

FIDEICOMISO
QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA

Estados Contables Correspondientes
a los Ejercicio Económico 31 de Diciembre de 2012
y 31 de Diciembre de 2011

FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA

Ejercicio Económico N° 2 iniciado el 1 de Enero de 2012

Estados Contables al 31 de Diciembre de 2012

**Presentado en forma comparativa con los
Estados Contables al 31 de Diciembre de 2011**

(expresado en pesos)

CUIT: 30-71200299-5

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

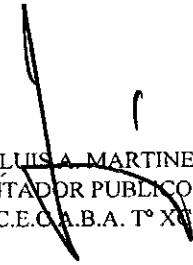
Duración: Hasta el 25 de Agosto de 2015

INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

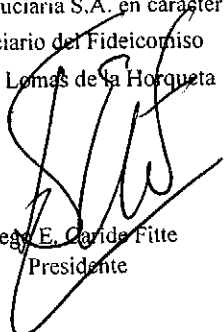
Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.

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 PUBLICO (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° XIII F° 51

T.P. y A Fiduciaria S.A. en carácter de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier Lomas de la Horqueta


Diego E. Caride Fitte
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA					
BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 31 DE DICIEMBRE DE 2011					
(Expresado en pesos)					
(Notas 1 y 2)					
	31.12.2012	31.12.2011		31.12.2012	31.12.2011
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	10,527,533.79	10,332,014.77	Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.d)	1,229.02	66.74
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	10,156,765.25	2,560,090.82	Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.e)	98,278.62	1,976.00
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	20,684,299.04	12,892,105.59	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	99,507.64	2,042.74
ACTIVO NO CORRIENTE			TOTAL DEL PASIVO	99,507.64	2,042.74
Inversiones (Nota 2.b, 3.c)	96,038,201.23	40,123,474.90			
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	96,038,201.23	40,123,474.90	PATRIMONIO NETO	116,622,992.63	53,013,537.75
TOTAL DEL ACTIVO	116,722,500.27	53,015,580.49	(Según estado correspondiente)		
			TOTAL	116,722,500.27	53,015,580.49

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

LUIS A. MARTNEZ
CONTADOR PUBLICO (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº XCII Fº 51

T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier Lomas de la Horqueta

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Estados Contables al 31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	31.12.2012	31.12.2011
Efectivo al inicio del ejercicio	10,332,014.77	
Aumento neto del efectivo	<u>195,519.02</u>	<u>10,332,014.77</u>
Efectivo al cierre del período	10,527,533.79	10,332,014.77
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aportes de los Fiduciantes	63,609,454.88	53,013,537.75
Aumento Neto de Cuentas a Pagar	1,162.28	66.74
Aumento Neto de Cargas Fiscales	<u>96,302.62</u>	<u>1,976.00</u>
	63,706,919.78	53,015,580.49
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Aumento Neto de Otros Créditos	-7,596,674.43	-2,560,090.82
Aumento Neto Inversiones	<u>-55,914,726.33</u>	<u>-40,123,474.90</u>
	-63,511,400.76	-42,683,565.72
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO DEL EJERCICIO	<u>195,519.02</u>	<u>10,332,014.77</u>

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 XCII Fº 51

T.P. y A. Fiduciaria S.A. en carácter de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier Lomas de la Horqueta

Diego E. Canale Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

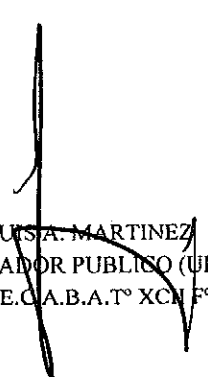
Estados Contables al 31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011

(expresado en pesos)

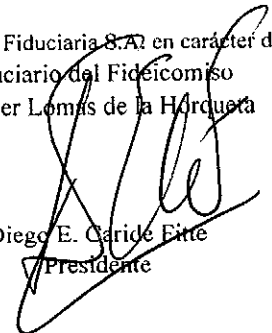
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.12.2012	Total del Patrimonio Fiduciario 31.12.2011
Saldos al inicio del ejercicio	53,013,537.75	53,013,537.75	
Aporte de los fiduciantes	63,609,454.88	63,609,454.88	53,013,537.75
Saldos al cierre del ejercicio	116,622,992.63	116,622,992.63	53,013,537.75

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


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

T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier Lomas de la Horqueta


Diego E. Caride Fite
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011

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) Caja, 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 1.

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 demas 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 u\$s 2.598.576 más IVA, y \$ 66.564.373 mas IVA. El saldo en pesos será abonado en 19 cuotas iguales y consecutivas de \$ 3.503.388,05 a partir de enero de 2012 y se ajustará por el índice de la CAC nivel general base julio 2011. A partir de Septiembre de 2012 se disminuyó cada cuota a \$ 2.964.405,28 extendiendo las mismas a 21 cuotas.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31.12.2012	31.12.2011
	\$	\$
Activo Corriente		
a) Caja y Bancos		
Caja	2,526.10	
Bancos Cta. Cte.	6,123,646.83	3,942,051.70
Bancos cta. Especial u\$s	4,401,360.86	6,389,963.07
	<u>10,527,533.79</u>	<u>10,332,014.77</u>
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	9,090,180.36	2,316,543.57
Iva saldo a favor de libre disponibilidad	376,728.42	166,867.56
Impuesto Ley 25413	113,577.44	76,679.69
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	1,104,713.30	211,245.99
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-528,434.27	-211,245.99
	<u>10,156,765.25</u>	<u>2,560,090.82</u>
c) Inversiones		
Terreno	23,237,191.97	23,237,191.97
Derechos de const. e inscrip. planos	403,194.60	403,194.60
Obra Civil	58,414,164.18	11,124,503.86
Honorarios Desarrolladora	9,054,864.11	4,952,110.02
Honorarios Estudio Arquitectura	3,320,214.54	
Honorarios Fiduciaria	878,355.56	211,263.30
Honorarios Auditoria	60,186.00	
Honorarios Varios	208,737.68	112,800.00
Servicios Juridicos	425,678.00	110,505.00
Diferencia de Cambio	-1,198,702.38	-562,498.31
Subtotal	<u>94,803,884.26</u>	<u>39,589,070.44</u>

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

	31.12.2012	31.12.2011
	\$	\$
Subtotal	94,803,884.26	39,589,070.44
Gastos Bancarios	161,293.49	90,378.66
Impuestos Ley 25413	904,803.75	312,015.23
Impuesto Inmobiliario/Municipal	7,922.02	
Impuesto de Sellos	16,763.50	16,743.50
Varios	143,534.21	115,267.07
	96,038,201.23	40,123,474.90

Pasivo Corriente**d) Cuentas a Pagar**

Proveedores	564.73	66.74
Cheques Diferidos	664.29	
	1,229.02	66.74

e) Cargas Fiscales

Ingresos Brutos	60.00	
Retenciones Imp. a las Ganancias	1,718.33	1,976.00
Retenciones SUSS		
Retenciones IIBB Bs. As.	96,500.29	
	98,278.62	1,976.00

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

Plazo	Otros	Cuentas a	Cargas
A vencer	Créditos	Pagar	Fiscales
1º Trimestre	156,442.73	1,229.02	98,278.62
2º Trimestre	333,863.13		
3º Trimestre			
4º Trimestre			
Más de un año			
Subtotal	490,305.86	1,229.02	98,278.62
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	9.666,459.39		
Subtotal			
Total	10,156,765.25	1,229.02	98,278.62
Que no devenga interés	10,156,765.25	1,229.02	98,278.62
Total	10,156,765.25	1,229.02	98,278.62

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.

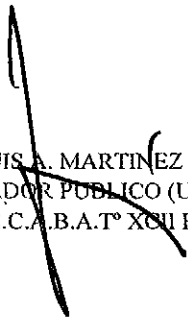
Beneficiarios: Son los mismos fiduciantes o los cesionarios de sus derechos.

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.

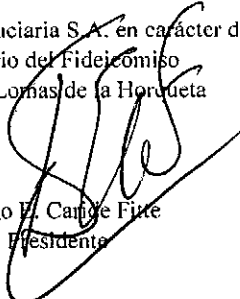
Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.

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 Lomas de la Horqueta



Diego E. Candé Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Estados Contables al 31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

ANEXO I

Rubros	Monto en moneda extranjera U\$S	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 31.12.2012	Monto en moneda argentina \$ 31.12.2011
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
Banco Galicia Cta. Esp. U\$S	920,786.79	4.780	4,401,360.86	6,389,963.07
Total del Activo Corriente	920,786.79	4.780	4,401,360.86	6,389,963.07
TOTAL DEL ACTIVO	920,786.79	4.780	4,401,360.86	6,389,963.07
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
No Existen				
Total del Pasivo Corriente	0.00		0.00	0.00
TOTAL DEL PASIVO	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. E.A.T.° XCII F° 51

T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier Lomas de la Horqueta

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 (Lineas Rotativas)

INFORME DEL AUDITOR

Señores

T.P. y A. FIDUCIARIA S.A. Fiduciaria del
FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA
Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6º
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT: 30-71200299-5

En mi carácter de Contador Público independiente, informo sobre la auditoría de los Estados Contables del FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA detallados en el apartado 1. Los mismos están destinados a ser presentados a terceros y son responsabilidad de T.P. y A. FIDUCIARIA S.A. en su carácter de Fiduciaria del FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre dichos Estados Contables, sobre la base de mi trabajo de auditoría.

1. ESTADOS CONTABLES OBJETO DE LA AUDITORIA

He auditado el Estado de Situación Patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA al 31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 y los correspondientes Estados de Flujo de Efectivo y de Evolución del Patrimonio Neto por los ejercicios terminados en esas fechas, la información complementaria -Notas 1 a 6, y Anexo I, que forman parte integrante de los citados Estados.

2. ALCANCE DEL TRABAJO

Mi examen fue realizado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina, aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estas normas exigen la adecuada planificación, ejecución y conclusión de la auditoría para poder establecer con razonable seguridad que la información proporcionada por los Estados Contables en su conjunto carece de desvíos significativos.

Una auditoría comprende la aplicación de pruebas selectivas para obtener evidencias respaldatorias de las afirmaciones, y cifras relevantes; la evaluación de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia; la revisión de las normas contables de valuación y exposición utilizadas, y el control de la presentación general de los Estados Contables. Considero que la auditoría que efectué fundamenta razonablemente la opinión expresada a continuación.

3. MANIFESTACION DEL AUDITOR

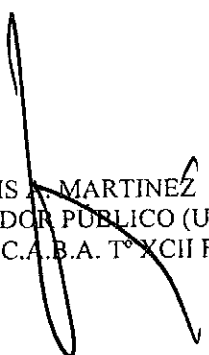
En mi opinión, los Estados Contables mencionados en el apartado 1, presentan razonablemente, en sus aspectos significativos, la información sobre la situación patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER LOMAS DE LA HORQUETA al 31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011, el Estado de Flujo de Efectivo y las variaciones en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados en esas fechas, de acuerdo con normas contables profesionales argentinas.

4. INFORMACION ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES VIGENTES

En cumplimiento de disposiciones legales vigentes informo que:

- a) Los Estados Contables surgen de registros contables llevados formalmente de acuerdo con normas legales.
- b) Al 31 de Diciembre de 2012, según surge de los registros contables del Fideicomiso, no existen deudas devengadas ni exigibles con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Buenos Aires, 15 de Abril de 2013



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