



## **The Winterbotham Trust Company (Uruguay) S.A.**

Winterbotham House – P.O. Box 18.909 – Av. de las Américas 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, 11 de julio de 2012

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

**REF: FIDEICOMISO DE GARANTIA – RUNTUNA**

**Fecha de Reporte: 31 de mayo 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**



## 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 30/04/2012	3,747.61	
08/05/2012	-2.05	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 31/05/2012	3,745.56	

### - CC 708505201 – Cuenta Gastos Dólares Americanos

Movimientos de la cuenta Gastos - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 30/04/2012	3,512.61	
08/05/2012	-2.05	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 31/05/2012	3,510.56	

### - CC 708505202 – Cuenta Recaudadora Dólares Americanos

Movimientos de la cuenta Recaudadora - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 30/04/2012	62,798.00	
03/05/2012	2,100.00	Depósito no identificado
03/05/2012	525.00	Cobranza Cuota 1 Compromiso Compra Venta Padrón 59.934
04/05/2012	2,170.00	Cobranza Cuota 20 mensual Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 5 por USD 1.100 y USD 1.070 no correspondientes al Fideicomiso
04/05/2012	2,183.71	Cobranza Cuota 26 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 1 y M 2
04/05/2012	1,769.39	Cobranza Cuota 26 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 14 y 15
04/05/2012	2,032.30	Cobranza Cuota 26 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 11 y 12
08/05/2012	-2.05	Gasto emisión estado de cuenta
09/05/2012	-59,798.00	Transferencia a Cuenta Pagos 708505203 en Dólares Americanos
09/05/2012	889.00	Cobranza Cuota 1 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 G 1
10/05/2012	2,150.00	Cobranza Cuota 13 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 3
10/05/2012	-10.00	Comisión bancaria por depósito correspondiente a las cobranzas correspondientes Padrón 10.658 E 2 y N 7
10/05/2012	8,788.00	Cobranza Cuotas 1, 2, 3 y 4 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 E 2 y Cuotas 1, 2, 3 y 4 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 7
14/05/2012	-1,070.00	Devolución a Fitrey S.A. de USD 1.070 no correspondientes al Fideicomiso y depositados por error el 04/05/2012
16/05/2012	1,270.00	Cobranza Cuota 1 Compromiso Compra Venta Padrón 59.914
18/05/2012	859.00	Cobranza Cuota 11 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 E 10 y cobranza parcial Cuota 12
22/05/2012	500.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 L 5 y adelanto de USD 35 a cuenta de cuotas a vencerse
23/05/2012	1,270.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 59.914
24/05/2012	1,050.00	Cobranza Cuota 5 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 E 2
24/05/2012	1,147.00	Cobranza Cuota 5 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 7
24/05/2012	889.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 G 1
24/05/2012	1,270.00	Cobranza Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 59.914
24/05/2012	525.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 59.934
29/05/2012	-30,305.35	Transferencia a Cuenta Pagos 708505203 en Dólares Americanos
31/05/2012	-10.00	Comisión bancaria por depósito correspondiente a la cobranza correspondiente Padrón 59.927
31/05/2012	1,059.00	Cobranza parcial Cuota 1 Compromiso Compra Venta Padrón 59.927
Saldo al 31/05/2012	4,049.00	

### - CC 708505203 – Cuenta Pagos Dólares Americanos

Movimientos de la cuenta Pagos - Dólares Americanos		Concepto
Saldo final al 30/04/2012	173,534.72	
08/05/2012	-2.05	Gasto emisión estado de cuenta
09/05/2012	59,798.00	Transferencia de la cuenta recaudadora 708505202 en Dólares Americanos
29/05/2012	30,305.35	Transferencia de la cuenta recaudadora 708505202 en Dólares Americanos
30/05/2012	19,363.98	Depósito de Runtuna en cumplimiento de lo dispuesto en la definición de la cuenta de pagos del Fideicomiso de Garantía Runtuna
Saldo al 31/05/2012	283,000.00	



## 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.

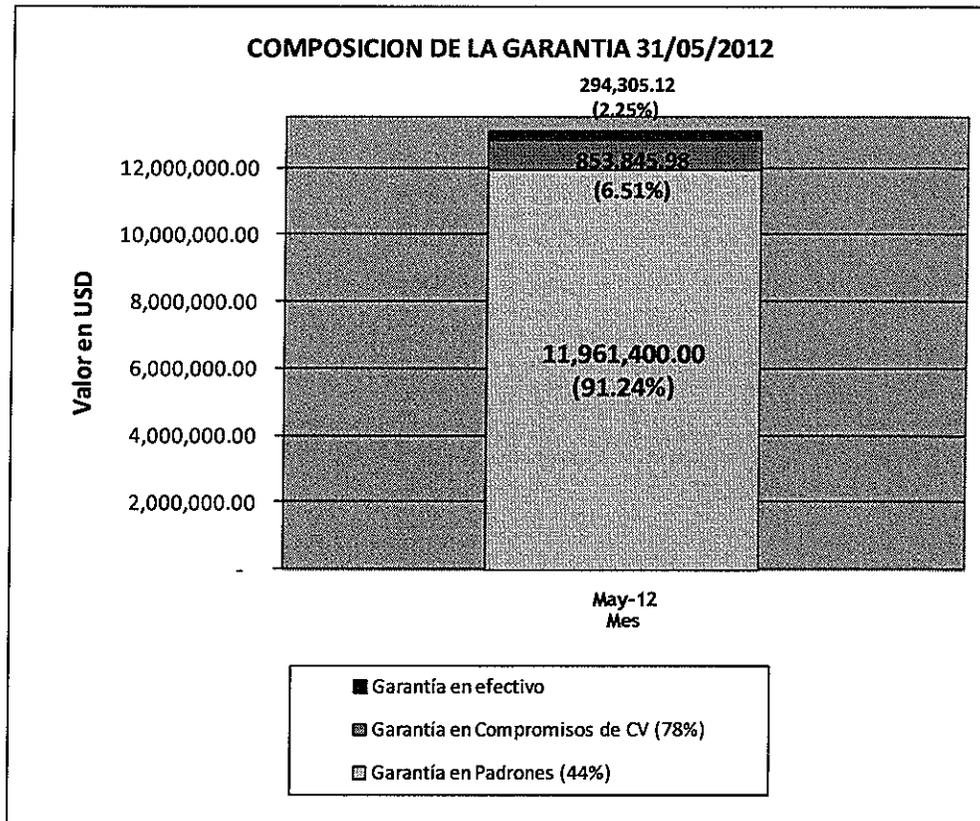
A estos efectos, los Bienes Fideicomitados se valuarán conforme a los siguientes criterios:

- (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.

<b>Relación entre garantía y saldo adeudado USD</b>	<b>31/05/2012</b>
Valor de Tasación respecto de los padrones fideicomitados	27,185,000.00
Valor Nominal de Compromisos de Compra Venta fideicomitados	1,094,674.33
Efectivo	294,305.12
Valor de la Garantía respecto de los padrones fideicomitados (44%)	11,961,400.00
Valor de la garantía respecto de los compromisos de compraventa cedidos (78%)	853,845.98
Efectivo (100%)	294,305.12
<b>Total Valor de la Garantía según criterios de Contrato</b>	<b>13,109,551.10</b>
Deuda Capital	8,000,000.00
Deuda Intereses	256,666.67
<b>Saldo de Deuda Total</b>	<b>8,256,666.67</b>
<b>% Garantía</b>	<b>158.78%</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 31 de mayo de 2012 que del 100% de los Activos Fideicomitados, valuados según los criterios contractuales, el 91,24% corresponde a los Inmuebles cedidos, mientras que los créditos cedidos representan un 6,51%, y por último, el efectivo en cuentas constituye un 2,25%.



### 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

A la fecha del presente reporte, 31 de mayo de 2012, 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 31 de mayo de 2012, el Fideicomiso cuenta en su patrimonio con veinticinco Compromisos de Compraventa, cuyos saldos de precio al momento de la emisión del presente informe son los siguientes:

Identificación del Padrón	Saldo al 31/05/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	34,035.36	26,547.58
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	40,210.78	31,364.41
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	27,494.78	21,445.93
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	30,848.20	24,061.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	38,250.00	29,835.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	32,664.48	25,478.29
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	21,604.00	16,851.12
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	46,099.05	35,957.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	19,094.00	14,893.32
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	53,521.00	41,746.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/G/001	49,784.00	38,831.52
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/003	29,400.00	22,932.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/005	36,665.00	28,598.70
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/012	57,456.00	44,815.68
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/007	58,515.00	45,641.70
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/Q/013	135,635.00	105,795.30
Compromiso Compra Venta Padrón 59.914	68,580.00	53,492.40
Compromiso Compra Venta Padrón 59.925	75,411.00	58,820.58
Compromiso Compra Venta Padrón 59.927	59,981.00	46,785.18
Compromiso Compra Venta Padrón 59.928	13,998.00	10,918.44
Compromiso Compra Venta Padrón 59.934	24,675.00	19,246.50
<b>SALDO DE CAPITAL</b>	<b>1,094,674.33</b>	<b>853,845.98</b>

**Nota 1:** El Compromiso de Compra Venta Padrón 10.658/F/012 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.

**Hechos posteriores:** No obstante haberse configurado el vencimiento de la tercera cuota impaga del Compromiso de Compra Venta Padrón 10.658/J/013 en mayo 2012, no se lo considera a valor cero por verificarse el pago de las cuotas atrasadas al momento de emisión del presente reporte.

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 mayo no se produjeron ingresos de padrones al Fideicomiso, pero sí se verificaron egresos.



**EGRESOS DE PADRONES:**

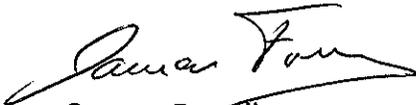
Durante el mes de mayo 2012 fueron liberados los siguientes padrones:

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	N	13	1,380.37	58,000.00	40,000.00	25,520.00

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,

  
Carmen Forcella  
Vicepresidente



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 30/04/2012	Valor Garantía (78%)	Altas May-2012	Bajas May-2012	Cobranza May-2012	Saldo al 31/05/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 43963/Z/17	mar-2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	jun-2010	39,040.56	30,451.64	35,036.40	27,338.39	-	-	1,001.04	34,035.36	26,347.58
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	jun-2010	46,124.13	35,976.82	41,393.45	32,286.89	-	-	1,182.67	40,210.78	31,364.41
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	jun-2010	31,538.13	24,599.74	28,303.45	22,076.69	-	-	808.67	27,494.78	21,445.93
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	jun-2010	35,384.70	27,600.07	31,755.50	24,769.29	-	-	907.30	30,848.20	24,061.60
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	jun-2010	43,875.00	34,222.50	39,375.00	30,712.50	-	-	1,125.00	38,250.00	29,835.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	jun-2010	37,468.08	29,225.10	33,625.20	26,227.66	-	-	960.72	32,664.48	25,718.29
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	jun-2010	22,648.00	17,665.44	19,072.00	14,876.16	-	19,072.00	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	jul-2010	25,040.00	19,531.20	22,463.00	17,521.14	-	-	859.00	21,604.00	16,851.12
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	oct-2010	51,599.05	40,247.26	47,199.05	36,815.26	-	-	1,100.00	46,099.05	35,957.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/002	dic-2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	abr-2011	29,844.00	23,278.32	21,244.00	16,570.32	-	-	2,150.00	19,094.00	14,893.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	may-2011	55,649.68	43,406.75	52,499.68	40,949.75	-	-	-	52,499.68	40,949.75
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/013	set-2011	50,997.00	39,777.66	48,233.00	37,621.74	-	-	-	48,233.00	37,621.74
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/006	set-2011	43,968.00	34,295.04	40,020.00	31,215.60	-	-	-	40,020.00	31,215.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.915	oct-2011	69,080.00	53,882.40	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/002	mar-2012	-	-	58,771.00	45,841.38	-	-	5,250.00	53,521.00	41,746.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/G/001	mar-2012	-	-	51,562.00	40,218.36	-	-	1,778.00	49,784.00	38,831.52
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/003	mar-2012	-	-	29,400.00	22,932.00	-	-	-	29,400.00	22,932.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/005	mar-2012	-	-	37,165.00	28,988.70	-	-	500.00	36,665.00	28,596.70
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/012	mar-2012	-	-	57,456.00	44,815.68	-	-	-	57,456.00	44,815.68
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/007	mar-2012	-	-	64,250.00	50,115.00	-	-	5,795.00	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	-	-	72,390.00	56,464.20	-	-	3,810.00	68,580.00	53,492.40
Compromiso Compra Venta Padrón 59.925	mar-2012	-	-	75,411.00	58,820.58	-	-	-	75,411.00	58,820.58
Compromiso Compra Venta Padrón 59.927	mar-2012	-	-	61,040.00	47,611.20	-	-	-	61,040.00	47,611.20
Compromiso Compra Venta Padrón 59.928	mar-2012	-	-	13,998.00	10,918.44	-	-	1,059.00	13,998.00	10,918.44
Compromiso Compra Venta Padrón 59.934	mar-2012	-	-	25,725.00	20,065.50	-	-	1,050.00	24,675.00	19,746.50
<b>SALDO DE CAPITAL</b>		<b>582,256.33</b>	<b>454,159.94</b>	<b>1,143,022.73</b>	<b>891,557.73</b>	<b>0.00</b>	<b>19,072.00</b>	<b>29,276.40</b>	<b>1,094,674.33</b>	<b>853,845.98</b>