

**FIDEICOMISO
QUARTIER MADERO URBANO**

**Estados Contables Correspondientes
al Ejercicio Económico Irregular al 30 de Septiembre de 2013
y 30 de Junio de 2013**

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

Ejercicio Económico Irregular N° 2 iniciado el 1 de Julio de 2013

Estados Contables al 30 de Septiembre de 2013

Presentado en forma comparativa con el

Balance General al 30 de Junio de 2013

(expresado en pesos)

CUIT: 30-71236760-8

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

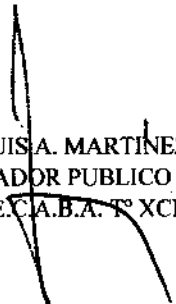
Duración: Hasta el 31 de Diciembre de 2015

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. 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 Madero Urbano

Diego E. Caride Fitte
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO				
BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 y 30 DE JUNIO DE 2013				
(Expresado en pesos)				
(Notas 1 y 2)				
	30.09.2013	30.06.2013	30.09.2013	30.06.2013
ACTIVO			PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE	
Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	9.833.217,37	8.660.127,90	Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.d)	4.537,50
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	12.573.578,99	9.927.438,57	Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.e)	67.650,76
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	22.406.796,36	18.587.566,47	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	1.006,10
ACTIVO NO CORRIENTE			TOTAL DEL PASIVO	68.656,86
Inversiones (Nota 2.b y 3.c)	116.915.104,78	100.086.718,64	PATRIMONIO NETO	
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	116.915.104,78	100.086.718,64	(Según estado correspondiente)	139.317.363,64
TOTAL DEL ACTIVO	139.321.901,14	118.674.285,11	TOTAL	139.321.901,14
				118.674.285,11

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 Madero Urbano

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

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO MADERO URBANO**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Estados Contables al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Junio de 2013

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	30.09.2013	30.06.2013
Efectivo al inicio del ejercicio	8.660.127,90	
Aumento neto del efectivo	1.173.089,47	8.660.127,90
Efectivo al cierre del período	9.833.217,37	8.660.127,90
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aportes de los Fiduciantes	20.711.735,39	118.605.628,25
Disminución/Aumento Neto de Cuentas a Pagar	-63.113,26	67.650,76
Disminución/Aumento Neto de Cargas Fiscales	-1.006,10	1.006,10
	20.647.616,03	118.674.285,11
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Aumento Neto de Otros Créditos	-2.646.140,42	-9.927.438,57
Aumento Neto Inversiones	-16.828.386,14	-100.086.718,64
	-19.474.526,56	-110.014.157,21
AUMENTO NETO DEL EJERCICIO	<u>1.173.089,47</u>	<u>8.660.127,90</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 Madero Urbano

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

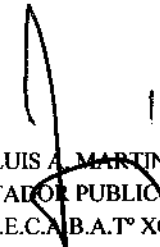
Estados Contables al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Junio de 2013

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 30.09.2013	Total del Patrimonio Fiduciario 30.06.2013
Saldos al Inicio del Ejercicio	118.605.628,25	118.605.628,25	
Aporte de los fiduciantes	20.711.735,39	20.711.735,39	118.605.628,25
Saldos al cierre del ejercicio irregular	139.317.363,64	139.317.363,64	118.605.628,25

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.Tº XCU Fº 51

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

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 30 de Septiembre de 2013 y al 30 de Junio de 2013

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.

La sociedad Fiduciaria contrato la construcción del emprendimiento con la empresa Constructora Sudamericana S.A. por un monto total de \$ 110.078.000 más IVA, con un anticipo de \$ 12.108.580 más IVA y el saldo en 5 cuotas iguales y consecutivas de \$ 3.768.054,62 a partir de noviembre de 2012, 23 cuotas iguales y consecutivas de \$ 3.343.485,08 y una cuota final de \$ 2.228.990,08, que se ajustarán por el índice de la CAC nivel general base octubre 2011.

Al 30 de Septiembre de 2013, se había devengado la suma de \$ 51.009.763,56 mas mayores costos por \$ 11.199.448,55, restando por certificar un valor nominal de \$ 59.068.236,44 mas los mayores costos.

El índice CAC sufrió un incremento del 54,33% al 31 de Julio de 2013 respecto de la base del contrato.

Nota 3: Composición de los principales rubros

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

	30.09.2013	30.06.2013
	\$	\$
Activo Corriente		
a) Caja y Bancos		
Bancos Cta. Cte.	9.693.361,88	8.529.809,12
Bancos cta. Especial u\$s	139.855,49	130.318,78
	<u>9.833.217,37</u>	<u>8.660.127,90</u>
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	10.984.419,82	9.081.809,26
Iva saldo a favor de libre disponibilidad	1.012.605,06	782.745,64
Impuesto Ley 25413	77.548,44	59.943,47
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	1.416.768,46	1.095.924,76
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	<u>-1.416.768,46</u>	<u>-1.095.924,76</u>
	12.074.573,32	9.924.498,37
Diversos		
Gastos a Recuperar Edesur S.A.	496.065,47	
Deudores Varios	<u>2.940,20</u>	<u>2.940,20</u>
	<u>499.005,67</u>	<u>2.940,20</u>
	<u>12.573.578,99</u>	<u>9.927.438,57</u>
 Activo No Corriente		
c) Inversiones		
Terreno	29.937.437,00	29.937.437,00
Obra Civil	67.502.717,97	52.178.756,87
Honorarios Desarrolladora	13.204.664,34	12.302.431,63
Honorarios Estudio Arquitectura	3.947.131,37	3.713.870,04
Honorarios Fiduciaria	989.497,66	773.469,14
Honorarios Auditoria	88.054,35	61.334,35
Honorarios Varios	<u>92.650,00</u>	<u>92.650,00</u>
subtotal	<u>115.762.152,69</u>	<u>99.059.949,03</u>

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

	30.09.2013	30.06.2013
	\$	\$
subtotal	115.762.152,69	99.059.949,03
Servicios Juridicos	503.262,00	503.262,00
Diferencia de Cambio	-25.640,82	-15.856,05
Gastos Bancarios	96.232,10	79.907,03
Impuestos Ley 25413	354.606,98	271.812,81
Varios	224.491,83	187.643,82
	116.915.104,78	100.086.718,64

Pasivo Corriente**d) Cuentas a Pagar**

Proveedores	4.537,50	
Cheques Diferidos		67.650,76
	4.537,50	67.650,76

e) Cargas Fiscales

Retenciones Imp. a las Ganancias	1.006,10
	1.006,10

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

Plazo	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Cargas Fiscales
A vencer			
1° Trimestre	1.093.093,70	4.537,50	
2° Trimestre			
3° Trimestre			
4° Trimestre			
Más de un año	496.065,47		
Subtotal	1.589.159,17	4.537,50	
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	10.984.419,82		
Subtotal	10.984.419,82		
Total	12.573.578,99	4.537,50	
A tasa de interés			
Que no devenga interés	12.573.578,99	4.537,50	
Total	12.573.578,99	4.537,50	

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.

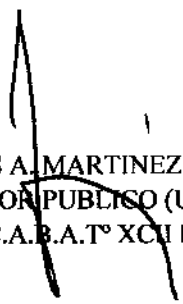
Fiduciantes: Son las personas físicas y jurídicas que se adhirieron al contrato del fideicomiso y se obligaron a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y hacer frente a todos los costos y gastos que demante la obra de construcción del edificio proyectado.

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.Tº XCU Fº 51

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

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Estados Contables al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Junio de 2013

(expresado en pesos)

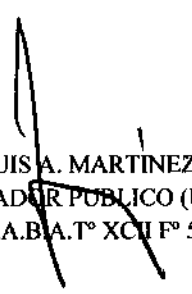
(Notas 1 y 2)

ANEXO I

Rubros	Monto en moneda extranjera U\$S	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 30.09.2013	Monto en moneda argentina \$ 30.06.2013
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
Banco Galicia Cta. Esp. U\$S	24.310,01	5,753	139.855,49	130.318,78
Total del Activo Corriente	24.310,01	5,753	139.855,49	130.318,78
TOTAL DEL ACTIVO	24.310,01	5,753	139.855,49	130.318,78
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.Tº XCI Fº 51

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

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 MADERO URBANO
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 MADERO URBANO 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 MADERO URBANO. 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 MADERO URBANO al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Junio de 2013 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 1, que forman parte integrante de los citados Estados.

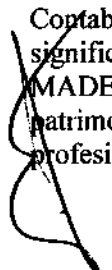
2. ALCANCE DEL TRABAJO

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 la situación patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO al 30 de Septiembre de 2013 y 30 de Junio de 2013 y las variaciones en el patrimonio neto, por los ejercicios terminados en esas fechas, de acuerdo con normas contables profesionales vigentes en la República Argentina.

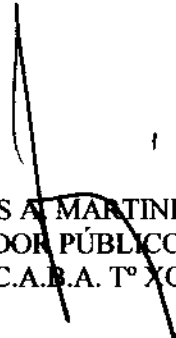


4. INFORMACION ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES VIGENTES

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 Septiembre de 2013, según surge de los registros contables del Fideicomiso, no existen deudas devengadas ni exigibles con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de Noviembre de 2013.


LUIS A. MARTINEZ
CONTADOR PÚBLICO (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº XCII Fº 51