

---

## 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 transferir las unidades a los beneficiarios.

---

---

---

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Presentados parcialmente en forma comparativa) Nota 1.2.iv.

EJERCICIO ECONOMICO N° 5 INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2021

EXPRESADOS EN MONEDA HOMOGENEA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (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

---

---

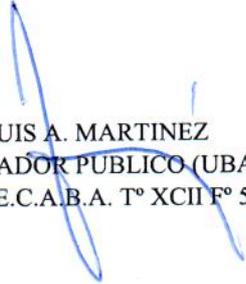
DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

ESTADOS DE SITUACION PATRIMONIAL AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2021

	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Notas 3.1 y 2.1)	\$ 10.854.167,98	\$ 72.113.030,37
Inversiones (Notas 3.2. y 2.2)	\$ 308.036.518,35	\$ 132.301.194,38
Otros Créditos (Notas 3.3 y 2.2)	\$ 349.881.413,80	\$ 155.498.259,61
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 668.772.100,13</b>	<b>\$ 359.912.484,36</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros Créditos (Notas 3.4 y 2.2)	\$ 2.976.502,93	\$ 5.852.993,78
Bienes de Cambio (Nota 3.5 y 2.3)	\$ 5.403.747.747,66	\$ 3.696.125.202,50
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 5.406.724.250,59</b>	<b>\$ 3.701.978.196,28</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$ 6.075.496.350,72</b>	<b>\$ 4.061.890.680,64</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas por Pagar (Notas 3.6 y 2.2)	\$ 30.573,99	\$ 135.274,48
Préstamos (Notas 3.7 y 2.2)	\$ 758,20	\$ 75,21
Cargas Fiscales (Notas 3.8 y 2.2)	\$ 1.920.075,05	\$ 10.569.960,78
Otros Pasivos (Notas 3.9 y 2.2)	\$ 476.042,82	
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 2.427.450,06</b>	<b>\$ 10.705.310,47</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$ 2.427.450,06</b>	<b>\$ 10.705.310,47</b>
<b>PATRIMONIO NETO (s/Estado Respectivo)</b>	<b>\$ 6.073.068.900,66</b>	<b>\$ 4.051.185.370,17</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6.075.496.350,72</b>	<b>\$ 4.061.890.680,64</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

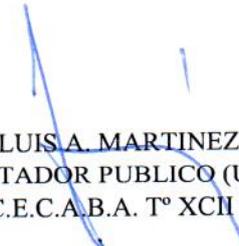
DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

ESTADO DE RESULTADOS : Por el periodo comprendido entre el 1° de Enero de 2021 y el 31 de Diciembre de 2021 y el 1° de Enero de 2020 y el 31 de Diciembre de 2020

Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2021

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Gastos de Administración	\$ -25.824,03	\$ -14.191,70
Gastos de Comercialización	\$ -1.278.547,21	\$ -304.363,39
Resultados Financieros y por tenencia (Nota 3.10)	\$ -158.417.398,38	\$ -43.159.872,16
Impuesto a las Ganancias (Nota 2.4)	\$ -2.821.225,78	\$ 2.810.303,03
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ -162.542.995,40</b>	<b>\$ -40.668.124,22</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 DE LA SOCIEDAD : FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCON S**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO: Por el Período comprendido entre el 1° de Enero de 2021 y el 31 de Diciembre de 2021 y el 1° de Enero de 2020 y el**

**31 de Diciembre de 2020**

**Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2021**

CONCEPTO	APORTES DE LOS PROPIETARIOS		RESULTADOS		TOTAL AL 31/12/2021	TOTAL AL 31/12/2020
	APORTES DE FIDUCIANTES	AJUSTE APORTES FIDUCIANTES	NO ASIGNADOS			
Saldos al inicio del ejercicio	\$ 1.330.268.609,00	\$ 2.761.584.885,39	\$ -40.668.124,22	\$ 4.051.185.370,17	\$ 3.087.124.503,72	
Absorción Pérdida Acumulada		\$ -40.668.124,22	\$ 40.668.124,22			
Aportes de los Fiduciarios	\$ 1.976.471.238,76	\$ 207.955.287,13		\$ 2.184.426.525,89	\$ 1.004.728.990,67	
Resultado del Ejercicio			\$ -162.542.995,40	\$ -162.542.995,40	\$ -40.668.124,22	
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>\$ 3.306.739.847,76</b>	<b>\$ 2.928.872.048,30</b>	<b>\$ -162.542.995,40</b>	<b>\$ 6.073.068.900,66</b>	<b>\$ 4.051.185.370,17</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 ARGENCONS

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO : Por el Período comprendido entre el 1º de Enero de 2021 y el 31 de Diciembre de 2021 y el 1º de Enero de 2020 y el 31 de Diciembre de 2020

Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2021

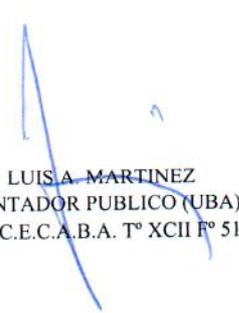
VARIACION DEL EFECTIVO

	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo al inicio del ejercicio	\$ 72.113.030,37	\$ 9.576.872,55
Disminución/Aumento Neto del efectivo	\$ -61.258.862,39	\$ 62.536.157,81
Efectivo al cierre del período	\$ 10.854.167,98	\$ 72.113.030,37

FLUJO NETO DE EFECTIVO GENERADO POR LAS OPERACIONES

Aportes de los Fiduciantes	\$ 2.184.426.525,89	\$ 1.004.728.990,67
<b>Subtotal</b>	\$ 2.184.426.525,89	\$ 1.004.728.990,67
Resultado del Período	\$ -162.542.995,40	\$ -40.668.124,22
Más/menos: Partidas que no representan variaciones del efectivo		
Provisión Impuesto a las Ganancias	\$ 2.821.225,78	\$ -2.810.303,03
<b>Subtotal</b>	\$ -159.721.769,62	\$ -43.478.427,25
Variación en Activos y Pasivos operativos		
Aumento Neto Inversiones	\$ -175.735.323,97	\$ -68.777.990,08
Aumento Neto Otros Créditos	\$ -192.407.814,07	\$ -80.428.647,25
Aumento Bienes de Cambio	\$ -1.707.622.545,16	\$ -731.141.606,19
Disminución/Aumento Neto Cuentas por pagar	\$ -104.700,49	\$ 72.447,40
Aumento Neto Préstamos	\$ 682,99	\$ 37,18
Disminución Cargas Fiscales	\$ -10.569.960,78	\$ -18.438.646,65
Aumento Otros Pasivos	\$ 476.042,82	
<b>Sub-Total</b>	\$ -2.085.963.618,66	\$ -898.714.405,60
<b>AUMENTO NETO DEL EFECTIVO</b>	<b>\$ -61.258.862,39</b>	<b>\$ 62.536.157,81</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.

  
LUISA A. MARTINEZ  
CONTADOR PUBLICO (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº XCII Fº 51

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

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, con las simplificaciones previstas en la Res. Gral 539/18 que se describen en el punto 1.3.iv

#### **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 1º 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 1º 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 metodo del impuesto diferido, por la aplicación diferida del ajuste por inflación impositivo que será reconocido en los próximos cuatro ejercicios de acuerdo a la tasa que regirá en cada uno de ellos. El importe del crédito a favor del mismo asciende a \$ 2.976.502,93

**3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS****Activo Corriente****3.1. Caja y Bancos**

Caja		\$	79.015,76
Bancos cta \$	\$	4.419.137,25	\$ 60.880.468,03
Bancos cta esp. u\$s	\$	6.435.030,73	\$ 11.153.546,58
	\$	10.854.167,98	\$ 72.113.030,37

**3.2. Inversiones**

Cuenta Comitente Allartia Ledesma u\$s	\$	440.389,01	\$ 544.324,18
Cuenta Comitente Allartia Ledesma \$			\$ 15.115.622,39
Fondo Fima Banco Galicia	\$	271.928.536,78	\$ 46.503.407,07
Fondo Letes	\$	35.667.592,56	\$ 70.137.840,74
	\$	308.036.518,35	\$ 132.301.194,38

## DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	31/12/2021	31/12/2020
<b>3.3. Otros Créditos</b>		
Impuesto a las Ganancias	\$ 6.364.207,08	7.204.918,82 \$
Iva saldo de libre disponibilidad	\$ 10.670.906,44	5.138.231,42 \$
Iva saldo tecnico	\$ 307.923.594,94	123.017.574,42 \$
Ganancia Mínima Presunta	\$ 2.125.441,79	3.208.176,56 \$
Ingresos Brutos	\$ 4.647.886,30	7.725.902,97 \$
Impuesto a los créditos bancarios computable	\$ 18.143.930,80	9.203.455,42 \$
Varios	\$ 5.446,45	
	\$ 349.881.413,80	\$ 155.498.259,61
<b>Activo No Corriente</b>		
<b>3.4. Otros Créditos</b>		
Impuesto a las Ganancias Método Diferido	\$ 2.976.502,93	\$ 5.852.993,78
	\$ 2.976.502,93	\$ 5.852.993,78
<b>3.5. Bienes de Cambio</b>		
Terreno	\$ 2.384.884.027,85	\$ 2.384.884.027,85
Obra Civil	\$ 1.744.825.539,38	\$ 786.836.710,21
Honorarios Profesionales	\$ 907.519.841,99	\$ 323.656.536,82
Derechos de construcción y municipales	\$ 142.907.506,72	\$ 142.907.506,72
Honorarios Fiduciaria	\$ 58.472.138,32	\$ 14.887.261,00
Servicios Contratados	\$ 162.124.753,71	\$ 41.221.498,42
Renders/Computación	\$ 1.671.642,12	\$ 546.078,51
AYSA S.A./A.B.L.	\$ 1.342.297,57	\$ 1.185.582,97
	\$ 5.403.747.747,66	\$ 3.696.125.202,50
<b>Pasivo Corriente</b>		
<b>3.6. Cuentas por Pagar</b>		
Deudas comerciales	\$ 30.573,99	\$ 135.274,48
	\$ 30.573,99	\$ 135.274,48
<b>3.7. Préstamos</b>		
Cuenta Comitente Allaria Ledesma \$	\$ 758,20	\$ 75,21
	\$ 758,20	\$ 75,21
<b>3.8. Cargas Fiscales</b>		
Impuesto a las Ganancias	\$ 1.920.075,05	
Retenciones Sicore		\$ 153.470,66
Retenciones SUSS		\$ 191.838,32
AFIP-Plan de Facilidades		\$ 10.224.651,80
	\$ 1.920.075,05	\$ 10.569.960,78
<b>3.9. Otros Pasivos</b>		
Acreeedores Varios	\$ 476.042,82	
	\$ 476.042,82	

**Estado de Resultados****3.10. Resultados Financieros y por tenencia (Incluyendo el Res. cambio poder adq. moneda - Recpam)**

Generados por Activos		
- Intereses Ganados	\$ 49.216.513,12	8.611.881,45
- Diferencias de cambio	\$ -1.004.159,92	1.960.680,76
Subtotal	\$ 48.212.353,20	10.572.562,21
Generados por Pasivos		
- Gastos Bancarios	\$ -3.295.229,81	-289.635,14
- Intereses y Recargos Impositivos	\$ -1.138.315,87	-3.482.142,84
- Impuesto a las Transacciones Bancarias	\$ -54.642,05	
Subtotal	\$ -4.488.187,73	-3.771.777,98
Subtotal	\$ 43.724.165,47	6.800.784,23
Resultados por cambios del poder adquisitivo de la moneda		
	\$ -202.141.563,85	-49.960.656,40
Subtotal	\$ -202.141.563,85	-49.960.656,40
Total	\$ -158.417.398,38	-43.159.872,16

**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

**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.

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

CUADRO I

BALANCE GENERAL AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2021

I - COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS  
II - COSTO DE SERVICIOS PRESTADOS

RUBROS	\$	\$
	31.12.2021	31.12.2020
1) Existencia al comienzo del Ejercicio	\$ 3.696.125.202,50	\$ 2.964.983.596,31
2) Compras del Ejercicio	\$ 957.988.829,17	\$ 596.419.913,93
3) Gastos según Cuadro I	\$ 749.635.715,99	\$ 134.721.692,26
	\$ 5.403.749.747,66	\$ 3.696.125.202,50
4) Existencia al final del Ejercicio	\$ -5.403.749.747,66	\$ -3.696.125.202,50
5) Costo de Ventas		

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

DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

CUADRO II

BALANCE GENERAL AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2021

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBROS	MONTO Y CLASE DE LA MONEDA EXTRANJERA	CAMBIO VIGENTE	MONTO EN	MONTO EN
			MONEDA ARGENTINA 31.12.2021	MONEDA ARGENTINA 31.12.2020
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Bancos Cta. Cte. en M.E.	62.944,12	102,52	\$ 6.453.030,73	\$ 11.153.546,58
Inversiones	4.295,64	102,52	\$ 440.389,01	\$ 544.324,18
Cuenta Corriente - Allaria u\$s	<u>67.239,76</u>	TOTAL	<u>\$ 6.893.419,74</u>	<u>\$ 11.697.870,76</u>
<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

DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

CUADRO III

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2021

RUBRO	TOTAL 31.12.2021	COSTO BIENES DE CAMBIO	COSTO DE OTROS ACTIVOS	GASTOS DE ADMINISTRACION	GASTOS DE COMERCIALIZACION	TOTAL 31.12.2020
Honorarios Profesionales	\$ 583.863.305,17	\$ 583.863.305,17				\$ 116.895.447,09
Honorarios Fiduciaria	\$ 43.584.877,32	\$ 43.584.877,32				\$ 8.137.609,72
Servicios Contratados	\$ 120.903.255,29	\$ 120.903.255,29				\$ 9.186.716,42
Derechos de Construcción y Municipales					\$ 1.278.547,21	\$ 38.508,29
Ingresos Brutos	\$ 1.278.547,21					\$ 224.230,50
Renders/Computación	\$ 1.125.563,61	\$ 1.125.563,61				\$ 277.688,53
AYSA/A.B.L.	\$ 158.714,60	\$ 158.714,60				\$ 2.778,68
Gastos Escribania				\$ 25.824,03		\$ 11.413,01
Varios	\$ 25.824,03					
<b>TOTALES AL 31/12/2021</b>	<b>\$ 750.940.087,23</b>	<b>\$ 749.635.715,99</b>		<b>\$ 25.824,03</b>	<b>\$ 1.278.547,21</b>	
<b>TOTALES AL 31/12/2020</b>		<b>\$ 134.721.692,26</b>		<b>\$ 14.191,70</b>	<b>\$ 304.363,39</b>	<b>\$ 134.774.392,24</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° XCIV 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 2021 y 31 de Diciembre de 2020 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 auditoria. He llevado a cabo mi examen de conformidad con las normas de auditoria 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 auditoria con el fin de obtener una seguridad razonable de que los Estados Contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoria 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 auditoria 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 auditoria 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 auditoria.

#### **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 2021 y al 31 de Diciembre de 2020, 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 2021 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, 02 de Marzo de 2022

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 23 de marzo de 2022

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 02/03/2022 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2021 perteneciente a FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS Otras (con domic. fiscal) CUIT 30-71555778-5, intervenida por el Dr. LUIS ALBERTO MARTINEZ. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. LUIS ALBERTO MARTINEZ

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 92 F° 51



Profesional de Ciencias  
Económicas de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

*Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional  
interviniente a través de Internet y la misma reúne los controles  
de matrícula vigente, Incumbencias y control formal de informes  
y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente  
documento pueda constatar su validez ingresando a  
[www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm](http://www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm)  
declarando el siguiente código: nhaquuh*

Legalización N° 976488

