

**FIDEICOMISO
QUARTIER NORDELTA**

**Estados Contables Correspondientes
a los Ejercicios Económicos al 30 de Abril de 2011
y al 30 de Abril de 2010**

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

Ejercicio Económico N° 4 iniciado el 1 de Mayo de 2010
Estados Contables al 30 de Abril de 2011
Presentado en forma comparativa con los
Estados Contables al 30 de Abril de 2010
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71049581-1

Domicilio Legal: Parcela 8 - Centro Urbano Norte - Empreñdimineto Urbano Nordelta -
Partido de Tigre - Provincia de Buenos Aires

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

INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

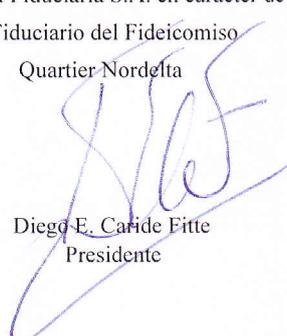
Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.

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° XCII F° 51

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

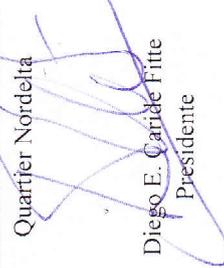

Diego E. Caride Fitte
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA
BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 30 DE ABRIL DE 2011 Y 30 DE ABRIL DE 2010
 (Expresado en pesos)
 (Notas 1 y 2)

	30.04.11	30.04.10
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	825.552,66	4.606.485,70
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	152.088,93	124.459,00
Inversiones (Nota 2.b y 3.c)	422.516,22	422.516,22
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	977.641,59	5.153.460,92
TOTAL DEL ACTIVO	977.641,59	5.153.460,92
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.e)	879.423,64	1.049.834,60
Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.f)	27,69	1.915.908,97
Otros Pasivos (Nota 2.a y 3.g)	98.190,26	1.727.179,58
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	977.641,59	4.692.923,15
TOTAL DEL PASIVO	977.641,59	4.692.923,15
PATRIMONIO NETO (Según estado correspondiente)		460.537,77
TOTAL	977.641,59	5.153.460,92

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


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

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

Diego E. Caride Fitte
 Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ESTADOS DE RESULTADOS

Estados Contables al 30 de Abril de 2011 y 2010

(expresado en pesos)

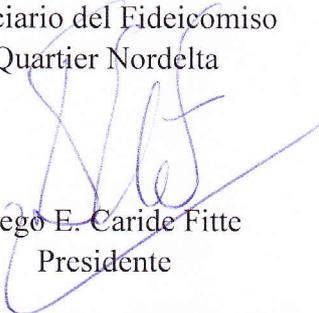
(Notas 1 y 2)

	30.04.11	30.04.10
Ventas	406.700,00	86.784.248,88
menos: Costo de Ventas	<u>-392.113,90</u>	<u>-83.746.800,17</u>
Utilidad Bruta	14.586,10	3.037.448,71
menos:		
Gastos de Comercialización		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	<u>-14.586,10</u>	<u>-3.037.448,71</u>
Resultado del Ejercicio	<u>0,00</u>	<u>0,00</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. MARTÍNEZ
CONTADOR PÚBLICO (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A.T° XCII F° 51

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


Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Estados Contables al 30 de Abril de 2011 y

Estados Contables al 30 de Abril de 2010

(expresado en pesos)

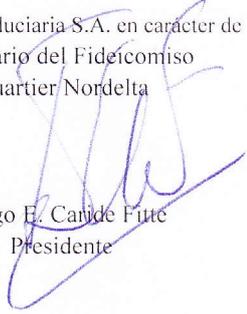
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 30.04.11	Total del Patrimonio Fiduciario 30.04.10
Saldos al inicio del ejercicio	460.537,77	460.537,77	63.727.853,49
Aporte de los fiduciantes			31.326.507,82
Adjudicación Unidades	-460.537,77	-460.537,77	-94.593.823,54
Saldos al cierre del ejercicio irregular	0,00	0,00	460.537,77

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


LUIS A. MARTÍNEZ
CONTADOR 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 Nordelta


Diego E. Caride Fitte
Presidente

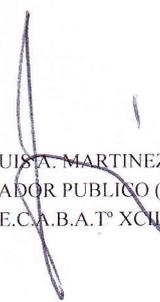
FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

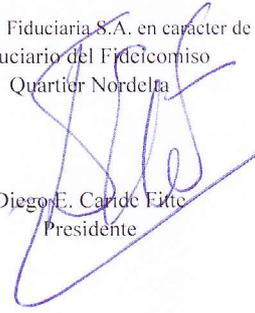
Estados Contables al 30 de Abril de 2011 y
Estados Contables al 30 de Abril de 2010
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	30.04.11	30.04.10
Efectivo al inicio del ejercicio	4.606.485,70	3.516.242,33
Aumento/Disminución neto del efectivo	<u>-3.780.933,04</u>	<u>1.090.243,37</u>
Efectivo al cierre del período	825.552,66	4.606.485,70
 Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aportes de los Fiduciantes		31.326.507,82
Disminución/Aumento Neto de Cuentas a Pagar	-170.410,96	1.046.786,23
Disminución/Aumento Neto de Cargas Fiscales	-1.915.881,28	1.915.727,77
Disminución/Aumento Neto de Otros Pasivos	<u>-1.628.989,32</u>	<u>1.727.179,58</u>
	-3.715.281,56	36.016.201,40
 Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Aumento/Disminución Neto de Otros Créditos	-27.629,93	4.896.498,15
Disminución Neto de Otros Créditos No Corriente		44.468,48
Disminución Neto Inversiones	<u>422.516,22</u>	<u>54.726.898,88</u>
	394.886,29	59.667.865,51
 SUBTOTAL	 -3.320.395,27	 95.684.066,91
 ADJUDICACIÓN UNIDADES	 <u>-460.537,77</u>	 <u>-94.593.823,54</u>
 AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO DEL EJERCICIO	 <u>-3.780.933,04</u>	 <u>1.090.243,37</u>

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


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

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


 Diego E. Caride Fite
 Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 30 de Abril de 2011 y al 30 de Abril de 2010

Nota 1: Bases de presentación de los Estados Contables

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

Nota 2: Criterios de valuación aplicados

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

a) Bancos, Otros Créditos y deudas:

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

b) Inversiones:

Las inversiones fueron valuadas a su valor de efectivo costo. El saldo resultante corresponde a una unidad pendiente de adjudicación.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 30 de Abril de 2011 y al 30 de Abril de 2010, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	30.04.11	30.04.10
Activo Corriente		
a) Bancos		
Caja	24,48	1597,18
Bancos Cta. Cte.	139.817,51	3.250.630,13
Bancos cta. Especial u\$s	685.710,67	1.354.258,39
	825.552,66	4.606.485,70
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	296,04	38.021,55
Impuesto Ley 25413	13.041,50	54.468,19
Retenciones y Percepciones Imp. a los Ingresos Brutos	5.228,64	
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	9.776,42	51.154,39
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-9.776,42	-51.154,39
	18.566,18	92.489,74
Diversos	133.522,75	31.969,26
	152.088,93	124.459,00
c) Inversiones		
Terreno		12.297.820,57
Inversión en obra		60.369.994,79
Honorarios Desarrolladora		4.461.920,16
Honorarios Estudio de Arquitectura		2.228.353,30
Honorarios Fiduciaria		671.712,00
Derechos de Contrucción e Inscripción Planos		440.507,99
Honorarios Auditoria		59.581,00
Servicios Juridicos		157.683,12
Sellados		433.576,14
Diferencia de Cambio		427.547,87
Gastos Bancarios e Impuesto Ley 25413		1.000.199,67
Varios		68.827,91
Ganancia Mínima Presunta		632.191,60
Iva no Computable		161.232,02
Provisión Terminación Inmueble		758.168,25
		84.169.316,39
Costo Unidades Adjudicadas		-83.746.800,17
		422.516,22

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

30.04.11

30.04.10

Pasivo Corriente**d) Cuentas a Pagar**

Proveedores	134.152,35	248.889,97
Saldo Compra Terreno en M.E.	428.286,00	406.140,99
Cheques Diferidos	30.622,24	42.776,38
Provisión Terminación Inmueble	286.363,05	352.027,26
	<u>879.423,64</u>	<u>1.049.834,60</u>

f) Deudas Fiscales

Retenciones Ganancias - RG 830	27,69	1.908,89
Retenciones SUSS - RG 4052		3.021,67
Ingresos Brutos		1.910.978,41
	<u>27,69</u>	<u>1.915.908,97</u>

g) Otros Pasivos

Cobranza por cuenta de Terceros	98.190,26	1.727.179,58
	<u>98.190,26</u>	<u>1.727.179,58</u>

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

Plazo A vencer	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Cargas Fiscales	Cobranza por Cta. Terceros
1º Trimestre	152.088,93	164.774,59	27,89	98.190,26
2º Trimestre		286.363,05		
3º Trimestre		428.286,00		
4º Trimestre				
Más de un año				
Subtotal	152.088,93	879.423,64	27,89	98.190,26
De plazo vencido				
Sin plazo establecido				
Subtotal				
Total	152.088,93	879.423,64	27,89	98.190,26
A tasa de interés				
Que no devenga interés	152.088,93	879.423,64	27,89	98.190,26
Total	152.088,93	879.423,64	27,89	98.190,26

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.

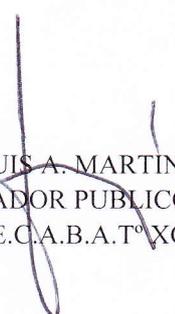
Beneficiarios: Son los mismos fiduciantes o los cesionarios de sus derechos.

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, si ello fuera posible, 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.

Al 30 de Abril de 2011, se encuentra en trámite de subdivisión de parcelas, el predio donde se construyó el complejo. Una vez inscripta la parcela correspondiente, se procederá a la subdivisión en propiedad horizontal.

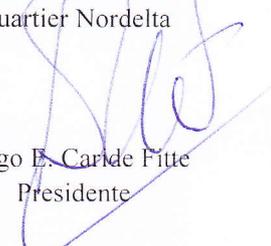
Nota 6: No existen hechos posteriores al cierre del Ejercicio que afecten significativamente los Estados Contables.

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 Nordelta



Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Estados Contables al 30 de Abril de 2011 y

Estados Contables al 30 de Abril de 2010

(expresado en pesos)

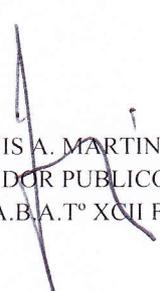
(Notas 1 y 2)

ANEXO I

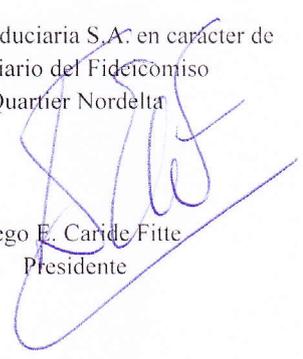
Rubros	Monto en moneda extranjera US\$	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 30.04.11	Monto en moneda argentina \$ 30.04.10
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
TP y A Fiduciaria S.A.-Bco Frances				
Banco Francés Cta. Esp. U\$s	168.479,28	4,070	685.710,67	1.354.258,39
Total del Activo Corriente	168.479,28	4,070	685.710,67	1.354.258,39
TOTAL DEL ACTIVO	168.479,28	4,070	685.710,67	1.354.258,39
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas a Pagar				
	104.460,00	4,10	428.286,00	406.140,99
Total del Pasivo Corriente	104.460,00	4,10	428.286,00	406.140,99
TOTAL DEL PASIVO	104.460,00	4,10	428.286,00	406.140,99

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

El Informe profesional se extiende en documento aparte.


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

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


 Diego E. Caride Fite
 Presidente



Dr. Luis Alberto Martínez
CONTADOR PUBLICO U.B.A.
LIC. EN ADMINISTRACION U.B.A.

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

INFORME DEL AUDITOR

Señores
T.P. y A. FIDUCIARIA S.A. Fiduciaria del
FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA
Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6º
CUIT: 30-71049581-1
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En mi carácter de Contador Público independiente, informo sobre la auditoría de los Estados Contables del FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA 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 NORDELTA. 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 NORDELTA al 30 de Abril de 2011 y 30 de Abril de 2010 y los correspondientes Estados de Resultados, 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 las situaciones patrimoniales del FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA al 30 de Abril de 2011 y 30 de Abril de 2010, las variaciones en los patrimonios netos y estados de flujo de efectivo 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 30 de Abril de 2011, según surge de los registros contables del Fideicomiso, no existen deudas devengadas ni exigibles con destino a la Administración Nacional de la Seguridad Social.

Buenos Aires, 28 de Julio de 2011

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

 **consejo** Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

N° F 0800731

Buenos Aires, 12/10/2011 01 O T. 34 Legalización N° 305820

CERTIFICAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20.488 (Art. 21, Inc I), la autenticidad de la firma inserta el 28/7/2011 en BALANCE de fecha 30/4/2011 perteneciente a FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA 30-71049581-1 para ser presentada ante , que se corresponde con la , que se corresponde con la tiene registrada en la matrícula CP T° 0092 F° 051 y que se han efectuado los controles de matrícula vigente, incumbencia, control formal del informe profesional y de concordancia formal macroscópica de la firma y que signa en carácter de socio de:

 Soc. F° 

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.

 SECRETARIO DE LEGALIZACIONES