



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, 12 de marzo de 2012

Sres. Bolsa de Valores de Montevideo

Rincón 454

Montevideo

Uruguay

REF: FIDEICOMISO DE GARANTIA – RUNTUNA

Fecha de Reporte: 29 de febrero 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.

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

Una subsidiaria de

The Winterbotham Trust Company Limited



movimientos durante el período sujeto a revisión.

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

Movimientos de la cuenta Garantía - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/01/2012	3,753.76	
08/02/2012	-2.04	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 29/02/2012	3,751.72	

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

Movimientos de la cuenta Gastos - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/01/2012	3,518.76	
08/02/2012	-2.04	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 29/02/2012	3,516.72	

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

Movimientos de la cuenta Recaudadora - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/01/2012	15,594.40	
01/02/2012	-12,594.40	Transferencia a Cuenta Pagos 708505203 en Dólares Americanos
06/02/2012	2,183.71	Cobranza Cuota 23 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 1 y M 2
06/02/2012	1,769.39	Cobranza Cuota 23 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 14 N 15
06/02/2012	2,032.30	Cobranza Cuota 23 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 11 y 12
08/02/2012	-2.04	Gasto emisión estado de cuenta
09/02/2012	987.00	Cobranza Cuota 5 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 A 6
10/02/2012	2,150.00	Cobranza Cuota 10 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 3
17/02/2012	1,192.00	Cobranza Cuota 20 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 F 12
17/02/2012	-10.00	Comisión bancaria por depósito correspondiente a la cobranza correspondiente Padrón 10.658 F 12
27/02/2012	1,100.00	Cobranza Cuota 17 mensual Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 5
28/02/2012	2,764.00	Cobranza Cuotas 4 y 5 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 J 13
29/02/2012	-10,302.36	Transferencia a Cuenta Pagos 708505203 en Dólares Americanos
Saldo al 29/02/2012	6,864.00	

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

Movimientos de la cuenta Pagos - Dólares Americanos		Concepto
Saldo final al 31/01/2012	83,749.95	
01/02/2012	12,594.40	Transferencia de la cuenta recaudadora 708505202 en Dólares Americanos
08/02/2012	-2.04	Gasto emisión estado de cuenta
29/02/2012	10,302.36	Transferencia de la cuenta recaudadora 708505202 en Dólares Americanos
Saldo al 29/02/2012	106,644.67	

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



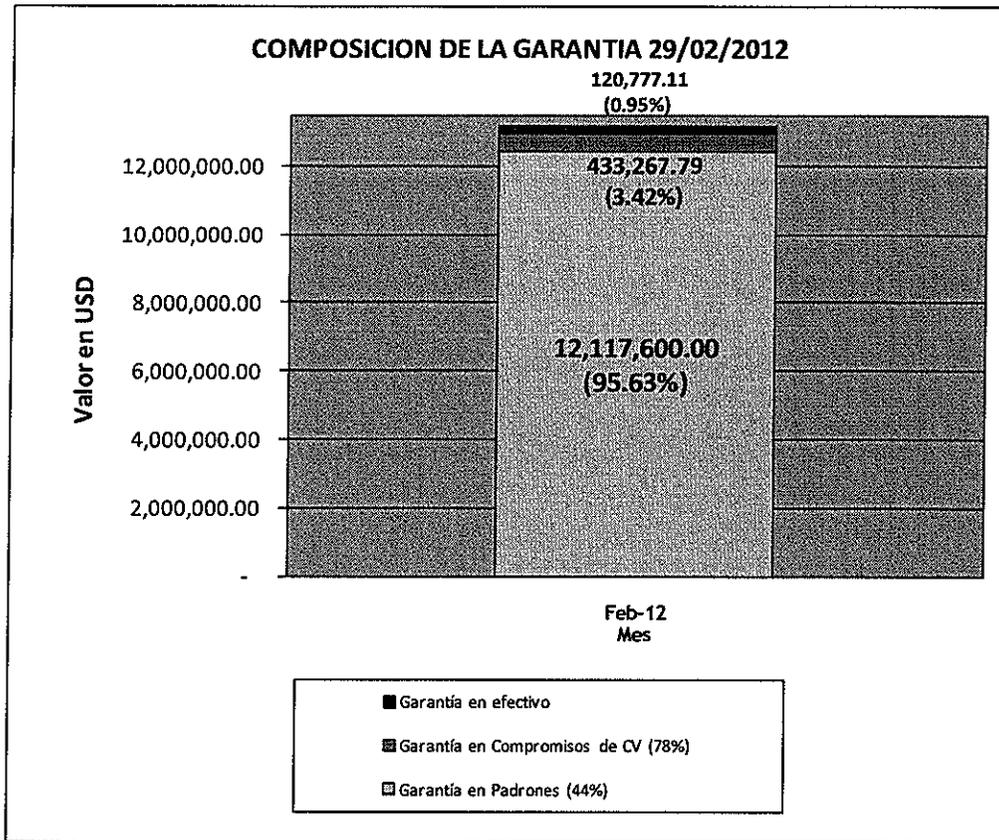
cada momento;

- (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	29/02/2012
Valor de Tasación respecto de los padrones fideicomitidos	27,540,000.00
Valor Nominal de Compromisos de Compra Venta fideicomitidos	555,471.53
Efectivo	120,777.11
Valor de la Garantía respecto de los padrones fideicomitidos (44%)	12,117,600.00
Valor de la garantía respecto de los compromisos de compraventa cedidos (78%)	433,267.79
Efectivo (100%)	120,777.11
Total Valor de la Garantía según criterios de Contrato	12,671,644.90
Deuda Capital	8,000,000.00
Deuda Intereses	116,666.67
Saldo de Deuda Total	8,116,666.67
% Garantía	156.12%

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 29 de febrero de 2012 que del 100% de los Activos Fideicomitidos, valuados según los criterios contractuales, el 95,63% corresponde a los Inmuebles cedidos, mientras que los créditos cedidos representan un 3,42%, y por último, el efectivo en cuentas constituye un 0,95%.



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), 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 29 de febrero de 2012, el Fideicomiso cuenta en su patrimonio con dieciséis 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
Compromiso Compra Venta Padrón 59.915	70,650.00	55,107.00
SALDO DE CAPITAL	809,318.40	631,268.35

Al 29 de febrero de 2012, los saldos de precio de los mencionados compromisos de compraventa ascienden a:

Identificación del Padrón	Saldo al 29/02/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 43963/Z/7	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	37,038.48	28,890.01
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	43,758.79	34,131.86
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	29,920.79	23,338.22
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	33,570.10	26,184.68
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	41,625.00	32,467.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	35,546.64	27,726.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	19,072.00	14,876.16
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	25,040.00	19,531.20
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	49,399.05	38,531.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/002	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	25,544.00	19,924.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	55,649.68	43,406.75
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/013	48,233.00	37,621.74
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/006	41,994.00	32,755.32
Compromiso Compra Venta Padrón 59.915	69,080.00	53,882.40
SALDO DE CAPITAL	555,471.53	433,267.79

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

EGRESOS DE PADRONES:

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

SOCIEDAD	Proyecto	Número de padrón	Manzana	Unidad	m2 Totales	Tasación IDCCO		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	G	11	1,183.70	63,000.00	44,000.00	27,720.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	M	12	1,109.55	46,000.00	32,000.00	20,240.00

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 de precio 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	Saldo al 29/02/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 43963/Z/7	mar-2010	9,972.00	7,778.16	3,324.00	2,592.72	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/002	jun-2010	56,068.24	43,725.43	51,053.04	39,821.37	39,040.56	30,451.64	1,001.04	1,001.04	37,058.48	28,890.01
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/001	jun-2010	66,229.52	51,659.03	60,316.17	47,046.61	46,124.13	35,976.82	1,182.67	1,182.67	43,758.79	34,131.86
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	jun-2010	45,285.52	35,322.71	41,242.17	32,168.89	31,538.13	24,599.74	808.67	808.67	29,920.79	23,338.22
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	jun-2010	50,808.80	39,630.86	46,272.30	36,092.39	35,384.70	27,600.07	907.30	907.30	33,570.10	26,184.68
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	jun-2010	63,000.00	49,140.00	57,375.00	44,752.50	43,875.00	34,222.50	1,125.00	1,125.00	41,625.00	32,467.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	jun-2010	53,800.32	41,964.25	48,996.72	38,217.44	37,468.08	29,225.10	960.72	960.72	35,546.64	27,726.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	jun-2010	42,912.00	33,471.36	34,568.00	26,963.04	26,648.00	17,665.44	2,384.00	1,952.00	19,072.00	14,876.16
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	jul-2010	30,920.00	24,117.60	30,920.00	24,117.60	25,040.00	19,531.20	-	-	25,040.00	19,531.20
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/002	oct-2010	83,100.00	64,818.00	75,900.00	59,202.00	51,599.05	40,247.26	1,100.00	1,100.00	49,399.05	38,531.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	dic-2010	24,465.00	19,083.48	23,971.76	18,658.97	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	abr-2011	47,044.00	36,694.32	-	-	29,844.00	23,278.32	2,150.00	2,150.00	25,544.00	19,924.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/013	may-2011	63,000.00	49,140.00	-	-	55,649.68	43,406.75	-	-	55,649.68	43,406.75
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A/006	set-2011	55,143.00	43,011.54	-	-	50,997.00	39,777.66	-	-	48,233.00	37,621.74
Compromiso Compra Venta Padrón 99.915	set-2011	46,929.00	36,604.62	-	-	43,968.00	34,295.04	987.00	987.00	41,994.00	32,755.32
SALDO DE CAPITAL	oct-2011	809,318.40	631,268.35	479,889.16	369,633.54	582,256.33	454,159.94	12,606.40	14,178.40	555,471.53	433,267.79

Handwritten signature: 15 of July