

**FIDEICOMISO
QUARTIER SAN TELMO**

**Estados Contables Correspondientes
a los Ejercicios Económicos Irregulares
al 31 de Enero de 2011 y 31 de Agosto de 2010**

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

Ejercicio Económico Irregular N° 3 iniciado el 1 de Julio de 2010
Estados Contables al 31 de Enero de 2011
Presentado en forma comparativa con los
Estados Contables al 31 de Agosto de 2010
(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

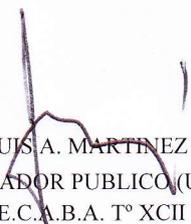
Duración: Hasta el 30 de Junio de 2012

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: 31 DE ENERO DE 2011 Y 31 DE AGOSTO DE 2010
 (Expresado en pesos)
 (Notas 1 y 2)

	31.01.2011	31.08.2010	31.01.2011	31.08.2010
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	10.526.355,19	7.321.264,75	3.431.705,68	82.782,20
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	7.282.067,79	5.503.048,86	5.991,95	2.555,46
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	17.808.422,98	12.824.313,61	3.437.697,63	85.337,66
ACTIVO NO CORRIENTE				
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.c)	625.341,73	101.783,87	3.437.697,63	85.337,66
Inversiones (Nota 2.b y 3.d)	65.543.353,03	47.907.001,90		
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	66.168.694,76	48.008.785,77	80.539.420,11	60.747.761,72
TOTAL DEL ACTIVO	83.977.117,74	60.833.099,38	83.977.117,74	60.833.099,38
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.e)				
Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.f)				
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	3.437.697,63	85.337,66	3.437.697,63	85.337,66
TOTAL DEL PASIVO	3.437.697,63	85.337,66	3.437.697,63	85.337,66
PATRIMONIO NETO				
(Según estado correspondiente)				
TOTAL	83.977.117,74	60.833.099,38	80.539.420,11	60.747.761,72
TOTAL	83.977.117,74	60.833.099,38	83.977.117,74	60.833.099,38

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 San Telmo

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

Diego E. Caride Fitte
 Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

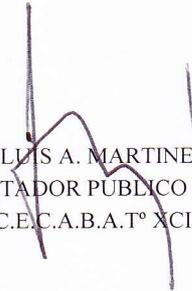
Estados Contables al 31 de Enero de 2011 y 31 de Agosto de 2010

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.01.11	Total del Patrimonio Fiduciario 31.08.10
Saldos al inicio del ejercicio	60.747.761,72	60.747.761,72	50.025.202,35
Aporte de los fiduciantes	19.791.658,39	19.791.658,39	10.722.559,37
Saldos al cierre del ejercicio irregular	80.539.420,11	80.539.420,11	60.747.761,72

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 31 de Enero de 2011 y

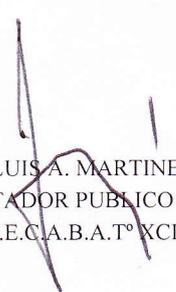
Estados Contables al 31 de Agosto de 2010

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	31.01.11	31.08.10
Efectivo al inicio del ejercicio	7.321.264,75	7.970.003,17
Disminución/Aumento neto del efectivo	<u>3.205.090,44</u>	<u>-648.738,42</u>
Efectivo al cierre del período	10.526.355,19	7.321.264,75
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aportes de los Fiduciantes	19.791.658,39	10.722.559,37
Aumento Neto de las Cuentas a Pagar	3.348.923,48	65.346,03
Aumento Neto de Cargas Fiscales	<u>3.436,49</u>	<u>2.555,46</u>
	23.144.018,36	10.790.460,86
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Aumento Neto de Otros Créditos	-2.302.576,79	-1.336.513,04
Aumento Neto Inversiones	<u>-17.636.351,13</u>	<u>-10.102.686,24</u>
	<u>-19.938.927,92</u>	<u>-11.439.199,28</u>
DISMINUCIÓN/AUMENTO NETO DEL EJERCICIO	<u>3.205.090,44</u>	<u>-648.738,42</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.Tº 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 31 de Enero de 2011 y 31 de Agosto 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 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 1° 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 31 de Enero de 2011, la empresa constructora, ya había certificado un total de \$ 36.333.284,22 más Mayores Costos por \$ 5.784.216,57, quedando por certificar la suma nominal de \$ 30.446.149,95.

Al 31 de Enero de 2011, el índice de ajuste C.A.C. acumula un incremento del 38%.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 31 de Enero de 2011 y 31 de Agosto de 2010, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31.01.11	31.08.10
Activo Corriente		
a) Bancos		
Caja	278,36	379,64
Bancos Cta. Cte.	2.540.775,74	1.663.807,22
Bancos cta. Especial u\$s	7.985.301,09	5.657.077,89
	10.526.355,19	7.321.264,75
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	7.139.432,73	5.304.789,21
Impuesto Ley 25413	48.394,64	115.814,70
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	444.796,40	623.285,37
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-350.555,98	-540.840,42
	7.282.067,79	5.503.048,86
Activo No Corriente		
c) Otros Créditos		
Fiscales		
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	625.341,73	101.783,87
d) 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	42.119.142,79	26.507.585,58
Honorarios Desarrolladora	6.931.220,68	5.592.622,22
Honorarios Estudio de Arquitectura	2.759.781,77	2.496.411,88
Subtotal	61.572.962,68	44.359.437,12

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

31.01.11

31.08.10

Subtotal	61.572.962,68	44.359.437,12
Honorarios Fiduciaria	647.483,70	443.258,40
Honorarios Varios	124.905,48	87.805,48
Servicios Juridicos	448.817,00	448.817,00
Honorarios Auditoria	49.820,50	27.115,50
Gastos Comerciales	1.127.570,00	1.127.570,00
Impuesto de Sellos	564.363,37	564.363,37
Impuestos Tasas y Contribuciones	62.987,09	61.065,74
Diferencia de Cambio	-16.994,88	63.835,85
Gastos Bancarios	140.774,12	119.229,01
Impuestos Ley 25413	724.172,33	550.456,84
Varios	96.491,64	54.047,59
	<u>65.543.353,03</u>	<u>47.907.001,90</u>

Pasivo Corriente**e) Cuentas a Pagar**

Proveedores	3.431.705,68	82.782,20
	<u>3.431.705,68</u>	<u>82.782,20</u>

f) Deudas Fiscales

Retenciones Ganancias - RG 830	5.991,95	1.080,21
Retenciones SUSS - RG 4052		1.475,25
	<u>5.991,95</u>	<u>2.555,46</u>

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

Plazo	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Deudas Fiscales
A vencer			
1° Trimestre	142.635,06	3.431.705,68	5.991,95
2° Trimestre			
3° Trimestre			
4° Trimestre			
Más de un año	625.341,73		
Subtotal	767.976,79	3.431.705,68	5.991,95
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	7.139.432,73		
Subtotal	7.139.432,73		
Total	7.907.409,52	3.431.705,68	5.991,95
A tasa de interés			
Que no devenga interés	7.907.409,52	3.431.705,68	5.991,95
Total	7.907.409,52	3.431.705,68	5.991,95

Nota 5: Fiduciantes Morosos

Al 31 de Enero de 2011, existe una morosidad en la integración de los aportes comprometidos por los fiduciantes de u\$s 21.025,27.

Nota 6: 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.

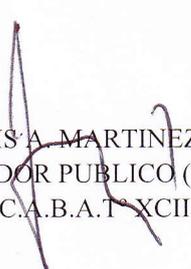
Extinción y destino de los bienes fideicomitidos: Una vez finalizada la obra, la fiduciaria entregará a los fiduciantes la posesión y el dominio del inmueble, otorgando los instrumentos y las inscripciones registrables que correspondan, conforme lo dispuesto por el art. 26, in-fine de la Ley 24.441, bajo el régimen de propiedad horizontal.

Nota 7: Hechos Significativos: Como hechos significativos debemos mencionar que el 22 de marzo de 2010 la Asociación "Basta de Demoler" presentó un amparo con el objeto de paralizar la construcción del Quartier San Telmo, peticionando como medida cautelar la suspensión provisoria de la obra, recayendo en el juzgado a cargo del Dr. Hugo Zuleta. Si bien el Juez desestimó las causales invocadas por esa asociación para pedir la medida cautelar, en base a un defecto formal en el Certificado de Aptitud Ambiental, hizo lugar a la suspensión provisoria de la obra, que se hizo efectiva el 29 de Junio de 2010. Ese mismo día la Agencia de Protección Ambiental del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, dictó una disposición aclarando la situación y rectificando el error formal en el certificado mencionado. El día 5 de Agosto de 2010 el juez interviniente libró oficio al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, comunicando el levantamiento de la medida cautelar y por consiguiente de la suspensión provisoria de la obra. En cuanto al amparo, el 7 de Diciembre de 2010 el Juez dispuso la perención de instancia por falta de impulso procesal. "Basta de Demoler" ha apelado, pero no debería modificarse lo resuelto en primera instancia.

Nota 8. 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 31 de Enero de 2011 y 31 de Agosto de 2010

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

ANEXO I

Rubros	Monto en moneda extranjera U\$S	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 31.01.11	Monto en moneda argentina \$ 31.08.10
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
Banco Francés Cta. Esp. U\$S	2.012.424,67	3,968	7.985.301,09	5.657.077,89
Total del Activo Corriente	2.012.424,67	3,968	7.985.301,09	5.657.077,89
TOTAL DEL ACTIVO	2.012.424,67	3,968	7.985.301,09	5.657.077,89
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 31 de Enero de 2011 y 31 de Agosto de 2010 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 8, 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 31 de Enero de 2011 y 31 de Agosto de 2010, 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.

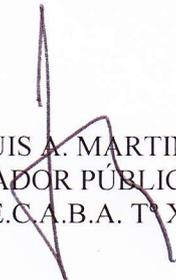


4. INFORMACION ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES VIGENTES

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 31 de Enero 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, 14 de Marzo de 2011



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