

**FIDEICOMISO
QUARTIER NORDELTA**

**Estados Contables Correspondientes
a los Ejercicios Económicos al 30 de Abril de 2012
y al 30 de Abril de 2011**

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

Ejercicio Económico N° 5 iniciado el 1 de Mayo de 2011
Estados Contables al 30 de Abril de 2012
Presentado en forma comparativa con los
Estados Contables al 30 de Abril de 2011
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71049581-1

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

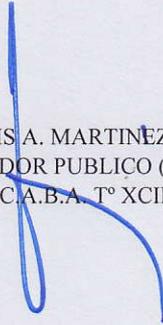
Objeto: Adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el conjunto edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios

INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.

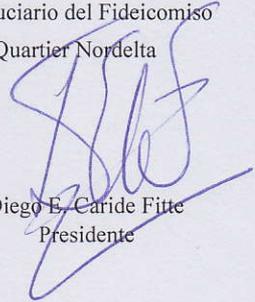
Domicilio: Avenida Leandro N. Alem 449 Piso 6° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

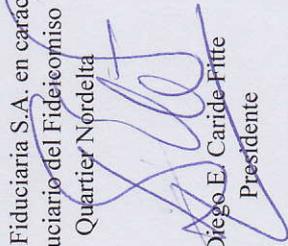


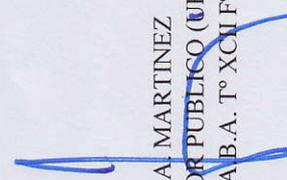
Diego E. Caride Fitte
Presidente

DENOMINACION: **FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA**
BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 30 DE ABRIL DE 2012 Y 30 DE ABRIL DE 2011
 (Expresado en pesos)
 (Notas 1 y 2)

	30.04.12	30.04.11	30.04.12	30.04.11
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y Bancos (Nota 2., 3.a y Anexo I)	934.165,54	825.552,66	844.249,62	879.423,64
Otros Créditos (Nota 2. y 3.b)	29.322,41	152.088,93	4.494,52	27,69
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	963.487,95	977.641,59	114.743,81	98.190,26
TOTAL DEL ACTIVO	963.487,95	977.641,59	963.487,95	977.641,59
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas a Pagar (Nota 2. y 3.c)				
Cargas Fiscales (Nota 2. y 3.d)				
Otros Pasivos (Nota 2.a y 3.e)				
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	963.487,95	977.641,59	963.487,95	977.641,59
TOTAL DEL PASIVO	963.487,95	977.641,59	963.487,95	977.641,59
PATRIMONIO NETO (Según estado correspondiente)				
TOTAL	963.487,95	977.641,59	963.487,95	977.641,59

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

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

 Diego E. Caride-Piffe
 Presidente


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

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ESTADOS DE RESULTADOS

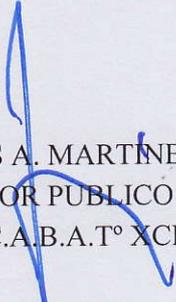
Estados Contables al 30 de Abril de 2012 y 2011

(expresado en pesos)

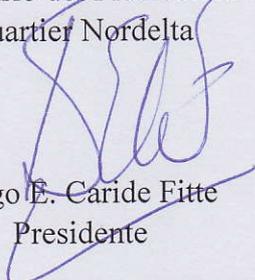
(Notas 1 y 2)

	30.04.12	30.04.11
Ventas		406.700,00
menos: Costo de Ventas		<u>-392.113,90</u>
Utilidad Bruta		14.586,10
menos:		
Gastos de Comercialización		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		<u>-14.586,10</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

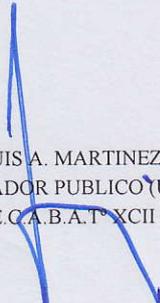

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

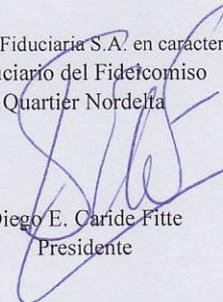
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 Estados Contables al 30 de Abril de 2012 y
 Estados Contables al 30 de Abril de 2011
 (expresado en pesos)
 (Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	30.04.12	30.04.11
Efectivo al inicio del ejercicio	825.552,66	4.606.485,70
Aumento/Disminución neto del efectivo	<u>108.612,88</u>	<u>-3.780.933,04</u>
Efectivo al cierre del período	934.165,54	825.552,66
 Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Disminución Neto de Cuentas a Pagar	-35.174,02	-170.410,96
Aumento/Disminución Neto de Cargas Fiscales	4.466,83	-1.915.881,28
Aumento/Disminución Neto de Otros Pasivos	<u>16.553,55</u>	<u>-1.628.989,32</u>
	-14.153,64	-3.715.281,56
 Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Disminución/Aumento Neto de Otros Créditos	122.766,52	-27.629,93
Disminución Neto de Otros Créditos No Corriente		422.516,22
Disminución Neto Inversiones	<u>122.766,52</u>	<u>394.886,29</u>
 SUBTOTAL	108.612,88	-3.320.395,27
 ADJUDICACIÓN UNIDADES		<u>-460.537,77</u>
 AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO DEL EJERCICIO	<u>108.612,88</u>	<u>-3.780.933,04</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 caracter 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 2012 y

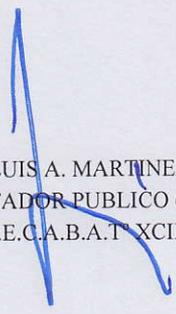
Estados Contables al 30 de Abril de 2011

(expresado en pesos)

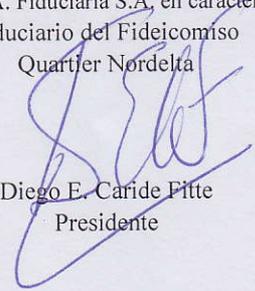
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 30.04.12	Total del Patrimonio Fiduciario 30.04.11
Saldos al inicio del ejercicio			460.537,77
Aporte de los fiduciantes			
Adjudicación Unidades			-460.537,77
Saldos al cierre del ejercicio	0,00	0,00	0,00

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 Nordelta


Diego E. Caride Filte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 30 de Abril de 2012 y al 30 de Abril 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:

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.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 30 de Abril de 2012 y al 30 de Abril de 2011, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	30.04.12	30.04.11
Activo Corriente		
a) Bancos		
Caja	1.250,29	24,48
Bancos Cta. Cte.	204.175,13	139.817,51
Bancos cta. Especial u\$s	728.740,12	685.710,67
	934.165,54	825.552,66
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	417,14	296,04
Impuesto Ley 25413	18.541,72	13.041,50
Retenciones y Percepciones Imp. a los Ingresos Brutos	10.363,55	5.228,64
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	9.634,88	9.776,42
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-9.634,88	-9.776,42
	29.322,41	18.566,18
Diversos		133.522,75
	29.322,41	152.088,93
Pasivo Corriente		
c) Cuentas a Pagar		
Proveedores	25.234,47	134.152,35
Saldo Compra Terreno en M.E.	461.399,82	428.286,00
Cheques Diferidos	77.119,43	30.622,24
Provisión Terminación Inmueble	280.495,90	286.363,05
	844.249,62	879.423,64
d) Deudas Fiscales		
Retenciones Ganancias - RG 830	614,24	27,69
Retenciones SUSS - RG 4052	2.735,52	
Ingresos Brutos	1.144,76	
	4.494,52	27,69
e) Otros Pasivos		
Cobranza por cuenta de Terceros	114.743,81	98.190,26
	114.743,81	98.190,26

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
1° Trimestre	29.322,41	102.353,90	4.494,52	114.743,61
2° Trimestre		741.895,72		
3° Trimestre				
4° Trimestre				
Más de un año				
Subtotal	29.322,41	844.249,62	4.494,52	114.743,61
De plazo vencido				
Sin plazo establecido				
Subtotal				
Total	29.322,41	844.249,62	4.494,52	114.743,61
A tasa de interés				
Que no devenga interés	29.322,41	844.249,62	4.494,52	114.743,61
Total	29.322,41	844.249,62	4.494,52	114.743,61

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.

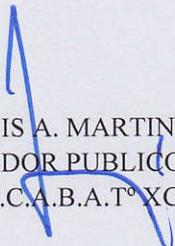
Beneficiarios: Son los mismos fiduciantes o los cesionarios de sus derechos.

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.

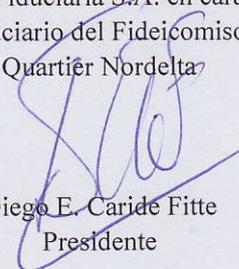
Al 30 de Abril de 2012, se encuentra en trámite de subdivisión de parcelas, el predio donde se construyó el complejo. Una vez inscripta la parcela correspondiente, se procederá a la subdivisión en propiedad horizontal.

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 PÚBLICO (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 Nordelta


 Diego E. Caride Fite
 Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Estados Contables al 30 de Abril de 2012 y

Estados Contables al 30 de Abril de 2011 y

(expresado en pesos)

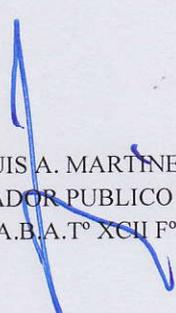
(Notas 1 y 2)

ANEXO I

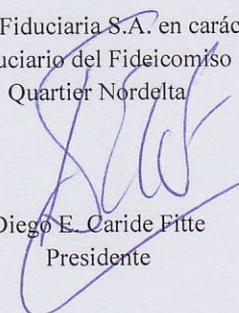
Rubros	Monto en moneda extranjera U\$S	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 30.04.12	Monto en moneda argentina \$ 30.04.10
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
TP y A Fiduciaria S.A.-Bco Frances				
Banco Francés Cta. Esp. U\$S	166.493,06	4,377	728.740,12	685.710,67
Total del Activo Corriente	166.493,06	4,377	728.740,12	685.710,67
TOTAL DEL ACTIVO	166.493,06	4,377	728.740,12	685.710,67
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas a Pagar				
	104.460,00	4,417	461.399,82	428.286,00
Total del Pasivo Corriente	104.460,00	4,417	461.399,82	428.286,00
TOTAL DEL PASIVO	104.460,00	4,417	461.399,82	428.286,00

(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. 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



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 2012 y 30 de Abril de 2011 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 2012 y 30 de Abril de 2011, los resultados de sus operaciones, 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 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, 8 de Junio de 2012

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

Buenos Aires 13/ 6/2012 01 0 T. 34 Legalización: N° 303468

LEGALIZAMOS, 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 actuación profesional de fecha 8/ 6/2012 referida a BALANCE de fecha 30/ 4/2012 perteneciente a FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA 30-71049581-1 para ser presentada ante y declaramos que la firma inserta en dicha actuación se corresponde con la que el Dr. MARTINEZ LUIS ALBERTO CP T° 0092 F° 051 que se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C .236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que firma en carácter de socio de

N° G 0185520

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

Dr. DANIEL L. ZUNINO
CONTADOR PÚBLICO (U.B.A.)
SECRETARIO DE LEGALIZACIONES

2,00