

**FIDEICOMISO
QUARTIER MADERO URBANO**

**Estados Contables Correspondientes
al Ejercicio Económico Irregular al 31 de Enero de 2015
y 30 de Junio de 2014**

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

**Ejercicio Económico Irregular N° 3 iniciado el 1 de Julio de 2014
Estados Contables al 31 de Enero de 2015
Presentado en forma comparativa con el ejercicio cerrado
al 30 de Junio de 2014
(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

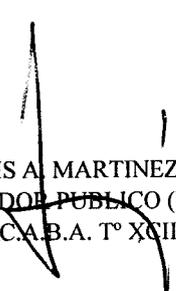
Duración: Hasta el 31 de Diciembre de 2015

INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

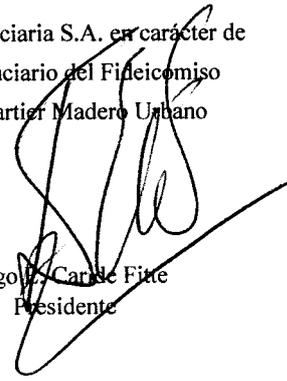
Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.

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

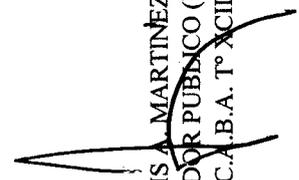
T.P. y A Fiduciaria S.A. en carácter de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier Madero Urbano


Diego Carlos Fite
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO
BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 31 DE ENERO DE 2015 y 30 DE JUNIO DE 2014
 (Expresado en pesos)
 (Notas 1 y 2)

	31.01.2015	30.06.2014
	\$	\$
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	4.669.969,93	10.302.601,46
Inversiones (Nota 2.b y 3.b)	214.385.895,29	
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.c)	26.149.025,42	16.270.670,67
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	245.204.890,64	26.573.272,13
ACTIVO NO CORRIENTE		
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.d)	2.380.025,03	
Inversiones (Nota 2.b y 3.e)	161.259.033,90	
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	163.639.058,93	
TOTAL DEL ACTIVO	245.204.890,64	190.212.331,06
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.f)	818.321,48	30.785,48
Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.g)	2.136,92	
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	820.458,40	30.785,48
TOTAL DEL PASIVO	820.458,40	30.785,48
PATRIMONIO NETO		
(Según estado correspondiente)	244.384.432,24	190.181.545,58
TOTAL	245.204.890,64	190.212.331,06

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


LUIS A. MARTÍNEZ
 CONTADOR PÚBLICO (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº XCH Fº 51

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

Diego E. Caride Fitte
 Presidente

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

Estados Contables al 31 de Enero de 2015 y 30 de Junio de 2014

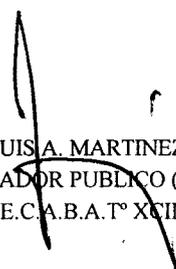
(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

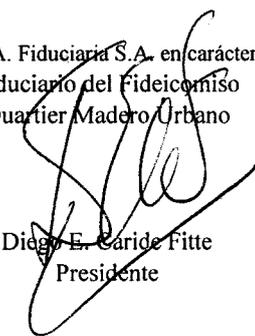
VARIACIONES DE EFECTIVO	31.01.2015	30.06.014
Efectivo al inicio del ejercicio	10.302.601,46	8.660.127,90
Disminución/Aumento neto del efectivo	<u>-5.632.631,53</u>	<u>1.642.473,56</u>
Efectivo al cierre del período	4.669.969,93	10.302.601,46
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aportes de los Fiduciantes	54.202.886,66	71.575.917,33
Aumento Neto de Cuentas a Pagar	787.536,00	
Aumento Neto de Cargas Fiscales	<u>2.136,92</u>	
	54.992.559,58	71.575.917,33
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Aumento Neto de Otros Créditos	-7.498.329,72	-8.723.257,13
Aumento Neto Inversiones	-53.126.861,39	-61.172.315,26
Disminución Neto de Cuentas a Pagar		-36.865,28
Disminución Neto de Cargas Fiscales		<u>-1.006,10</u>
	<u>-60.625.191,11</u>	<u>-69.933.443,77</u>
AUMENTO NETO DEL EJERCICIO	<u><u>-5.632.631,53</u></u>	<u><u>1.642.473,56</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 Madero Urbano

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

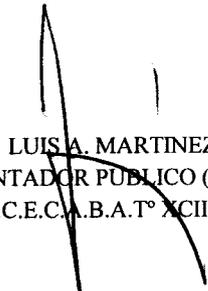
Estados Contables al 31 de Enero de 2015 y 30 de Junio de 2014

(expresado en pesos)

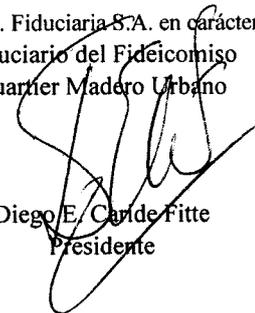
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.01.2015	Total del Patrimonio Fiduciario 30.06.2014
Saldos al inicio del ejercicio	244.384.432,24	190.181.545,58	118605628,3
Aporte de los fiduciantes	54.202.886,66	54.202.886,66	71.575.917,33
Saldos al cierre del ejercicio	298.587.318,90	244.384.432,24	190.181.545,58

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 Madero Urbano


Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 31 de Enero de 2015 y 30 de Junio de 2014

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 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, que se ajustarán por el índice de la CAC nivel general base octubre 2011.

Al 31 de Enero de 2015, se había certificado un total de \$ 93.653.482,51 mas mayores costos por \$ 55.037.798,04, restando por certificar un valor nominal de \$ 16.424.517,48 mas los mayores costos e IVA. El índice CAC sufrió un incremento del 125.29% al 31 de enero de 2015.

La finalización de la construcción esta prevista para el tercer trimestre de 2015.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 31 de Enero de 2015 y 30 de Junio de 2014, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31.01.2015	30.06.2014
	\$	\$
Activo Corriente		
a) Bancos		
Bancos Cta. Cte.	4,464,477.63	10,108,491.33
Bancos cta. Especial u\$s	205,492.30	194,110.13
	4,669,969.93	10,302,601.46
b) Inversiones		
Terreno	29,937,437.00	
Obra Civil	156,406,087.65	
Honorarios Desarrolladora	18,554,922.09	
Honorarios Estudio Arquitectura	5,084,470.88	
Honorarios Fiduciaria	2,244,299.87	
Honorarios Auditoria	267,906.35	
Honorarios Varios	112,900.00	
Servicios Juridicos	503,262.00	
Diferencia de Cambio	-93,387.31	
Gastos Bancarios	178,234.72	
Impuestos Ley 25413	805,467.95	
Intereses Ganados	-82,273.97	
Varios	466,568.06	
	214,385,895.29	
c) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	22,066,575.42	16,117,398.00
Iva saldo a favor de libre disponibilidad	258,747.28	91,820.51
Impuesto Ley 25413	107,465.17	61,452.16
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	4,038,224.21	
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-818,052.13	
	25,652,959.95	16,270,670.67



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

	31.01.2015	30.06.2014
	\$	\$
Subtotal Otros Créditos	25.652.959,95	
Diversos		
EDESUR- a recuperar	496.065,47	
	<u>26.149.025,42</u>	<u>16.270.670,67</u>
Activo No Corriente		
d) Otros Créditos		
Fiscales		
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		2.817.435,06
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar		<u>-933.475,50</u>
		1.883.959,56
Diversos		
EDESUR- a recuperar		496.065,47
		<u>2.380.025,03</u>
e) Inversiones		
Terreno		29.937.437,00
Obra Civil		107.394.310,37
Honorarios Desarrolladora		15.930.343,37
Honorarios Estudio Arquitectura		4.651.935,74
Honorarios Fiduciaria		1.642.034,21
Honorarios Auditoria		179.342,35
Honorarios Varios		92.650,00
Servicios Juridicos		503.262,00
Diferencia de Cambio		-81.024,60
Gastos Bancarios		136.914,04
Impuestos Ley 25413		567.009,05
Varios		304.820,37
		<u>161.259.033,90</u>
Pasivo Corriente		
f) Cuentas a Pagar		
Proveedores	801.760,26	19.499,16
Cheques Diferidos	16.561,22	11.286,32
	<u>818.321,48</u>	<u>30.785,48</u>
g) Cargas Fiscales		
Retenciones Imp. a las Ganancias	2.080,67	
Retenciones SIJP	56,25	
	<u>2.136,92</u>	

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

Plazo	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Cargas Fiscales
A vencer			
1° Trimestre	366.212,45	818.321,48	2.136,92
2° Trimestre			
3° Trimestre	3.716.237,55		
4° Trimestre			
Más de un año			
Subtotal	4.082.450,00	818.321,48	2.136,92
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	22.066.575,42		
Subtotal	22.066.575,42		
Total	26.149.025,42	818.321,48	2.136,92
A tasa de interés			
Que no devenga interés	26.149.025,42	818.321,48	2.136,92
Total	26.149.025,42	818.321,48	2.136,92

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: E*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.

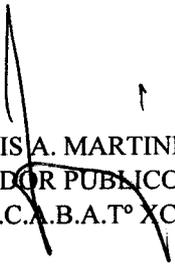
Fiduciantes: Son las personas físicas y jurídicas que se adhirieron al contrato del fideicomiso y se obligaron a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y hacer frente a todos los costos y gastos que demante la obra de construcción del edificio proyectado.

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

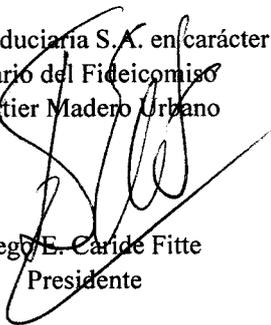
Extinción y destino de los bienes fideicomitidos: Una vez finalizada la obra, la fiduciaria entregará a los fiduciantes la posesión y el dominio del inmueble otorgando los instrumentos y las inscripciones registrables que correspondan, conforme lo dispuesto por el art. 26, in-fine de la Ley 24.441, bajo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

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Estados Contables al 31 de Enero de 2015 y 30 de Junio de 2014

(expresado en pesos)

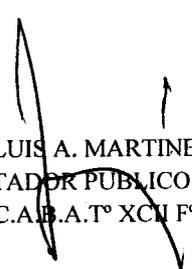
(Notas 1 y 2)

ANEXO I

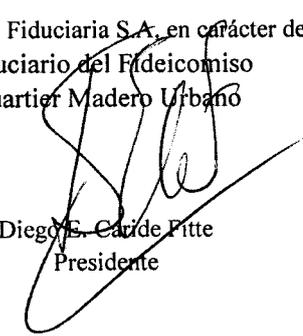
Rubros	Monto en moneda extranjera U\$S	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 31.01.2015	Monto en moneda argentina \$ 30.06.2014
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
Banco Galicia Cta. Esp. U\$S	24.048,25	8,545	205.492,30	194.110,13
Total del Activo Corriente	24.048,25	8,545	205.492,30	194.110,13
TOTAL DEL ACTIVO	24.048,25	8,545	205.492,30	194.110,13
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° XCVI F° 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 31 de Enero de 2015 y 30 de Junio de 2014 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 5, y Anexo I, que forman parte integrante de los citados Estados.

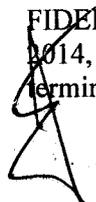
2. ALCANCE DEL TRABAJO

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 la situación patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO al 31 de Enero de 2015 y 30 de Junio de 2014, 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.

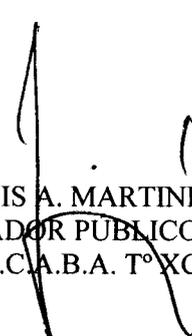


4. INFORMACION ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES VIGENTES

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 2015, según surge de los registros contables del Fideicomiso, no existen deudas devengadas ni exigibles con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavados de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Buenos Aires, 26 de Febrero de 2015


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