
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 2023

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

EJERCICIO ECONOMICO N° 7 INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023

EXPRESADOS EN MONEDA HOMOGENEA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (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 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2023

	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Notas 3.1 y 2.1)	281.436.357,69	443.917.384,26
Inversiones (Notas 3.2 y 2.2)	2.781.345.938,97	3.533.027.877,75
Otros Créditos (Notas 3.3 y 2.2)	2.966.275.231,39	2.991.145.477,37
Bienes de Cambio (Nota 3.4 y 2.3)	49.397.979.375,94	
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	55.427.036.903,99	6.968.090.739,39
ACTIVO NO CORRIENTE		
Otros Créditos (Notas 3.5 y 2.2)	1.056.427,88	3.289.797,17
Bienes de Cambio (Nota 3.6 y 2.3)	23.011.053.350,74	47.954.709.018,59
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	23.012.109.778,62	47.957.998.815,76
TOTAL DEL ACTIVO	78.439.146.682,61	54.926.089.555,15
	31/12/2023	31/12/2022
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar (Notas 3.7 y 2.2)	14.056.922,97	163.605.455,04
Préstamos (Notas 3.8 y 2.2)	10.644,44	8.353,79
Cargas Fiscales (Notas 3.9 y 2.2)	32.947.914,21	5.359.018,31
Otros Pasivos (Notas 3.10 y 2.2)		34.375.193,39
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	47.015.481,62	203.348.020,53
TOTAL DEL PASIVO	47.015.481,62	203.348.020,53
PATRIMONIO NETO (s/Estado Respectivo)	78.392.131.200,99	54.722.741.534,62
TOTAL	78.439.146.682,61	54.926.089.555,15

- 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. Tº XCII Fº 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 1º de Enero de 2023 y el 31 de Diciembre de 2023 y el 1º de Enero de 2022 y el 31 de Diciembre de 2022

Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2023

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Gastos de Administración	\$ -56.016,96	\$ -10.784.298,38
Gastos de Comercialización	\$ -71.704.960,29	\$ -27.789.727,15
Resultados Financieros y por tenencia (Nota 3.11)	\$ -5.265.525.620,30	\$ -2.313.418.903,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ -5.337.286.597,55	\$ -2.351.992.928,53

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. Tº XCII Fº 51

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

DIEGO E. CARIDE FITTE
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO: Por el Periodo comprendido entre el 1° de Enero de 2023 y el 31 de Diciembre de 2023 y el 1° de Enero de 2022 y el 31 de Diciembre de 2022

Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2023.

CONCEPTO	APORTES DE LOS PROPIETARIOS		RESULTADOS		TOTAL AL 31/12/2023	TOTAL AL 31/12/2022
	APORTES DE FIDUCIANTES	AJUSTE/APORTES FIDUCIANTES	NO ASIGNADOS			
Saldos al inicio del ejercicio	\$ 8.458.791.376,00	\$ 48.615.943.087,14	\$ -2.351.992.928,53	\$ 54.722.741.534,61	\$ 36.839.288.136,69	
Absorción Pérdida Acumulada		\$ -2.351.992.928,53	\$ 2.351.992.928,53			
Aportes de los Fiduciarios	\$ 16.243.668.025,63	\$ 12.763.008.238,30		\$ 29.006.676.263,93	\$ 20.235.446.326,45	
Resultado del Ejercicio			\$ -5.337.286.597,55	\$ -5.337.286.597,55	\$ -2.351.992.928,53	
Saldos al cierre del ejercicio	\$ 24.702.459.401,63	\$ 59.026.958.396,91	\$ -5.337.286.597,55	\$ 78.392.131.200,99	\$ 54.722.741.534,61	

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 ARGENCONS

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO : Por el Periodo comprendido entre el 1º de Enero de 2023 y el 31 de Diciembre de 2023 y el 1º de Enero de 2022 y el 31 de Diciembre de 2022

Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2023

VARIACION DEL EFECTIVO	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo al inicio del ejercicio	\$ 443.917.384,26	\$ 65.841.476,22
Disminución/Aumento Neto del efectivo	\$ -162.481.026,57	\$ 378.075.908,04
Efectivo al cierre del periodo	\$ 281.436.357,69	\$ 443.917.384,26
FLUJO NETO DE EFECTIVO GENERADO POR LAS OPERACIONES		
Aportes de los Fiduciantes	\$ 29.006.676.263,93	\$ 20.235.446.326,46
Subtotal	\$ 29.006.676.263,93	\$ 20.235.446.326,46
Resultado del Periodo	\$ -5.337.286.597,55	\$ -2.351.992.928,53
Subtotal	\$ -5.337.286.597,55	\$ -2.351.992.928,53
Variación en Activos y Pasivos operativos		
Disminución/Aumento Neto Inversiones	\$ 751.681.938,78	\$ -1.664.475.710,51
Disminución/Aumento Neto Otros Créditos	\$ 27.103.615,27	\$ -853.996.119,58
Aumento Bienes de Cambio	\$ -24.454.323.708,09	\$ -15.175.528.747,41
Disminución/Aumento Neto Cuentas por pagar	\$ -149.548.532,07	\$ 163.419.992,95
Aumento Neto Préstamos	\$ 2.290,65	\$ 3.754,55
Aumento/Disminución Cargas Fiscales	\$ 27.588.895,90	\$ -6.288.173,43
Disminución/Aumento Otros Pasivos	\$ -34.375.193,39	\$ 31.487.513,55
Sub-Total	\$ -23.831.870.692,95	\$ -17.505.377.489,89
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	\$ -162.481.026,57	\$ 378.075.908,04

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. 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 reexpresión 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 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 metodo del impuesto diferido, por la aplicación diferida del ajuste por inflación impositivo que será reconocido en los próximos ejercicios. El importe del crédito a favor del mismo asciende a \$ 1.056.427,88

3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	31/12/2023	31/12/2022
Activo Corriente		
3.1. Caja y Bancos		
Bancos cta \$	\$ 12.885.514,22	\$ 248.311.166,36
Bancos cta esp. u\$s	\$ 268.550.843,47	\$ 195.606.217,90
	<u>\$ 281.436.357,69</u>	<u>\$ 443.917.384,26</u>
3.2. Inversiones		
Cuenta Comitente Allartia Ledesma u\$s	\$ 238.244,06	\$ 2.367.185,29
Cuenta Corriente Daruma	\$ 24.488.689,93	
Fondo Fima Banco Galicia -Premium clase B	\$ 2.272.373.363,93	\$ 2.731.731.070,66
Fondo ALLARIA - Ahorro B	\$ 484.245.641,05	\$ 798.929.621,81
	<u>\$ 2.781.345.938,97</u>	<u>\$ 3.533.027.877,75</u>

DENOMINACION: FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	31/12/2023	31/12/2022
3.3. Otros Créditos		
Impuesto a las Ganancias	\$ 6.364.207,08	19.818.627,31 \$
Iva saldo de libre disponibilidad	\$ 111.260.584,68	128.267.805,17 \$
Iva saldo tecnico	\$ 2.582.966.337,02	2.614.587.566,74 \$
Ganancia Mínima Presunta	\$ 2.125.441,79	6.618.788,20 \$
Retenciones SUSS		3.351.933,77 \$
Ingresos Brutos	\$ 47.043.030,72	
Impuesto a los créditos bancarios computable	\$ 215.298.446,57	191.531.591,60 \$
Varios	\$ 1.217.183,53	26.969.164,58 \$
	<u>\$ 2.966.275.231,39</u>	<u>\$ 2.991.145.477,37</u>
3.4. Bienes de Cambio		
Terreno	\$ 7.233.363.503,00	
Obra Civil	\$ 42.164.615.872,94	
	<u>\$ 49.397.979.375,94</u>	
Activo No Corriente		
3.5. Otros Créditos		
Impuesto a las Ganancias Método Diferido	\$ 1.056.427,88	\$ 3.289.797,17
	<u>\$ 1.056.427,88</u>	<u>\$ 3.289.797,17</u>
3.6. Bienes de Cambio		
Terreno	\$ 7.233.363.503,00	\$ 14.466.727.006,00
Obra Civil	\$ 15.777.689.847,74	\$ 33.487.982.012,59
	<u>\$ 23.011.053.350,74</u>	<u>\$ 47.954.709.018,59</u>
Pasivo Corriente		
3.7. Cuentas por Pagar		
Deudas comerciales	\$ 14.056.922,97	\$ 163.605.455,04
	<u>\$ 14.056.922,97</u>	<u>\$ 163.605.455,04</u>
3.8. Préstamos		
Cuenta Comitante Allaria Ledesma \$	\$ 10.644,44	\$ 8.353,79
	<u>\$ 10.644,44</u>	<u>\$ 8.353,79</u>
3.9. Cargas Fiscales		
Retenciones SUSS	\$ 17.893.063,12	
Retenciones Sicore	\$ 15.054.851,09	\$ 5.285.914,75
Ingresos Brutos		\$ 73.103,57
	<u>\$ 32.947.914,21</u>	<u>\$ 5.359.018,31</u>
3.10. Otros Pasivos		
Acreedores Varios		\$ 34.375.193,39
		<u>\$ 34.375.193,39</u>
Estado de Resultados		
3.11. Resultados Financieros y por tenencia (Incluyendo el Res. cambio poder adq. moneda - Recpam)		
Generados por Activos		
- Intereses Ganados	\$ 3.141.990.699,26	1.023.576.071,90
- Diferencias de cambio	\$ 628.743.957,64	-15.179.346,27
Subtotal	<u>\$ 3.770.734.656,90</u>	<u>1.008.396.725,63</u>
Generados por Pasivos		
- Gastos Bancarios	\$ -84.814.875,92	-5.587.979,73
- Intereses y Recargos Impositivos	\$ -5.627.514,59	-33.630,34
- Impuesto a las Transacciones Bancarias		
Subtotal	<u>\$ -90.442.390,51</u>	<u>-5.621.610,07</u>
Subtotal	<u>\$ 3.680.292.266,39</u>	<u>1.002.775.115,56</u>
Resultados por cambios del poder adquisitivo de la moneda	\$ -8.945.817.886,69	-3.316.194.018,55
Subtotal	<u>\$ -8.945.817.886,69</u>	<u>-3.316.194.018,55</u>
Total	<u><u>\$ -5.265.525.620,30</u></u>	<u><u>-2.313.418.903,00</u></u>

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. En el primer semestre 2024 se prevé la adjudicación de las unidades de la Torre I.

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 2023 y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2023

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

RUBROS	\$	\$
	31.12.2023	31.12.2022
1) Existencia al comienzo del Ejercicio	\$ 47.954.709.018,59	\$ 32.779.180.271,18
2) Invertido en el Ejercicio	\$ 24.454.323.708,09	\$ 15.175.528.747,41
	\$ 72.409.032.726,68	\$ 47.954.709.018,59
3) Existencia al final del Ejercicio	\$ -72.409.032.726,68	\$ -47.954.709.018,59
4) 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 2023 y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2023

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBROS	MONTO Y CLASE DE LA MONEDA EXTRANJERA	CAMBIO VIGENTE	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 31.12.2023	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 31.12.2022
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos Cta. Cte. en M.E.	US\$ 333.417,15	805,45	\$ 268.550.843,47	\$ 195.606.217,90
Inversiones	US\$ 295,79	805,45	\$ 238.244,06	\$ 2.367.185,29
Cuenta Corriente - Allaria u\$s	US\$ 333.712,94	TOTAL	\$ 268.789.087,52	\$ 197.973.403,19
PASIVO				
NO EXISTEN				

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

LUIS 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

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
Presentados en moneda homogénea al 31 de Diciembre de 2023

RUBRO	TOTAL 31.12.2023	COSTO BIENES DE CAMBIO	COSTO DE OTROS ACTIVOS	GASTOS DE ADMINISTRACION	GASTOS DE COMERCIALIZACION	TOTAL 31.12.2022
Ingresos Brutos	\$ 71.704.960,29				\$ 71.704.960,29	\$ 27.789.727,15
Varios	\$ 56.016,96			\$ 56.016,96		\$ 10.784.298,38
TOTALES AL 31/12/2023	\$ 71.760.977,25			\$ 56.016,96	\$ 71.704.960,29	
TOTALES AL 31/12/2022				\$ 10.784.298,38	\$ 27.789.727,15	\$ 38.574.025,53

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

LUIS A. MARTINEZ
CONTADOR PUBLICO (UBA)
C.P.C.E.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 DE AUDITORIA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores

T.P. y A. FIDUCIARIA S.A. Fiduciaria del

FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS

Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6º

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

C.U.I.T.: 30-71555778-5

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

He auditado los Estados Contables adjuntos del FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31 de Diciembre de 2023 y el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS al 31 de Diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución de C.D. N°46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables" de mi informe. Soy independiente del FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA

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

Responsabilidades de la Fiduciaria del FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS en relación con los estados contables

La Sociedad Fiduciaria TPYA FIDUCIARIA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables, la Fiduciaria es responsable de la evaluación de la capacidad de FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Fiduciaria del FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS.

d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la Fiduciaria del FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo que no existe incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS para continuar como empresa en funcionamiento.

e) Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Me comunico con la Fiduciaria del FIDEICOMISO TIERRAS ARGENCONS en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los

hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Con base en mi examen descripto, informo que los estados contables citados surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de acuerdo con normas legales.
- b) Según surge de los registros contables de la entidad, no existen pasivos devengados al 31 de Diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de Aportes y Contribuciones Previsionales a fecha.
- c) 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 FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 77/2011 del CPCECABA.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de Marzo de 2024.

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

