

**FIDEICOMISO
QUARTIER SAN TELMO**

**Estados Contables Correspondientes
a los Ejercicios Económicos al 28 de Febrero de 2013
y 30 de Junio de 2012**

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

Ejercicio Económico Irregular N° 5 iniciado el 1 de Julio de 2012
Estados Contables al 28 de Febrero de 2013
Presentado en forma comparativa con los
Estados Contables al 30 de Junio de 2011
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71061611-2

Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6°- C.A.B.A.

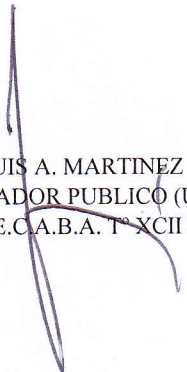
Objeto: Adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el conjunto edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios

INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.

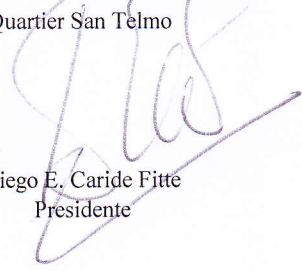
Domicilio: Avenida Leandro N. Alem 449 Piso 6° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 San Telmo



Diego E. Caride Fitte
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 28 DE FEBRERO DE 2013 y 30 DE JUNIO DE 2012

(Expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

	28.02.2013	30.06.2012	28.02.2013	30.06.2012
ACTIVO			PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE	
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	6.403.320,65	6.926.187,13	Proveedores (Nota 2.a y 3.e)	533.936,27
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	2.330.426,37	19.273.674,49	Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.f)	109.654,09
Inversiones (Nota 2.b y 3.d)	11.027.721,81	119.555.269,66	Otros Pasivos (Nota 2.a y 3.g)	3.712.586,72
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	19.761.468,83	145.755.131,28	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	4.356.177,08
TOTAL DEL ACTIVO	19.761.468,83	145.755.131,28	TOTAL DEL PASIVO	4.356.177,08
			PATRIMONIO NETO	
			(Según estado correspondiente)	15.405.291,75
			TOTAL	19.761.468,83
				145.755.131,28

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 San Telmo

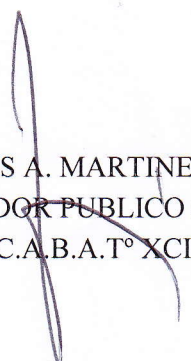
Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

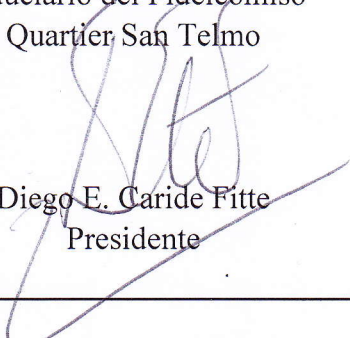
ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 28 DE FEBRERO DE 2013 Y
30 DE JUNIO DE 2012
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

	28.02.13	30.06.12
Ventas	122.103.684,73	
menos: Costo de Ventas	<u>-118.415.200,97</u>	
Utilidad Bruta	3.688.483,76	
menos:		
Gastos de Comercialización		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	<u>-3.688.483,76</u>	
Resultado del Ejercicio	<u><u>0,00</u></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° XCII F° 51

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


Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Estados Contables al 28 de Febrero de 2013 y 30 de Junio de 2012

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	28.02.13	30.06.12
Efectivo al inicio del ejercicio	6.926.187,13	10.130.327,69
Disminución neto del efectivo	-522.866,48	-3.204.140,56
Efectivo al cierre del período	6.403.320,65	6.926.187,13
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aportes de los Fiduciantes	4.462.155,05	45.041.013,50
Adjudicación de las Unidades	-134.064.611,44	
Aumento Neto de Cuentas a Pagar	10.405,04	523.253,77
Aumento Neto de Cargas Fiscales	91.669,95	17.984,14
Aumento Otros Pasivos	3.506.718,95	205.867,77
	-125.993.662,45	45.788.119,18
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Disminución/Aumento Neto de Otros Créditos	16.943.248,12	-9.418.139,17
Disminución /Aumento Neto Inversiones	108.527.547,85	-39.574.120,57
	125.470.795,97	-48.992.259,74
AUMENTO NETO DEL EJERCICIO	-522.866,48	-3.204.140,56

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.I.A.B.A.T° XCII F° 51

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

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

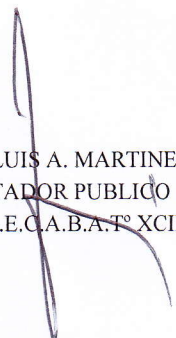
Estados Contables al 28 de Febrero de 2013 y 30 de Junio de 2012

(expresado en pesos)

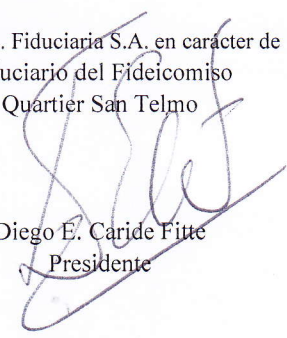
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 30.06.12	Total del Patrimonio Fiduciario 30.06.12
Saldos al inicio del ejercicio	145.007.748,14	145.007.748,14	99.966.734,64
Aporte de los fiduciantes	4.462.155,05	4.462.155,05	45.041.013,50
Adjudicación de Unidades	-134.064.611,44	-134.064.611,44	
Saldos al cierre del ejercicio irregular	15.405.291,75	15.405.291,75	145.007.748,14

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 San Telmo


Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 28 de Febrero de 2013 y 30 de Junio de 2012

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 I.

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.

El valor remanente al 28 de Febrero de 2013, corresponde a las unidades pendientes de adjudicación.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 28 de Febrero de 2013 y 30 de Junio de 2012, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	28.02.13	30.06.12
Activo Corriente		
a) Bancos		
Caja	19,90	879,09
Bancos Cta. Cte.	2.553.577,62	1.947.996,68
Bancos cta. Especial u\$s	3.849.723,13	4.977.311,36
	<u>6.403.320,65</u>	<u>6.926.187,13</u>
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	1.442.014,75	13.157.187,86
Impuesto Ley 25413	15.887,47	97.436,18
IIBB- retenciones y percepciones	52.474,76	
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		2.832.851,29
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar		-736.617,08
	<u>1.510.376,98</u>	<u>15.350.858,25</u>
Otros Créditos		
Gastos a Recuperar EDESUR	820.049,39	820.049,39
Gastos a Recuperar Fondo de Equipamiento		3.008.020,53
Gastos a Recuperar Fondo de Gastos Funcionamiento		94.746,32
	<u>820.049,39</u>	<u>3.922.816,24</u>
	<u>2.330.426,37</u>	<u>19.273.674,49</u>
c) Inversiones		
Terreno	9.377.771,16	9.377.771,16
Estudios Preliminares	168.546,28	168.546,28
Demolición	216.500,00	216.500,00
Obra Civil	92.250.854,67	90.919.012,80
Honorarios Desarrolladora	9.712.522,92	9.712.522,92
Honorarios Estudio de Arquitectura	3.363.598,66	3.363.598,66
	<u>115.089.793,69</u>	<u>113.757.951,82</u>
Subtotal		

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

		28.02.13	30.06.12
	subtotal	115.089.793,69	113.757.951,82
Honorarios Fiduciaria		1.386.614,10	1.386.614,10
Honorarios Varios		171.006,48	171.006,48
Servicios Juridicos		489.367,00	489.367,00
Honorarios Auditoría		126.159,45	110.146,45
Honorarios Escribania		344.671,45	
Equipamiento y Gs. Puesta en Funcionamiento		4.293.431,99	
Gastos Comerciales		1.127.570,00	1.127.570,00
Impuestos Tasas y Contribuciones, AYSA		1.111.959,01	932.457,09
Impuesto de Sellos		564.363,37	564.363,37
Diferencia de Cambio		-1.297.097,04	-803.902,60
Gastos Bancarios		227.533,26	212.369,54
Impuestos Ley 25413		1.446.127,16	1.359.891,11
Ganancia Mínima Presunta/Bs. Personales		4.090.803,29	
Varios		270.619,57	247.435,30
Gastos Terminación y Escrituración Unidades		2.365.287,52	
Provisión Terminación y Escrituración		-2.365.287,52	
	subtotal	129.442.922,78	119.555.269,66
menos: Costo Unidades Adjudicadas		-118.415.200,97	
		11.027.721,81	119.555.269,66

Pasivo Corriente**e) Cuentas a Pagar**

Proveedores	391.106,31	34.712,95
Cheques Diferidos	142.829,96	488.818,28
	533.936,27	523.531,23

f) Cargas Fiscales

Retenciones Ganancias - SICORE	2.033,56	8.172,94
Retenciones SUSS	6.127,70	9.811,20
Ingresos Brutos	101.492,83	
	109.654,09	17.984,14

g) Otros Pasivos

Cobros Anticipados Gastos Posesión		205.867,77
Cobranza por cuenta de Terceros	3.712.586,72	
	3.712.586,72	205.867,77

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

Plazo	Otros	Cuentas	Cargas	Otros
A vencer	Créditos	a Pagar	Fiscales	Pasivos
1º Trimestre	918.841,03	533.936,27	109.654,09	3.712.586,72
2º Trimestre				
3º Trimestre				
4º Trimestre				
Más de un año				
Subtotal	918.841,03	533.936,27	109.654,09	3.712.586,72
De plazo vencido				
Sin plazo establecido	1.411.585,34			
Subtotal	1.411.585,34			
Total	2.330.426,37	533.936,27	109.654,09	3.712.586,72
A tasa de interés				
Que no devenga interés		533.936,27	109.654,09	3.712.586,72
Total	2.330.426,37	533.936,27	109.654,09	3.712.586,72

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.

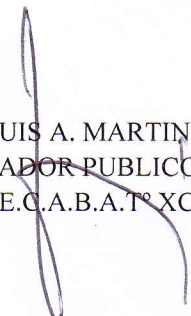
Extinción y destino de los bienes fideicomitidos: Una vez finalizada la obra, la fiduciaria comenzó la entrega de la posesión a los fiduciantes, quedando pendiente al 28 de Febrero de 2013 la entrega de 34 unidades y la escrituración de la totalidad de las unidades.

Nota 6: Hechos Posteriores

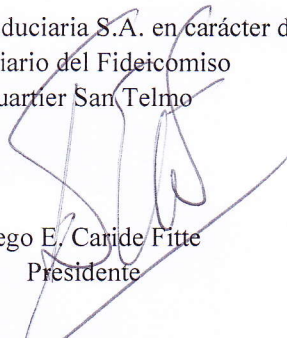
No existen hechos posteriores al cierre del Ejercicio que afecten significativamente los Estados Contables.

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 San Telmo

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Estados Contables al 28 de Febrero de 2013 y 30 de Junio de 2012

(expresado en pesos)

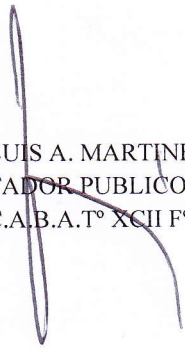
(Notas 1 y 2)

ANEXO I

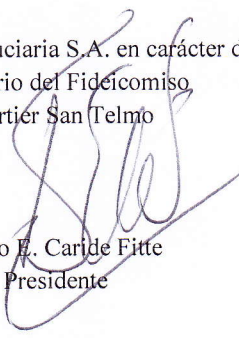
Rubros	Monto en moneda extranjera U\$S	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 28.02.13	Monto en moneda argentina \$ 30.06.12
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
Banco Francés Cta. Esp. U\$S	769.021,80	5,006	3.849.723,13	4.977.311,36
Total del Activo Corriente	769.021,80	5,006	3.849.723,13	4.977.311,36
TOTAL DEL ACTIVO	769.021,80	5,006	3.849.723,13	4.977.311,36
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.B.A.T° XCII F° 51

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


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 (Líneas Rotativas)

INFORME DEL AUDITOR

Señores

T.P. y A. FIDUCIARIA S.A. Fiduciaria del
FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO
Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6º
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En mi carácter de Contador Público independiente, informo sobre la auditoría de los Estados Contables del FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO 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 SAN TELMO. 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 SAN TELMO al 28 de Febrero 2013 y 30 de Junio de 2012 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, y teniendo en cuenta lo mencionado en el punto anterior, los Estados Contables mencionados en el apartado 1, presentan razonablemente, en sus aspectos significativos, la información sobre las situación patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO al 28 de Febrero de 2013 y 30 de Junio de 2012, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio neto y estados de flujo de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, de acuerdo con normas contables profesionales Argentinas.

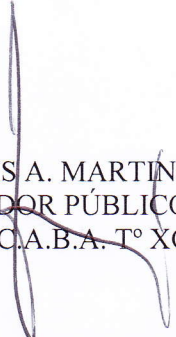


4. INFORMACION ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES VIGENTES

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 28 de Febrero de 2013, 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, 20 de Abril de 2013



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