

---

## DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

---

---

DOMICILIO LEGAL: Av. Leandro N. Alem 449 P° 6 - C.A.B.A.

OBJETO DEL FIDEICOMISO: 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 adjudicar las unidades a los beneficiarios.

---

---

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior)

EJERCICIO ECONOMICO N° 4 INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2020

EXPRESADOS EN MONEDA HOMOGENEA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Nota 1.2)

---

---

INFORMACION DEL FIDUCIARIO

DENOMINACIÓN: TPYA Fiduciaria S.A.

---

DOMICILIO LEGAL: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6° - C.A.B.A.

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

---

---

**DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS**

---

**ESTADOS DE SITUACION PATRIMONIAL AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

---

Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2020

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Notas 3.1 y 2.1)	\$ 47.775.440,53	\$ 6.344.752,16
Inversiones (Notas 3.2. y 2.2)	\$ 87.650.564,84	\$ 42.084.614,30
Otros Créditos (Notas 3.3 y 2.2)	\$ 103.018.800,02	\$ 49.526.757,23
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 238.444.805,39</b>	<b>\$ 97.956.123,69</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros Créditos (Notas 3.4 y 2.2)	\$ 3.877.653,66	\$ 2.223.247,90
Bienes de Cambio (Nota 3.5 y 2.3)	\$ 2.448.711.542,16	\$ 1.964.324.571,50
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 2.452.589.195,82</b>	<b>\$ 1.966.547.819,40</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$ 2.691.034.001,21</b>	<b>\$ 2.064.503.943,09</b>
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas por Pagar (Notas 3.6 y 2.2)	\$ 89.620,39	\$ 41.623,43
Préstamos (Notas 3.7 y 2.2)	\$ 49,83	\$ 25,20
Cargas Fiscales (Notas 3.8 y 2.2)	\$ 7.002.680,79	\$ 19.218.426,85
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 7.092.351,01</b>	<b>\$ 19.260.075,48</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$ 7.092.351,01</b>	<b>\$ 19.260.075,48</b>
<b>PATRIMONIO NETO (s/Estado Respectivo)</b>	<b>\$ 2.683.941.650,20</b>	<b>\$ 2.045.243.867,61</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 2.691.034.001,21</b>	<b>\$ 2.064.503.943,09</b>

- NOTAS : 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.  
2) El Dictamen de Contador Público se extiende en documento aparte.

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

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de  
Fiduciaria del Fideicomiso  
Tierras Argencons

DIEGO E. CARIDE FITTE  
Presidente

**DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS**

**ESTADO DE RESULTADOS : Por el período comprendido entre el 1° de Enero de 2020 y el 31 de Diciembre de 2020 y el 1° de Enero de 2019 y el 31 de Diciembre de 2019**

**Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2020**

	31/12/2020	31/12/2019
Gastos de Administración	\$ -9.402,11	\$ -2.405.348,63
Gastos de Comercialización	\$ -201.643,10	\$ -34.732,09
Resultados Financieros y por tenencia (Nota 3.9)	\$ -28.593.749,22	\$ 14.655.922,89
Impuesto a las Ganancias (Nota 2.4)	\$ 1.861.847,50	\$ -6.443.583,64
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ -26.942.946,93</b>	<b>\$ 5.772.258,54</b>

- NOTAS :
- 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
  - 2) El Dictamen de Contador Público se extiende en documento aparte.

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de  
Fiduciaria del Fideicomiso  
Tierras Argencons

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

DIEGO E. CARIDE FITTE  
Presidente

**DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : FIDEICOMISO TIERRAS ARGENTONS**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO: Por el Periodo comprendido entre el 1° de Enero de 2020 y el 31 de Diciembre de 2020 y el 1° de Enero de 2019 y el 31 de Diciembre 2019**  
Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2020

CONCEPTO	APORTES DE LOS PROPIETARIOS		AJUSTE APORTES FIDUCIANTES	RESULTADOS		TOTAL AL 31/12/2020	TOTAL AL 31/12/2019
	APORTES DE FIDUCIANTES A	APORTES DE FIDUCIANTES B		NO ASIGNADOS			
Saldos al inicio del ejercicio	\$ 721.040.939,69	\$	1.344.106.671,64	\$ -19.903.743,72	\$	2.045.243.867,61	\$ 1.778.293.566,26
Absorción Pérdida Acumulada		\$	-19.903.743,72	\$ 19.903.743,72			
Aportes de los Fiduciarios	\$ 299.984.257,28	\$ 309.243.412,03	56.413.060,21	\$	\$ 665.640.729,52	\$	261.178.042,81
Resultado del Ejercicio				\$ -26.942.946,93	\$ -26.942.946,93	\$	5.772.258,54
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>\$ 1.021.025.196,97</b>	<b>\$ 309.243.412,03</b>	<b>\$ 1.380.615.988,13</b>	<b>\$ -26.942.946,93</b>	<b>\$ 2.683.941.650,20</b>	<b>\$ 2.045.243.867,61</b>	

- NOTAS:**
- 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
  - 2) El Dictamen de Contador Público se extiende en documento aparte.

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

TPYA FIDUCIARIA S.A. en carácter de  
Fiduciaria del Fideicomiso  
Tierras Argentons

DIEGO E. CARIDE FITTE  
Presidente

**DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO : Por el Período comprendido entre el 1° de Enero de 2020 y el 31 de Diciembre de 2020 y el 1° de Enero de 2019 y el 31 de Diciembre de 2019**

**Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2020**

**VARIACION DEL EFECTIVO**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Efectivo al inicio del ejercicio	\$ 6.344.752,16	\$ 4.580.237,17
Aumento Neto del efectivo	\$ 41.430.688,37	\$ 1.764.514,99
Efectivo al cierre del período	\$ 47.775.440,53	\$ 6.344.752,16

**FLUJO NETO DE EFECTIVO GENERADO POR LAS OPERACIONES**

Aportes de los Fiduciantes	\$ 665.640.729,52	\$ 261.178.042,81
<b>Subtotal</b>	\$ 665.640.729,52	\$ 261.178.042,81
Resultado del Período	\$ -26.942.946,93	\$ 5.772.258,54
Más/menos: Partidas que no representan variaciones del efectivo		
Provisión Impuesto a las Ganancias	\$ -1.861.847,50	\$ 6.443.583,64
<b>Subtotal</b>	\$ -28.804.794,43	\$ 12.215.842,17
Variación en Activos y Pasivos operativos		
Aumento Neto Inversiones	\$ -45.565.950,54	\$ -14.364.656,06
Aumento Neto Otros Créditos	\$ -53.284.601,05	\$ -37.903.317,06
Aumento Bienes de Cambio	\$ -484.386.970,66	\$ -39.381.698,28
Aumento/Disminución Neto Cuentas por pagar	\$ 47.996,96	\$ -489.112,60
Aumento/Disminución Neto Préstamos	\$ 24,63	\$ -435,70
Disminución Cargas Fiscales	\$ -12.215.746,06	\$ -179.490.150,29
<b>Sub-Total</b>	\$ -595.405.246,72	\$ -271.629.369,99

**AUMENTO NETO DEL EFECTIVO**

\$ 41.430.688,37	\$ 1.764.514,99
------------------	-----------------

- NOTAS :     1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.  
              2) El Dictamen de Contador Público se extiende en documento aparte.

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de  
Fiduciaria del Fideicomiso  
Tierras Argencons

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

DIEGO E. CARIDE FITTE  
Presidente

## **1. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES**

### **1.1. Normas contables utilizadas**

Los presentes Estados Contables han sido preparados de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Fideicomiso ha aplicado las normas contables profesionales dispuestas por las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) con las últimas modificaciones vigentes aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) excepto las referidas a la Resolución Técnica N° 26 y sus modificatorias sobre adopción de las normas internacionales de Información Financieras (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **1.2. Presentación de los Estados Contables en Moneda Homogénea**

El fideicomiso presenta sus Estados Contables en moneda homogénea a cuyo efecto se ha aplicado método de re-expresión previsto por la Resolución Técnica 6 de la F.A.C.P.C.E a partir del ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2018.

#### **1.2.i.Contexto inflacionario**

La Resolución Técnica 39, modificatoria de la Resolución 17 dispuso que para evaluar un contexto de inflación que amerita ajustar los estados contables para que los mismos queden expresados en moneda de poder adquisitivo de la fecha a la cual corresponden, deberán evaluarse las siguientes variables cuantitativas y cualitativas, del entorno económico del país:

- 1) Tasa de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%
- 2) Corrección generalizada de los precios y/o salarios
- 3) Fondos en moneda argentina se invierten inmediatamente para mantener su poder adquisitivo
- 4) La brecha existente entre la tasa de interés por colocaciones en moneda argentina y en una moneda extranjera es muy relevante.
- 5) La población en general prefiere mantener su riqueza en activos no monetarios o en una moneda extranjera relativamente estable.

A partir del 1° Semestre del año 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una reversión de la tendencia inflacionaria, resultando en índices de inflación que excedieron el 100% acumulado en tres años, y en proyecciones de que inflación que confirmaron dicha tendencia. Por otra parte, los indicadores cualitativos de alta inflación previstos en el punto 3.1 de la Res. Téc. (F.A.C.P.C.E) 17 mostraron evidencias coincidentes.

#### **1.2.ii Unidad de medida y Resolución (F.A.C.P.C.E.) 539/18**

En virtud de lo señalado en el punto precedente, la F.A.C.P.C.E dictó la Resolución J.G. 539/18 aprobada mediante la Res. C.D. (C.P.C.E.Cdad Bs As.) 107/2018 mediante la cual dispuso que deberá iniciarse la aplicación del ajuste por inflación resultante de la sección 3.1 de la R.T. N° 17 (modificada por la R.T. N° 39) para la preparación de los estados contables correspondientes a períodos contables (anuales o intermedios) que cierren a partir del 01/07/2018 (inclusive)

#### **1.2.iii. Método de reexpresión- Índice utilizado**

Tal como lo establece la Resolución (F.A.C.P.C.E.) 539/18 se ha aplicado el proceso de reexpresión previsto en la Res. Tec. (F.A.C.P.C.E.) N° 6 ,utilizando coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir del 1° de Enero de 2017 y , hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES****2.1. Caja y Bancos**

En moneda nacional, el efectivo disponible y los saldos en cuentas a la vista en bancos han sido valuados a su valor nominal.

En moneda extranjera, los saldos en cuentas a la vista al tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio.

**2.2. Inversiones**

Las inversiones fueron valuadas a su valor de cotización al cierre de ejercicio.

**2.2. Créditos y Deudas**

Los rubros "Otros Créditos" del Activo Corriente y las "Cuentas por Pagar", "Cargas Fiscales y Sociales", "y "Otros pasivos" del Pasivo Corriente han sido valuados a su valor nominal. La Sociedad ha estimado que el valor descontado de sus créditos y cuentas a pagar no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera.

**2.3. Bienes de Cambio**

El rubro bienes de cambio ha sido valuado al valor de costo original reexpresado en moneda de cierre. En ningún caso los valores exceden el valor recuperable.

**2.4. Impuesto a las Ganancias**

El Fideicomiso ha reconocido el cargo por impuesto a las ganancias en base al método del impuesto diferido, por la aplicación diferida del ajuste por inflación impositivo que será reconocido en los próximos cinco ejercicios de acuerdo a la tasa que registrará en cada uno de ellos. El importe del crédito a favor del mismo asciende a \$ 3.877.653,66

**3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS**

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Activo Corriente</b>		
<b>3.1. Caja y Bancos</b>		
Caja	\$ 52.348,55	\$ 71.267,32
Bancos cta \$	\$ 40.333.781,08	\$ 5.926.701,03
Bancos cta esp. u\$s	\$ 7.389.310,90	\$ 346.783,81
	<u>\$ 47.775.440,53</u>	<u>\$ 6.344.752,16</u>
<b>3.2. Inversiones</b>		
Cuenta Comitente Allartia Ledesma u\$s	\$ 360.618,98	\$ 19.195.617,09
Cuenta Comitente Allartia Ledesma \$	\$ 10.014.216,78	
Fondo Fima Banco Galicia	\$ 30.808.866,96	
Fondo Letes	\$ 46.466.862,12	\$ 22.888.997,21
	<u>\$ 87.650.564,84</u>	<u>\$ 42.084.614,30</u>

## DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	31/12/2020	31/12/2019
<b>3.3. Otros Créditos</b>		
Impuesto a las Ganancias	\$ 4.773.314,46	
Iva saldo de libre disponibilidad	\$ 3.404.118,07	\$ 1.993.330,11
Iva saldo tecnico	\$ 81.500.094,79	\$ 37.286.965,11
Ganancia Mínima Presunta	\$ 2.125.441,79	\$ 3.414.647,06
Ingresos Brutos	\$ 5.118.470,49	\$ 4.420.624,70
Impuesto a los créditos bancarios computable	\$ 6.097.360,42	\$ 2.411.190,25
	\$ 103.018.800,02	\$ 49.526.757,23
<b>Activo No Corriente</b>		
<b>3.4. Otros Créditos</b>		
Impuesto a las Ganancias Método Diferido	\$ 3.877.653,66	\$ 2.223.247,90
	\$ 3.877.653,66	\$ 2.223.247,90
<b>3.5. Bienes de Cambio</b>		
Terreno	\$ 1.580.004.119,38	\$ 1.580.004.119,38
Obra Civil	\$ 521.285.407,97	\$ 126.152.600,72
Honorarios Profesionales	\$ 214.424.959,65	\$ 136.980.821,58
Derechos de construcción y municipales	\$ 94.677.328,82	\$ 94.677.328,82
Honorarios Fiduciaria	\$ 9.862.925,59	\$ 4.471.696,19
Servicios Contratados	\$ 27.309.561,62	\$ 21.223.290,92
Renders/Computación	\$ 361.781,24	\$ 213.226,80
AYSA S.A./A.B.L.	\$ 785.457,89	\$ 601.487,09
	\$ 2.448.711.542,16	\$ 1.964.324.571,50
<b>Pasivo Corriente</b>		
<b>3.6. Cuentas por Pagar</b>		
Deudas comerciales	\$ 89.620,39	\$ 41.623,43
	\$ 89.620,39	\$ 41.623,43
<b>3.7. Préstamos</b>		
Cuenta Comitente Allaria Ledesma \$	\$ 49,83	\$ 25,20
	\$ 49,83	\$ 25,20
<b>3.8. Cargas Fiscales</b>		
Impuesto a las Ganancias		\$ 14.686.020,88
Ganancia Mínima Presunta		\$ 3.414.647,06
Retenciones Sicore	\$ 101.675,50	
Retenciones SUSS	\$ 127.094,37	
AFIP-Plan de Facilidades	\$ 6.773.910,92	
Intereses a Pagar		\$ 1.117.758,90
	\$ 7.002.680,79	\$ 19.218.426,85
<b>Estado de Resultados</b>		
<b>3.9. Resultados Financieros y por tenencia (Incluyendo el Res. cambio poder adq. moneda - Recpam)</b>		
Generados por Activos		
- Intereses Ganados	\$ 5.705.438,09	694.642,64
- Diferencias de cambio	\$ 1.298.966,17	37.946.252,03
Subtotal	\$ 7.004.404,26	38.640.894,67

**DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**3.9. Resultados Financieros y por tenencia (Incluyendo el Res. cambio poder adq. moneda - Recpam) (cont.)**

		31/12/2020	31/12/2019
	Subtotal	\$ 28.383.204,55	
Generados por Pasivos			
- Gastos Bancarios	\$	-191.885,52	-176.334,59
- Intereses y Recargos Impositivos	\$	-2.306.946,57	-1.207.036,87
- Impuesto a las Transacciones Bancarias			
	Subtotal	\$ -2.498.832,09	-1.383.371,46
	Subtotal	\$ 4.505.572,17	37.257.523,22
Resultados por cambios del poder adquisitivo de la moneda	\$	-33.099.321,39	-22.601.600,33
	Subtotal	\$ -33.099.321,39	-22.601.600,33
	Total	\$ -28.593.749,22	14.655.922,89

**4: Constitución del Fondo Fiduciario**

**Objeto:** El objeto del Fondo Fiduciario es la compra del Inmueble sito en la calle República Bolivariana de Venezuela N° 2, Azopardo s/n°, México s/n° y Av. Ing. Huergo s/n°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una superficie total de 5.887,05 m2 aproximadamente, construir en el mismo el conjunto edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y adjudicar las unidades a los fiduciantes.

**Fiduciario, Fiduciantes y Beneficiarios**

**Fiduciario:** Es TPYA 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 demande la obra de construcción del edificio proyectado. Durante el ejercicio comenzo la adhesion y aporte de los Fiduciantes B, que integrarán los fondos necesarios para la terminar la construcción de la Torre I del emprendimiento.

**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.

**5. HECHOS POSTERIORES**

No existen hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten significativamente los Estados Contables

6. Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.

7. El Dictamen de Contador Público se extiende en documento aparte.

TPYA FIDUCIARIA S.A. en carácter de  
Fiduciaria del Fideicomiso  
Tierras Argencons

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

DIEGO E. CARIDE FITTE  
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

CUADRO I

BALANCE GENERAL AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2020

I - COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS

II - COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS

RUBROS	\$	\$
	31.12.2020	31.12.2019
1) Existencia al comienzo del Ejercicio	1.964.324.571,50	1.744.160.591,15
2) Compras del Ejercicio	395.132.807,25	126.754.087,81
3) Gastos según Cuadro I	89.254.163,41	93.409.892,54
	2.448.711.542,16	1.964.324.571,50
4) Existencia al final del Ejercicio	-2.448.711.542,16	-1.964.324.571,50
5) Costo de Ventas		

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de  
Fiduciaria del Fideicomiso  
Tierras Argencons

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

DIEGO E. CARIDE FITTE  
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

CUADRO II

BALANCE GENERAL AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2020

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBROS	MONTO Y CLASE DE LA MONEDA EXTRANJERA	CAMBIO VIGENTE	MONTO EN	MONTO EN
			MONEDA ARGENTINA 31.12.2020	MONEDA ARGENTINA 31.12.2019
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Bancos Cta. Cte. en M.E.	U\$S 88.020,38	83,95	7.389.310,90	346.783,81
Inversiones	U\$S 4.295,64	83,95	360.618,98	19.195.617,09
Cuenta Corriente - Allaria u\$S	U\$S 92.316,02	TOTAL	7.749.929,88	19.542.400,90
<b>PASIVO</b>				
<b>NO EXISTEN</b>				

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

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

TPYA FIDUCIARIA S.A. en carácter de  
Fiduciaria del Fideicomiso  
Tierras Argencons

DIEGO E. CARIDE FITTE  
Presidente

## BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2020

RUBRO	TOTAL 31.12.2020	COSTO BIENES DE CAMBIO	COSTO DE OTROS ACTIVOS	GASTOS DE ADMINISTRACION	GASTOS DE COMERCIALIZACION	TOTAL 31.12.2019
Honorarios Profesionales	77.444.138,07	77.444.138,07				71.294.181,16
Honorarios Fiduciaria	5.391.229,40	5.391.229,40				4.471.696,19
Servicios Contratados	6.086.270,70	6.086.270,70				19.671.131,88
Derechos de Construcción y Municipales						-435.066,56
Ingresos Brutos	25.512,04				25.512,04	34.732,09
Renders/Computación	148.554,44	148.554,44				27.335,32
AYSA/A.B.L.	183.970,80	183.970,80				
Gastos Escribania	1.840,90			1.840,90		218.922,75
Varios	7.561,21			7.561,21		567.040,43
<b>TOTALES AL 31/12/2020</b>	<b>89.289.077,56</b>	<b>89.254.163,41</b>		<b>9.402,11</b>	<b>25.512,04</b>	
<b>TOTALES AL 31/12/2019</b>		<b>93.409.892,54</b>		<b>2.405.348,63</b>	<b>34.732,09</b>	<b>95.849.973,26</b>

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

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

TPYA FIDUCIARIA S.A. en carácter de  
Fiduciaria del Fideicomiso  
Tierras Argencons

DIEGO E. CARIDE FITTE  
Presidente

## INFORME DEL AUDITOR

Señores

TPYA FIDUCIARIA S.A. FIDUCIARIA DEL  
FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS  
Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 446 Piso 6°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T.: 30-71555778-5

### 1- Informe sobre los Estados Contables

He auditado los Estados Contables adjuntos del FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31 de Diciembre de 2020 y 31 de Diciembre de 2019 y el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes a los ejercicios económicos finalizados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las Notas 1 a 7 y Cuadros I, II y III.

### 2- Responsabilidad de la fiduciaria en relación con los Estados Contables

La Sociedad Fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de Estados Contables libres de incorrecciones significativas.

### 3- Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los Estados Contables adjuntos 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 del 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 fiduciaria 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.

#### **4- Opinión**

En mi opinión, los Estados Contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS al 31 de Diciembre de 2020 y al 31 de Diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones, la Evolución de su Patrimonio Neto y el Flujo de su Efectivo, Cuadro I, II y III, correspondiente a los ejercicios Económicos terminados en esas fechas, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

#### **5- Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) Según surge de los registros contables de la entidad, no existen pasivos devengados al 31 de Diciembre de 2020 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de Aportes y Contribuciones Previsionales a fecha.
- b) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de Abril de 2021

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