	907,30	907,30	907,30	907,30	36.855,00
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/012	Jun-2010	63.000,00	49.140,00	57.375,00	44.752,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	31.473,19
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/014	Jun-2010	53.800,33	41.964,25	48.995,72	38.317,44	960,72	960,72	960,72	960,72	960,72	960,72	960,72	960,72	960,72	960,72	960,72	29.234,06
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/010	Jul-2010	42.312,00	33.472,36	34.588,00	26.983,04	1.192,00	1.192,00	1.192,00	1.192,00	1.192,00	1.192,00	1.192,00	1.192,00	1.192,00	1.192,00	1.192,00	27.153,00
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/005	Oct-2010	63.100,00	48.312,00	50.020,00	34.117,60	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	46.721,26
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/002	Dic-2010	24.468,00	19.083,46	20.000,00	15.680,57	544,24	544,24	544,24	544,24	544,24	544,24	544,24	544,24	544,24	544,24	544,24	15.262,92
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/003	Mar-2011	47.044,00	36.084,32	39.100,00	30.000,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	28.309,32
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/016	May-2011	63.000,00	49.140,00	57.375,00	44.752,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	45.863,75
Compromiso Compra Venta Padón 10.658/N/013	set-2011	55.143,00	43.011,54	47.321,76	36.630,57	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	43.011,54
SAUDO DE CAPITAL		778.664,40	576.161,15	473.889,15	369.633,54	9.108,40	9.108,40	9.108,40	9.108,40	9.108,40	9.108,40	9.108,40	9.108,40	9.108,40	9.108,40	9.108,40	453.532,07

[Handwritten signature]