

**FIDEICOMISO  
QUARTIER DORREGO**

**Estados Contables Correspondientes  
al Ejercicio Económico Irregular al 28 de Febrero 2017 y  
31 de Mayo de 2016**

## FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO

**Ejercicio Económico Irregular N° 4 iniciado el 1 de Junio de 2016**  
**Estados Contables al 28 de Febrero de 2017**  
**Presentado en forma comparativa con los**  
**Estados Contables al 31 de Mayo de 2016**  
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71409535-4

Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6°- C.A.B.A.

Objeto: Adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el conjunto edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios:

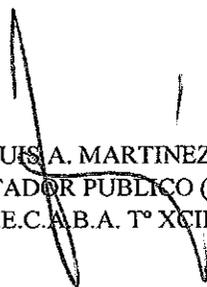
Duración: Hasta el 31 de Diciembre de 2018

### INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.

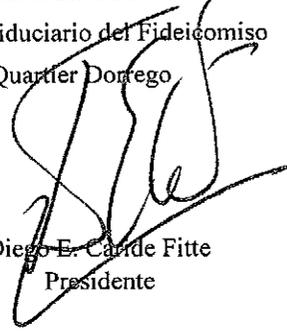
Domicilio: Avenida Leandro N. Alem 449 Piso 6° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad Principal: Mandataria-Fiduciaria de representación o mandatos fiduciarios de todo tipo, en particular de administración, en garantía y/o financieros



LUIS A. MARTINEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C. A.B.A. T° XCII F° 51

T.P. y A Fiduciaria S.A. en carácter de  
Fiduciario del Fideicomiso  
Quartier Dorrego

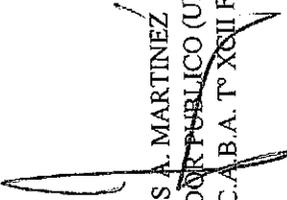


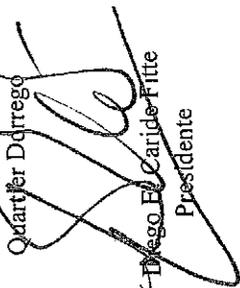
Diego E. Carde Fitte  
Presidente

**DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO**  
**BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 28 DE FEBRERO DE 2017 y 31 DE MAYO DE 2016**  
 (Expresado en pesos)  
 (Notas 1 y 2)

	28.02.2017	31.05.2016
	\$	\$
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	11.291.807,62	17.019.166,25
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	37.131.320,14	19.443.417,91
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>48.423.127,76</b>	<b>36.462.584,16</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.c)	5.699.855,15	3.376.828,81
Inversiones (Nota 2.b y 3.d)	357.550.844,90	214.000.415,82
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>363.250.700,05</b>	<b>217.377.244,63</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>411.673.827,81</b>	<b>253.839.828,79</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.e)	4.192.716,80	1.293.006,05
Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.f)	136.767,17	131,66
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.329.483,97</b>	<b>1.293.137,71</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>4.329.483,97</b>	<b>1.293.137,71</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
(Según estado correspondiente)	407.344.343,84	252.546.691,08
<b>TOTAL</b>	<b>411.673.827,81</b>	<b>253.839.828,79</b>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.  
 El Informe Profesional se extiende en documento aparte.

  
**LUIS A. MARTINEZ**  
 CONTADOR PUBLICO (UBA)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° XCII F° 51

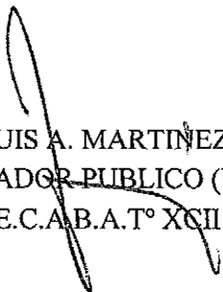
T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de  
 Fiduciario del Fideicomiso  
 Quartier Dorrego  
  
 ← **Diego E. Caride Filte**  
 Presidente

**FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO**

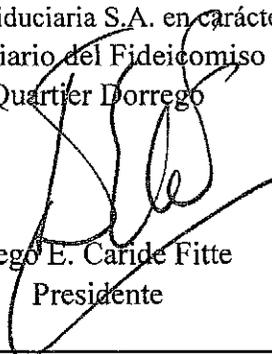
**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 28 DE FEBRERO DE 2017  
y 31 DE MAYO DE 2016**  
(expresado en pesos)  
(Notas 1 y 2)

	28.02.17	31.05.16
Resultado del Ejercicio	0,00	0,00

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables  
El Informe profesional se extiende en documento aparte.

  
LUIS A. MARTÍNEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T° XCII F° 51

T.P. y A. Fiduciaria S.A. en carácter de  
Fiduciario del Fideicomiso  
Quartier Dorrego

  
Diego E. Caride Fitte  
Presidente

## FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO

### ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

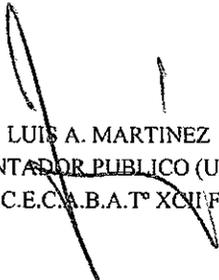
Estados Contables al 28 de Febrero de 2017 y 31 de Mayo de 2016

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

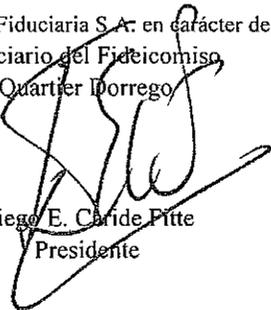
Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 28.02.17	Total del Patrimonio Fiduciario 31.05.16
Saldos al inicio del ejercicio	252.546.691,08	252.546.691,08	219.330.541,84
Aporte de los fiduciantes	154.797.652,76	154.797.652,76	33.216.149,24
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>407.344.343,84</b>	<b>407.344.343,84</b>	<b>252.546.691,08</b>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables  
El Informe profesional se extiende en documento aparte.



LUIS A. MARTINEZ  
CONTADOR PUBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C. A.B.A.T.º XCIII Nº 51

T.P. Y A. Fiduciaria S. A. en carácter de  
Fiduciario del Fideicomiso  
Quartier Dorrego



Diego E. Caride Pitte  
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

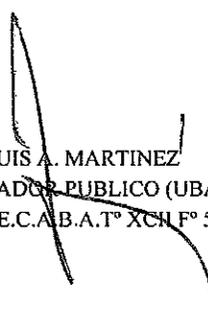
Estados Contables al 28 de Febrero de 2017 y 31 de Mayo de 2016

(expresado en pesos)

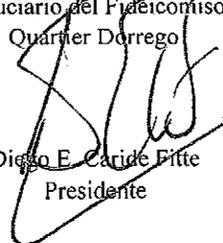
(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	28.02.17	31.05.16
Efectivo al inicio del ejercicio	17.019.166,25	5.037.209,60
Disminución/Aumento neto del efectivo	-5.727.358,63	11.981.956,65
Efectivo al cierre del período	11.291.807,62	17.019.166,25
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones</b>		
Aportes de los Fiduciantes	154.797.652,76	33.216.149,24
Aumento Neto de Cuentas a Pagar	2.899.710,75	915.322,38
Aumento Neto de Cargas Fiscales	136.635,51	
	157.833.999,02	34.131.471,62
<b>Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones</b>		
Aumento Neto de Otros Créditos	-20.010.928,57	-3.640.059,79
Aumento Neto Inversiones	-143.550.429,08	-18.509.455,18
	-163.561.357,65	-22.149.514,97
<b>DISMINUCIÓN/AUMENTO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>-5.727.358,63</b>	<b>11.981.956,65</b>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables  
El Informe profesional se extiende en documento aparte.

  
LUIS A. MARTINEZ  
CONTADOR PUBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T° XCH F° 51

T.P. y A. Fiduciaria S.A. en carácter de  
Fiduciario del Fideicomiso  
Quartier Dorrego

  
Diego E. Caride Fitte  
Presidente

**FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**al 28 de Febrero de 2017 y 31 de Mayo de 2016**

**Nota 1: Bases de presentación de los Estados Contables**

Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos argentinos, y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales, aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los registros contables del Fideicomiso se llevan en libros rubricados en forma separada de los correspondientes al registro de Patrimonio del Fiduciario.

**Nota 2: Criterios de valuación aplicados**

Los principales criterios de valuación utilizados por el fideicomiso fueron los siguientes:

**a) Bancos, Otros Créditos y Deudas:**

1. En moneda nacional, sin cláusula de ajuste: a su valor nominal.
2. En moneda extranjera: valuados al tipo de cambio vigente al cierre según se expone en el Anexo I.

**b) Inversiones:**

Las inversiones fueron valuadas a su valor de efectivo costo y comprenden los siguientes conceptos: el terreno, los gastos de compra del mismo, anticipo a proveedores, inversiones efectuadas y demás gastos directos e indirectos que hacen al objeto del Fideicomiso.

La sociedad Fiduciaria contrato la construcción del emprendimiento con la empresa Constructora Sudamericana S.A. por un monto total de \$ 175.543.933,60 más IVA, con un anticipo de \$ 26.331.590,04 mas IVA, que se ajustarán por el índice de la CAC nivel general base Julio 2013.

Al 28 de Febrero de 2017, se había certificado un total de \$ 111.547.720,63 mas mayores costos por \$ 79.330.350,24 restando por certificar un valor nominal de \$ 63.996.212,97 mas los mayores costos, El índice CAC sufrió un incremento del 162,85% al 28 de Febrero de 2017, comparado con el índice base de Julio 2013.

A raíz de la paralización de la obra por 15 meses, se acuerdo abonarle un total de \$ 15.237.830 mas IVA base mayo 2016, en 22 cuotas a Constructora Sudamericana S.A., tal como se preveía en la Asamblea de Fiduciantes del 27 de febrero de 2015. Al 28 de febrero de 2017 se habían abonado 9 cuotas.

La terminación de obra esta prevista para el segundo trimestre del año 2018.

**Nota 3: Composición de los principales rubros**

Al 28 de Febrero de 2017 y 31 de Mayo de 2016, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	\$ 28/02/2017	\$ 31/05/2016
<b>Activo Corriente</b>		
<b>a) Caja y Bancos</b>		
Caja	2.700,69	4.093,53
Bancos Cta. Cte.	7.950.647,60	14.001.075,18
Bancos cta. Especial u\$s	3.338.459,33	3.013.997,54
	<hr/> 11.291.807,62	<hr/> 17.019.166,25
<b>b) Otros Créditos</b>		
<b>Fiscales</b>		
Iva saldo a favor	34.439.831,21	18.070.254,72
Iva saldo a favor de libre disponibilidad	204.844,76	3.611,24
Impuesto Ley 25413	320.803,08	72.880,99
Ingresos Brutos-Retenciones y Percepciones	1.120.479,25	33.118,75
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.778.665,85	2.311.291,93
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-1.733.304,01	-1.047.739,72
	<hr/> 37.131.320,14	<hr/> 19.443.417,91

**Nota 3: Composición de los principales rubros (cont.)**

	\$ 28/02/2017	\$ 31/05/2016
<b>Activo No Corriente</b>		
<b>c) Otros Créditos</b>		
<b>Fiscales</b>		
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	5.699.855,15	3.376.828,81
	<u>5.699.855,15</u>	<u>3.376.828,81</u>
<b>d) Inversiones</b>		
Terreno	90.177.726,18	79.750.334,56
Derechos de Contruccion e Inscrip. Planos	1.863.669,08	1.863.669,08
Obra Civil	197.951.912,92	90.911.650,58
Honorarios Desarrolladora	36.985.319,75	24.502.019,24
Honorarios Estudio Arquitectura	8.923.827,42	5.533.171,66
Honorarios Fiduciaria	3.560.508,05	2.022.596,37
Honorarios Varios	1.891.061,42	1.801.406,42
Honorarios Auditoria	333.666,00	88.483,00
Servicios Juridicos	1.491.979,89	1.491.979,89
Aysa S.A./ A.B.L.	463.435,65	333.645,77
Conexión Aysa S.A.	840.359,60	
Impuesto de Sellos	301.692,55	301.692,55
Honorarios Comerciales	2.421.000,00	2.421.000,00
Gastos Bancarios	745.468,93	558.881,68
Impuestos Ley 25413	3.919.271,20	2.314.667,85
Diferencia de Cambio	-1.429.295,28	-1.246.005,55
Varios	1.469.431,07	1.351.222,72
Unificación Unidades	5.639.810,47	
	<u>357.550.844,90</u>	<u>214.000.415,82</u>
<b>Pasivo Corriente</b>		
<b>e) Cuentas a Pagar</b>		
Proveedores	3.092.979,24	1.278.743,50
Cheques Diferidos	1.099.737,56	14.262,55
	<u>4.192.716,80</u>	<u>1.293.006,05</u>
<b>f) Cargas Fiscales</b>		
Retenciones Ganancias	57.452,29	
Retenciones SUSS	79.314,88	131,66
	<u>136.767,17</u>	<u>131,66</u>

**Nota 4: Plazos de cobranza de activos y exigibilidad de los pasivos**

Plazo	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Cargas Fiscales
A vencer			
1° Trimestre	525.647,84	4.192.716,80	136.767,17
2° Trimestre	1.045.361,84		
3° Trimestre			
4° Trimestre			
Más de un año	5.699.855,15		
Subtotal	<u>7.270.864,83</u>	<u>4.192.716,80</u>	<u>136.767,17</u>
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	35.560.310,46		
Subtotal	<u>35.560.310,46</u>		
Total	<u>42.831.175,29</u>	<u>4.192.716,80</u>	<u>136.767,17</u>
A tasa de interés			
Que no devenga interés	42.831.175,29	4.192.716,80	136.767,17
Total	<u>42.831.175,29</u>	<u>4.192.716,80</u>	<u>136.767,17</u>

**Nota 5: Constitución del Fondo Fiduciario**

**Objeto:** El objeto del Fondo Fiduciario es la adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el emprendimiento edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios.

**Fiduciario, Fiduciantes y Beneficiarios**

**Fiduciario:** Es TP y A Fiduciaria S.A., sociedad a la que se le transmitirá el dominio fiduciario de los fondos para adquirir el inmueble y llevar adelante el emprendimiento inmobiliario.

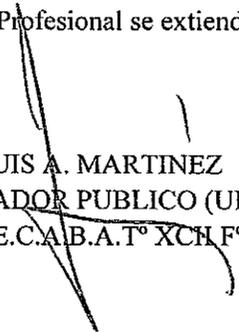
**Fiduciantes:** Son las personas físicas y jurídicas que se adhirieron al contrato del fideicomiso y se obligaron a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y hacer frente a todos los costos y gastos que demante la obra de construcción del edificio proyectado.

**Beneficiarios:** Son los mismos fiduciantes o los cesionarios de sus derechos.

**Extinción y destino de los bienes fideicomitidos:** Una vez finalizada la obra, la fiduciaria entregará a los fiduciantes la posesión y el dominio del inmueble otorgando los instrumentos y las inscripciones registrables que correspondan, conforme lo dispuesto por el art. 26, in-fine de la Ley 24.441, bajo el régimen de propiedad horizontal.

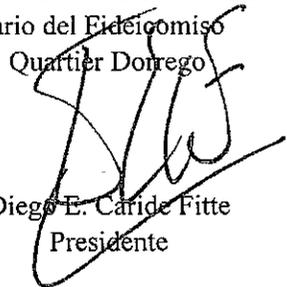
**Nota 6:** No existen hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten significativamente los estados contables.

El Informe Profesional se extiende en documento aparte.



LUIS A. MARTINEZ  
CONTADOR PUBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A.T° XCH F° 51

T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de  
Fiduciario del Fideicomiso  
Quartier Dorrego



Diego E. Caride Fitte  
Presidente

**FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO**

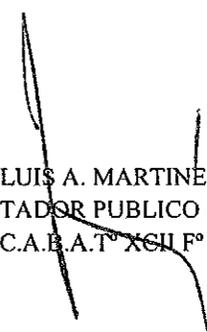
**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**  
 Estados Contables al 28 de Febrero de 2017 y 31 de Mayo de 2016  
 (expresado en pesos)  
 (Notas 1 y 2)

**ANEXO I**

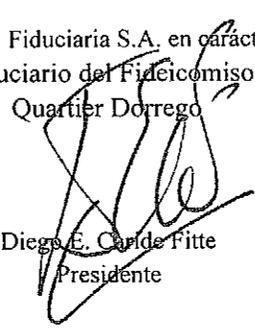
Rubros	Monto en moneda extranjera U\$S	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 28.02.17	Monto en moneda argentina \$ 31.05.16
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>Bancos</b>				
Banco Galicia Cta. Esp. U\$S	217.915,10	15,320	3.338.459,33	3.013.990,56
<b>Total del Activo Corriente</b>	217.915,10	15,320	3.338.459,33	3.013.990,56
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	217.915,10	15,320	3.338.459,33	3.013.990,56
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
No Existen				
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	0,00		0,00	0,00

(1) Tipo de cambio del Banco Nación Argentina a la fecha de cierre del ejercicio

El Informe profesional se extiende en documento aparte.

  
 LUIS A. MARTINEZ  
 CONTADOR PUBLICO (UBA)  
 C.P.C.E.C.A.B.A.T.º XCII Fº 51

T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de  
 Fiduciario del Fideicomiso  
 Quartier Dorrego

  
 Diego E. Caride Fitte  
 Presidente

**Dr. Luis Alberto Martínez**

CONTADOR PUBLICO U.B.A.  
LIC. EN ADMINISTRACION U.B.A.

AV. CORDOBA 1525 3º PISO – 1055 CAPITAL  
TEL.: 4813-8242 (Líneas Rotativas)

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores

T.P. y A. FIDUCIARIA S.A. Fiduciaria del  
FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO  
CUIT: 30-71236760-8  
Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6º  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los estados contables**

He auditado los estados contables adjuntos del FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO, que comprenden el estado de situación patrimonial al 28 de febrero de 2017 y 31 de mayo de 2016, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes a los ejercicios económicos terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 6 y el anexo I.

### **Responsabilidad de la fiduciaria en relación con los estados contables**

La fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y de control interno que la fiduciaria considere necesario para permitir la preparación de los estados contables libres de incorrecciones significativas.

### **Responsabilidad del auditor**

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjunto basada en mi auditoría. He llevado a cabo mi examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoría.

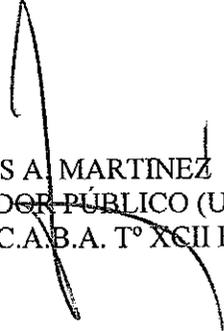
## Opinión

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO al 28 de febrero de 2017 y 31 de mayo de 2016, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes a los ejercicios económicos terminados en esas fechas, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Según surge de los registros contables del fideicomiso no existen pasivos devengados ni exigibles al 28 de febrero de 2017 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad de Buenos Aires, 28 de Abril de 2017



LUIS A. MARTINEZ  
CONTADOR PÚBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° XCII F° 51