FIDEICOMISO
QUARTIER MADERO URBANO

Estados Contables Correspondientes
al Ejercicio Económico Irregular al 31 de Marzo de 2013

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

Ejercicio Económico Irregular Nº 1 iniciado el 26 de Junio de 2012
Estados Contables al 31 de Marzo de 2013
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71236760-8

Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6º- 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 6º - 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. Tº XCII Fº 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: **31 DE MARZO DE 2013**
(Expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

	31.03.2013		31.03.2013
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	5.413.447,53	Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.d)	37.924,78
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	8.016.084,73	Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.e)	294.926,32
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	13.429.532,26	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	332.851,10
		TOTAL DEL PASIVO	332.851,10
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones (Nota 2.b y 3.c)	85.057.436,38	PATRIMONIO NETO	
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	85.057.436,38	(Según estado correspondiente)	98.154.117,54
TOTAL DEL ACTIVO	98.486.968,64	TOTAL	98.486.968,64

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 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 FLUJO DE EFECTIVO

Estados Contables al 31 de Marzo de 2013
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	31.03.2013
Efectivo al inicio del ejercicio	
Aumento neto del efectivo	5.413.447,53
Efectivo al cierre del período	5.413.447,53
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones	
Aportes de los Fiduciantes	98.154.117,54
Aumento Neto de Cuentas a Pagar	37.924,78
Aumento Neto de Cargas Fiscales	294.926,32
	98.486.968,64
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones	
Aumento Neto de Otros Créditos	-8.016.084,73
Aumento Neto Inversiones	-85.057.436,38
	-93.073.521,11
AUMENTO NETO DEL EJERCICO	5.413.447,53

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 Marzo de 2013

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.03.2013
Aporte de los fiduciantes	98.154.117,54	98.154.117,54
Saldos al cierre del ejercicio irregular	98.154.117,54	98.154.117,54

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 Marzo 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 cierrre 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 26 cuotas iguales y consecutivas de $ 3.768.054,62 a partir de noviembre de 2012 que se ajustarán por el indice de la CAC nivel general base octubre 2011.

Al 31 de Marzo de 2013, se había devengado la suma de $ 30.948.853.08 mas mayores costos por $ 7.669.638,49, restando por certificar un valor nominal de $ 79.129.146,90 mas los mayores costos.

El índice CAC sufrió un incremento del 28,38% al 31 de Enero de 2013.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 31 de Marzo de 2013, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31.03.2013 $
Activo Corriente	
a) Caja y Bancos	
Bancos Cta. Cte.	5.289.409,68
Bancos cta. Especial u$s	124.037,85
	5.413.447,53
b) Otros Créditos	
Fiscales	
Iva saldo a favor	7.394.164,30
Iva saldo a favor de libre disponibilidad	579.341,72
Impuesto Ley 25413	42.578,71
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	910.928,04
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-910.928,04
	8.016.084,73
Activo No Corriente	
c) Inversiones	
Terreno	29.937.437,00
Obra Civil	38.618.491,57
Honorarios Desarrolladora	11.494.462,31
Honorarios Estudio Arquitectura	3.504.945,85
Honorarios Fiduciaria	580.010,83
Honorarios Auditoria	37.673,00
Honorarios Varios	92.650,00
subtotal	84.265.670,56

Nota 3: Composición de los principales rubros (cont.) 31.03.2013

	subtotal	84.265.670,56
Servicios Juridicos		503.262,00
Diferencia de Cambio		-9.318,52
Gastos Bancarios		57.412,20
Impuestos Ley 25413		195.366,90
Varios		45.043,24
		85.057.436,38

Pasivo Corriente

d) Cuentas a Pagar

Proveedores	162,00
Cheques Diferidos	37.762,78
	37.924,78

e) Cargas Fiscales

Retenciones Imp. a las Ganancias	1.489,80
Retenciones SUSS	293.436,52
	294.926,32

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

Plazo A vencer	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Cargas Fiscales
1° Trimestre		37.924,78	294.926,32
2° Trimestre			
3° Trimestre	621.920,43		
4° Trimestre			
Más de un año			
Subtotal	621.920,43	37.924,78	294.926,32
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	7.394.164,30		
Subtotal	7.394.164,30		
Total	8.016.084,73	37.924,78	294.926,32
A tasa de interés			
Que no devenga interés	8.016.084,73	37.924,78	294.926,32
Total	8.016.084,73	37.924,78	294.926,32

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 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

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
Estados Contables al 31 de Marzo 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 $ 31.10.2012
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Bancos			
Banco Galicia Cta. Esp. U$s	24.407,29	5,082	124.037,85
Total del Activo Corriente	24.407,29	5,082	124.037,85
TOTAL DEL ACTIVO	24.407,29	5,082	124.037,85
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
No Existen			
Total del Pasivo Corriente	0,00		0,00
TOTAL DEL PASIVO	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 XCII 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
CUIT: 30-71200299-5

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 auditoria.

1. ESTADOS CONTABLES OBJETO DE LA AUDITORIA

He auditado el Estado de Situación Patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO al 31 de Marzo de 2013 y los correspondientes Estados de Flujo de Efectivo y de Evolución del Patrimonio Neto por el ejercicio terminado en esa fecha, 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 auditoria para poder establecer con razonable seguridad que la información proporcionada por los Estados Contables en su conjunto carece de desvíos significativos.

Una auditoria 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 auditoria 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 MADERO URBANO al 31 de Marzo de 2013, el Estado de Flujo de Efectivo y las variaciones en el Patrimonio Neto por el ejercicio terminado en esa fecha, 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 Marzo de 2013, según surge de los registros contables del Fideicomiso, no existen deudas devengadas ni exigibles con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Buenos Aires, 17 de Mayo de 2013

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