

**FIDEICOMISO  
QUARTIER SAN TELMO**

**Estados Contables Correspondientes  
a los Ejercicios Económicos Irregulares  
al 29 de Febrero de 2012 y 31 de Agosto de 2011**

## FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

**Ejercicio Económico Irregular N° 4 iniciado el 1 de Julio de 2011**  
**Estados Contables al 29 de Febrero de 2012**  
**Presentado en forma comparativa con los**  
**Estados Contables al 31 de Agosto 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

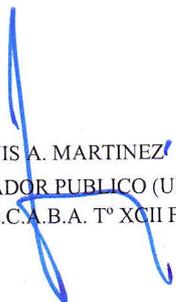
Duración: Hasta el 30 de Junio de 2012

### 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: 29 DE FEBRERO DE 2012 y 31 DE AGOSTO DE 2011**  
 (Expresado en pesos)  
 (Notas 1 y 2)

	29.02.2012	31.08.2011
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	7.552.976,63	8.890.995,81
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	15.994.332,01	10.882.230,78
Inversiones (Nota 2.b y 3.c)	111.547.753,14	87.787.909,24
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<u>135.095.061,78</u>	<u>107.561.135,83</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u>135.095.061,78</u>	<u>107.561.135,83</u>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.d)	122.765,10	1.329,71
Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.e)	3.928,67	
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<u>126.693,77</u>	<u>1.329,71</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	126.693,77	1.329,71
<b>PATRIMONIO NETO</b> (Según estado correspondiente)	134.968.368,01	107.559.806,12
<b>TOTAL</b>	<u>135.095.061,78</u>	<u>107.561.135,83</u>

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

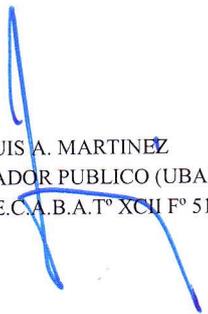
T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de  
 Fiduciario del Fideicomiso  
 Quartier San Telmo  
 Diego E. Caride Ffite  
 Presidente

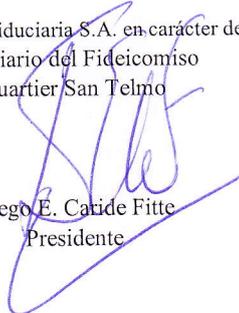
FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
Estados Contables al 29 de Febrero de 2012 y  
Estados Contables al 31 de Agosto de 2011  
(expresado en pesos)  
(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	29.02.12	31.08.11
Efectivo al inicio del ejercicio	8.890.995,81	10.526.355,19
Disminución/Aumento neto del efectivo	<u>-1.338.019,18</u>	<u>-1.635.359,38</u>
Efectivo al cierre del período	7.552.976,63	8.890.995,81
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones</b>		
Aportes de los Fiduciantes	27.408.561,89	27.020.386,01
Aumento/Disminución Neto de las Cuentas a Pagar	121.435,39	-3.430.375,97
Aumento/Disminución Neto de Cargas Fiscales	3.928,67	-5.991,95
	<u>27.533.925,95</u>	<u>23.584.018,09</u>
<b>Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones</b>		
Aumento Neto de Otros Créditos	-5.112.101,23	-2.974.821,26
Aumento Neto Inversiones	<u>-23.759.843,90</u>	<u>-22.244.556,21</u>
	<u>-28.871.945,13</u>	<u>-25.219.377,47</u>
<b>DISMINUCIÓN/AUMENTO NETO DEL EJERCICIO</b>	<u>-1.338.019,18</u>	<u>-1.635.359,38</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**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**al 29 de Febrero de 2012 y 31 de Agosto 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) 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 demás gastos directos e indirectos que hacen al objeto del Fideicomiso.

La sociedad Fiduciaria firmó el 2 de Diciembre de 2009 el contrato de construcción del emprendimiento con Constructora Sudamericana S.A. por un monto total de \$ 66.779.434,17 mas IVA, con un anticipo del 10% y el saldo en 24 cuotas de v/n \$ 2.504.228,78 ajustables por el índice de la C.A.C, tomando como base el índice de junio 2009. El 15 de Octubre de 2010, y teniendo en cuenta los días de lluvia y la suspensión de la obra motivada por lo mencionado en la nota 7, el comitente acepto prorrogar el plazo contractual de terminación que vencía el 1º de Diciembre de 2011, hasta el 5 de Abril de 2012, estableciendo asimismo que el monto pendiente de certificar a valor nominal de \$ 41.319.744,88 sea abonado en 19 cuotas de v/n 2.174.725 mas iva, ajustables de acuerdo al contrato.

Al 29 de Febrero de 2012, la empresa constructora, ya había certificado un total de \$ 62.429.984,10 más Mayores Costos por \$ 20.533.883,15, quedando por certificar la suma nominal de \$ 4.349.450,07 más IVA.

Al 29 de Febrero de 2012, el índice de ajuste C.A.C. acumula un incremento del 71,54 %, por lo tanto los Mayores Costos sobre el saldo a certificar ascienden a \$ 3.111.68,50 más IVA a esa fecha.

A partir de la segunda quincena de mayo de 2012, se prevee la entrega de las unidades a los beneficiarios.

**Nota 3: Composición de los principales rubros**

Al 29 de Febrero de 2012 y 31 de Agosto de 2011, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

<b>Activo Corriente</b>	29.02.12	31.08.11
<b>a) Bancos</b>		
Caja	1.447,41	8,48
Bancos Cta. Cte.	2.513.200,83	602.000,30
Bancos cta. Especial u\$s	5.038.328,39	8.288.987,03
	<hr/>	<hr/>
	7.552.976,63	8.890.995,81
<b>b) Otros Créditos</b>		
<b>Fiscales</b>		
Iva saldo a favor	12.432.120,08	9.741.361,86
Impuesto Ley 25413	75.958,19	90.802,00
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	1.771.374,53	1.531.499,39
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar		-481.432,47
	<hr/>	<hr/>
	14.279.452,80	10.882.230,78
<b>Diversos</b>		
Gastos a recuperar EDESUR obra nexa conexión externa	820.049,39	
Gastos por cta. de terceros	894.829,82	
	<hr/>	
	1.714.879,21	
	<hr/>	
	15.994.332,01	
<b>c) Inversiones</b>		
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	83.169.530,14	61.527.125,62
Subtotal	<hr/>	<hr/>
	92.932.347,58	71.289.943,06




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

	29.02.12	31.08.11
Subtotal	92.932.347,58	71.289.943,06
Honorarios Desarrolladora	9.712.522,92	8.858.520,35
Honorarios Estudio de Arquitectura	3.138.900,90	3.138.900,90
Honorarios Fiduciaria	1.205.114,70	941.637,90
Honorarios Varios	422.247,19	132.028,98
Servicios Juridicos	489.367,00	489.367,00
Honorarios Auditoria	63.367,25	65.367,25
Gastos Comerciales	1.127.570,00	1.127.570,00
Impuesto de Sellos	564.363,37	564.363,37
AYSA, EDESUR, A.B.L.	842.931,26	220.883,27
Diferencia de Cambio	-612.858,33	-359.913,82
Gastos Bancarios	199.411,00	165.807,81
Impuestos Ley 25413	1.219.517,46	979.518,76
Varios	240.950,84	173.914,41
	<u>111.547.753,14</u>	<u>87.787.909,24</u>

**Pasivo Corriente****d) Cuentas a Pagar**

Proveedores	122.765,10	1.329,71
	<u>122.765,10</u>	<u>1.329,71</u>

**e) Deudas Fiscales**

Retenciones Ganancias - RG 830	1.690,52
Retenciones SUSS - RG 4052	2.238,15
	<u>3.928,67</u>

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

Plazo	Otros	Cuentas	Cargas
A vencer	Créditos	a Pagar	Fiscales
1° Trimestre	3.562.211,93	122.765,10	3.928,67
2° Trimestre			
3° Trimestre			
4° Trimestre			
Más de un año			
Subtotal	3.562.211,93	122.765,10	3.928,67
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	12.432.120,08		
Subtotal	12.432.120,08		
Total	15.994.332,01	122.765,10	3.928,67
A tasa de interés			
Que no devenga interés	15.994.332,01	122.765,10	3.928,67
Total	15.994.332,01	122.765,10	3.928,67

**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 adhieron 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.

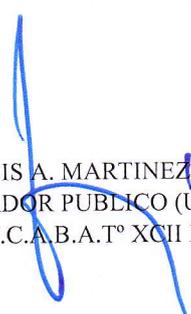
**Beneficiarios:** Son los mismos fiduciantes o los cesionarios de sus derechos.

**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.

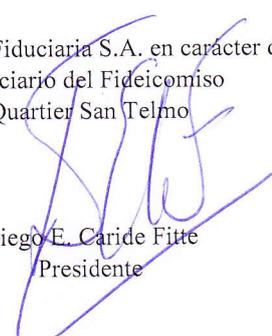
#### **Nota 6. HECHOS POSTERIORES**

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 caracter 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 29 de Febrero de 2012 y 31 de Agosto 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 \$ 29.02.12	Monto en moneda argentina \$ 31.08.11
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>Bancos</b>				
Banco Francés Cta. Esp. U\$S	1.167.090,20	4,317	5.038.328,39	8.288.987,03
<b>Total del Activo Corriente</b>	1.167.090,20	4,317	5.038.328,39	8.288.987,03
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	1.167.090,20	4,317	5.038.328,39	8.288.987,03
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
No Existen				
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	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° XCIII 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 29 de Febrero de 2012 y 31 de Agosto 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

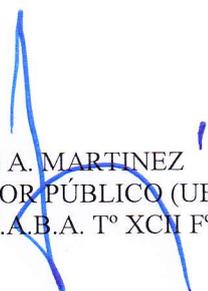
En mi opinión, y teniendo en cuenta lo mencionado en el punto anterior, los Estados Contables mencionados en el apartado 1, presentan razonablemente, en sus aspectos significativos, la información sobre las situación patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO al 29 de Febrero de 2012 y 31 de Agosto de 2011, 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 29 de Febrero de 2012, 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, 3 de Abril de 2012

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