



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 – Website: www.winterbotham.com

Montevideo, 31 de julio de 2012

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

REF: FIDEICOMISO DE GARANTIA – RUNTUNA

Fecha de Reporte: 30 de junio 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 31/05/2012	3,745.56	
08/06/2012	-1.90	Gasto emisión estado de cuenta
18/06/2012	-371.83	Transferencia a la cuenta pagos del Fideicomiso de Garantía a fin de cubrir el mínimo en cuenta exigido por el Banco
Saldo al 30/06/2012	3,371.83	

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

Movimientos de la cuenta Gastos - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/05/2012	3,510.58	
08/06/2012	-1.90	Gasto emisión estado de cuenta
Saldo al 30/06/2012	3,508.66	

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

Movimientos de la cuenta Recaudadora - Dólares americanos		Concepto
Saldo final al 31/05/2012	4,049.00	
04/06/2012	2,183.71	Cobranza Cuota 27 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 M 1 y M 2
04/06/2012	1,769.39	Cobranza Cuota 27 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 14, N 15
04/06/2012	2,032.30	Cobranza Cuota 27 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 N 11 y 12
04/06/2012	2,200.00	Cobranza Cuota 21 mensual Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 5 y USD 1.100 no correspondientes al Fideicomiso
07/06/2012	400.00	Cobranza Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 L 5 y adelanto de USD 5 a cuenta de cuotas a vencerse
07/06/2012	889.00	Cobranza Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 G 1
08/06/2012	-1.90	Gasto emisión estado de cuenta
11/06/2012	2,500.00	Cobranza parcial Cuota 4 semestral Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 5
11/06/2012	2,500.00	Cobranza resto Cuota 4 semestral Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 5
11/06/2012	2,150.00	Cobranza Cuota 14 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 R 3
12/06/2012	8,788.00	Depósito efectuado por error por el promitente comprador de los padrones 10.658 E 2 y N 7
12/06/2012	-10.00	Comisión bancaria por depósito correspondiente al promitente comprador de los padrones 10.658 E 2 y N 7
12/06/2012	3,150.00	Cobranza no identificada
20/06/2012	-10.00	Comisión bancaria por depósito correspondiente a la cobranza correspondiente Padrón 59.927
20/06/2012	1,059.00	Cobranza parcial Cuota 2 Compromiso Compra Venta Padrón 59.927
20/06/2012	525.00	Cobranza Cuota 3 Compromiso Compra Venta Padrón 59.934
20/06/2012	859.00	Cobranza Cuota 12 Compromiso Compra Venta Padrón 10.658 E 10 y adelanto de USD 95 a cuenta de cuotas a vencerse
25/06/2012	-8,778.00	Devolución de depósito efectuado por error el día 12/06/2012 por el promitente comprador de los padrones 10.658 E 2 y N 7
27/06/2012	2,100.00	Cobranza no identificada
29/06/2012	-22,154.50	Transferencia a Cuenta Pagos 708505203 en Dólares Americanos
29/06/2012	-1,100.00	Devolución a Fitrey de USD 1.100 no correspondientes al Fideicomiso y depositados por error por el promitente comprador del Padrón 10.658 R 5
30/06/2012	0.23	Crédito por intereses
Saldo al 30/06/2012	5,100.23	

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

Movimientos de la cuenta Pagos - Dólares Americanos		Concepto
Saldo final al 31/05/2012	283,000.00	
08/06/2012	-1.90	Gasto emisión estado de cuenta
14/06/2012	-280,000.00	Transferencia al Nuevo Banco Comercial como Agente de Pagos del cuarto servicio de intereses de las Obligaciones Negociables
18/06/2012	371.83	Transferencia desde la cuenta garantía del Fideicomiso de Garantía a fin de cubrir el mínimo en cuenta exigido por el Banco
29/06/2012	22,154.50	Transferencia de la cuenta recaudadora 708505202 en Dólares Americanos
29/06/2012	135,276.00	Depósito de Runtuna en cumplimiento de lo dispuesto en la definición de la cuenta de pagos del Fideicomiso de Garantía Runtuna
30/06/2012	18.96	Crédito por intereses
Saldo al 30/06/2012	160,819.39	

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 valuarán conforme a los siguientes criterios:

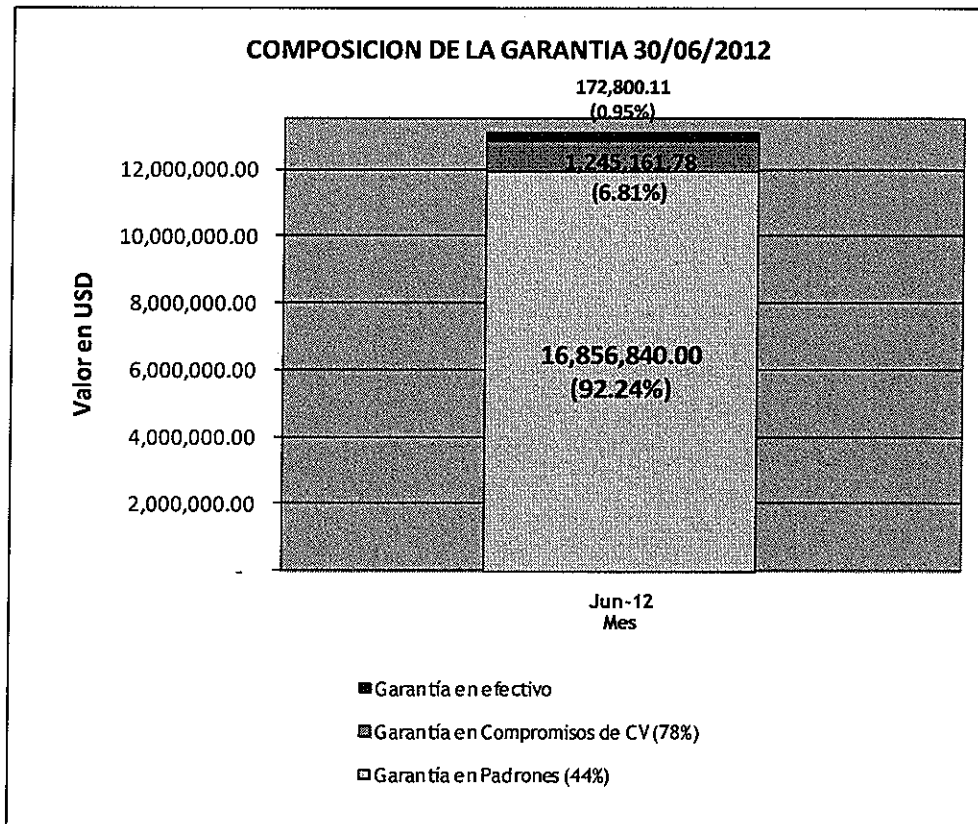


- (i) **Inmuebles:** se considerarán por el 44% de su Valor de Valuación en cada momento;
- (ii) **Créditos Cedidos:** se considerarán por el 78% de su Valor Nominal, siempre que el tercero adquirente no haya dejado de pagar tres cuotas consecutivas;
- (iii) **Dinero en efectivo:** se considerará por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

Relación entre garantía y saldo adeudado USD	30/06/2012
Valor de Tasación respecto de los padrones fideicomitidos	38,311,000.00
Valor Nominal de Compromisos de Compra Venta fideicomitidos	1,596,361.25
Efectivo	172,800.11
Valor de la Garantía respecto de los padrones fideicomitidos (44%)	16,856,840.00
Valor de la garantía respecto de los compromisos de compraventa cedidos (78%)	1,245,161.78
Efectivo (100%)	172,800.11
Total Valor de la Garantía según criterios de Contrato	18,274,801.89
Deuda Capital	8,000,000.00
Deuda Intereses	23,333.33
Saldo de Deuda Total	8,023,333.33
% Garantía	227.77%

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 junio de 2012 que del 100% de los Activos Fideicomitidos, valuados según los criterios contractuales, el 92,24% corresponde a los Inmuebles cedidos, mientras que los créditos cedidos representan un 6,81%, 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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.3 del contrato de agente de pago celebrado el 3 de junio de 2010 entre Nuevo Banco Comercial S.A. y Runtuna S.A., se autorizó con fecha 11 de junio de 2012 al Nuevo Banco Comercial a debitar de la Cuenta Pagos los fondos correspondientes al cuarto servicio de intereses fijado para el 15 de junio del mismo año.

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 junio 2012, se cedieron al Fideicomiso los siguientes ocho 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/I/011	59,181.00	46,161.18
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/002	54,167.00	42,250.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/018	64,972.00	50,678.16
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/002	58,370.00	45,528.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.932	123,429.00	96,274.62
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/003	58,669.00	45,761.82
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/009	75,186.00	58,645.08
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/X/004	153,591.00	119,800.98
SALDO DE CAPITAL	647,565.00	505,100.70

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

Identificación del Padrón	Saldo al 30/06/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	33,034.32	25,766.77
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	39,028.11	30,441.93
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	26,686.11	20,815.17
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	29,940.90	23,353.90
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	37,125.00	28,957.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	31,703.76	24,728.93
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	20,745.00	16,181.10
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	39,999.05	31,199.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/003	16,944.00	13,216.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	-	-
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	48,895.00	38,138.10
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/003	29,400.00	22,932.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/005	36,265.00	28,286.70
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	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 59.927	58,922.00	45,959.16
Compromiso Compra Venta Padrón 59.928	13,998.00	10,918.44
Compromiso Compra Venta Padrón 59.934	24,150.00	18,837.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/011	59,181.00	46,161.18
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/002	54,167.00	42,250.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/018	64,972.00	50,678.16
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/002	58,370.00	45,528.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.932	123,429.00	96,274.62
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/003	58,669.00	45,761.82
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/009	75,186.00	58,645.08
Compromiso Compra Venta Padrón 43.963/X/004	153,591.00	119,800.98
SALDO DE CAPITAL	1,596,361.25	1,245,161.78

Nota: Los Compromisos de Compra Venta Padrón 10.658/I/014 y Padrón 59.925 son considerados 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.



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 junio, el Fideicomitente Elysen S.A. procedió a la mensura de los padrones Nro. 6879, 50.932, 50.933, 50.934, 50.935, 50.936, 59.612 y 59.227, e incorporó al patrimonio de afectación, los padrones resultantes de la nueva mensura que se detallan a continuación con la siguiente numeración: 70.710, 70.711, 70.712, 70.713, 70.714, 70.715, 70.716, 70.717, 70.718, 70.719, 70.720, 70.721, 70.722, 70.723, 70.724, 70.725, 70.726, 70.727, 70.728, 70.729, 70.730, 70.731 y 70.732.

Por su parte, durante el período sujeto a revisión se verificaron los siguientes egresos de padrones:

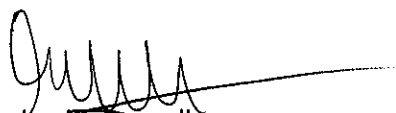
EGRESOS DE PADRONES:

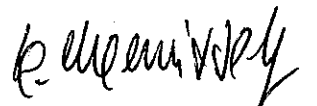
SOCIEDAD	Proyecto	Número de Padrón	Manzana	Unidad	m2 Totales	Tasación de IOCCO		44% del Valor de Tasación
						Valor de Tasación USD	Valor de Remate USD	Aplicación Art. 3.1
FITREY S.A.	La Tahona Fase I (Lomas de Carrasco)	43963	X	4	1,371.35	87,000.00	58,000.00	38,280.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	A1	2	1,105.44	66,000.00	46,000.00	29,040.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	I	11	1,207.79	58,000.00	40,000.00	25,520.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	J	2	1,126.84	43,000.00	30,000.00	18,920.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	J	3	1,132.59	43,000.00	30,000.00	18,920.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	M	9	1,413.26	59,000.00	41,000.00	25,960.00
FITREY S.A.	Altos de La Tahona	10658	M	18	1,254.28	51,000.00	36,000.00	22,440.00
ELYSEN S.A.	Chacras II	70713	-	4	30,309.00	515,000.00	350,000.00	226,600.00
ELYSEN S.A.	Chacras II	70714	-	5	37,897.00	645,000.00	440,000.00	283,800.00

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,


Ian McConnell
Apoderado


Luis Marmisol
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 31/05/2012	Valor Garantía (78%)	Altas Jun-2012	Bajas Jun-2012	Cobranza Jun-2012	Saldo al 30/06/2012	Valor Garantía (78%)
Compromiso Compra Venta Padrón 43963/217	mar-2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/002	jun-2010	39,040.56	30,451.64	34,035.36	26,547.38	1,001.04	-	1,001.04	33,034.32	25,766.77
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/001	jun-2010	46,124.13	35,976.82	40,210.78	31,364.41	1,182.67	-	1,182.67	39,028.11	30,441.93
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/015	jun-2010	31,538.13	24,599.74	27,494.78	21,445.93	808.67	-	808.67	26,686.11	20,815.17
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/011	jun-2010	35,384.70	27,600.07	30,848.20	24,061.60	907.30	-	907.30	29,940.90	23,353.90
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/012	jun-2010	43,875.00	34,222.50	38,250.00	29,835.00	1,125.00	-	1,125.00	37,125.00	28,957.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/N/014	jun-2010	37,468.08	29,225.10	32,664.48	25,478.29	960.72	-	960.72	31,703.76	24,728.93
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/F/012	jun-2010	22,648.00	17,665.44	-	-	-	-	-	-	-
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/E/010	jul-2010	25,040.00	19,531.20	21,604.00	16,851.12	859.00	-	859.00	20,745.00	16,181.10
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/R/005	oct-2010	51,599.05	40,247.26	46,099.05	35,957.26	6,100.00	-	6,100.00	39,999.05	31,199.26
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	19,094.00	14,893.32	2,150.00	-	2,150.00	16,944.00	13,216.32
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/014	may-2011	55,649.68	43,406.75	52,499.68	40,949.75	889.00	-	889.00	48,895.00	38,138.10
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/013	set-2011	50,997.00	39,777.66	48,233.00	37,621.74	52,499.68	-	52,499.68	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	-	-	53,521.00	41,746.38	-	-	-	53,521.00	41,746.38
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/G/001	mar-2012	-	-	49,784.00	38,831.52	-	-	-	49,784.00	38,831.52
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/L/003	mar-2012	-	-	29,400.00	22,982.00	-	-	-	29,400.00	22,982.00
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/005	mar-2012	-	-	36,665.00	28,598.70	-	-	-	36,665.00	28,598.70
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	-	-	58,515.00	45,641.70	-	-	-	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	-	-	68,580.00	53,492.40	-	-	-	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	-	-	59,981.00	46,785.18	-	-	-	59,981.00	46,785.18
Compromiso Compra Venta Padrón 59.928	mar-2012	-	-	13,998.00	10,918.44	-	-	-	13,998.00	10,918.44
Compromiso Compra Venta Padrón 59.934	mar-2012	-	-	24,675.00	19,246.50	-	-	-	24,675.00	19,246.50
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/I/011	jun-2012	-	-	-	-	59,181.00	-	59,181.00	59,181.00	46,161.18
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/A1/002	jun-2012	-	-	-	-	54,167.00	-	54,167.00	54,167.00	42,250.26
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/018	jun-2012	-	-	-	-	64,972.00	-	64,972.00	64,972.00	50,678.16
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/002	jun-2012	-	-	-	-	58,370.00	-	58,370.00	58,370.00	45,528.60
Compromiso Compra Venta Padrón 59.932	jun-2012	-	-	-	-	123,429.00	-	123,429.00	123,429.00	96,274.62
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/J/003	jun-2012	-	-	-	-	58,669.00	-	58,669.00	58,669.00	45,761.82
Compromiso Compra Venta Padrón 10.658/M/009	jun-2012	-	-	-	-	75,186.00	-	75,186.00	75,186.00	58,645.08
Compromiso Compra Venta Padrón 43.969/X/004	jun-2012	-	-	-	-	153,591.00	-	153,591.00	153,591.00	119,800.99
SALDO DE CAPITAL		582,256.33	454,159.94	1,094,674.33	853,845.98	647,565.00	127,910.68	17,967.40	1,596,361.25	1,245,161.78