

**FIDEICOMISO  
QUARTIER DORREGO**

**Estados Contables Correspondientes  
al Ejercicio Económico al 31 de Mayo 2016 y  
31 de Mayo de 2015**

## FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO

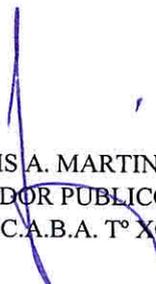
**Ejercicio Económico N° 3 iniciado el 1 de Junio de 2015**  
**Estados Contables al 31 de Mayo de 2016**  
**Presentado en forma comparativa con los**  
**Estados Contables al 31 de Mayo de 2015**  
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71409535-4

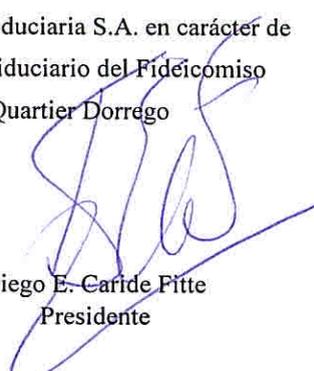
Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6° - C.A.B.A.  
Objeto: Adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el conjunto edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios.  
Duración: Hasta el 31 de Diciembre de 2018

### 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

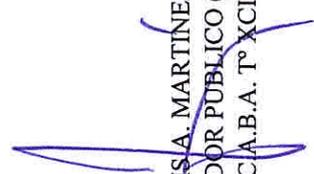
T.P. y A Fiduciaria S.A. en carácter de  
Fiduciario del Fideicomiso  
Quartier Dorrego

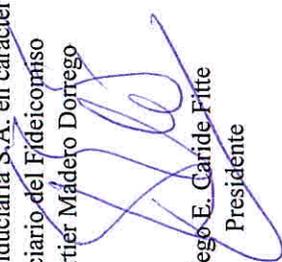
  
Diego E. Caride Fitte  
Presidente

**DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO**  
**BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 31 DE MAYO DE 2016 y 2015**  
 (Expresado en pesos)  
 (Notas 1 y 2)

	31.05.2016	31.05.2015
	\$	\$
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	17.019.166,25	5.037.209,60
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	19.443.417,91	17.808.996,54
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>36.462.584,16</b>	<b>22.846.206,14</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.c)	3.376.828,81	1.371.190,39
Inversiones (Nota 2.b y 3.d)	214.000.415,82	195.490.960,64
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>217.377.244,63</b>	<b>196.862.151,03</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>253.839.828,79</b>	<b>219.708.357,17</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.e)	1.293.006,05	377.683,67
Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.f)	131,66	131,66
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.293.137,71</b>	<b>377.815,33</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>1.293.137,71</b>	<b>377.815,33</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
(Según estado correspondiente)	252.546.691,08	219.330.541,84
<b>TOTAL</b>	<b>253.839.828,79</b>	<b>219.708.357,17</b>

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

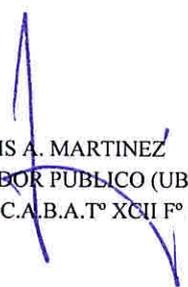
  
**LUISA MARTÍNEZ**  
 CONTADOR PÚBLICO (UBA)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° XCII F° 51

T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de  
 Fiduciario del Fideicomiso  
 Quartier Madero Dorrego  
  
**Diego E. Caride Fitte**  
 Presidente

**FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
Estados Contables al 31 de Mayo de 2016 y 2015  
(expresado en pesos)  
(Notas 1 y 2)

<b>VARIACIONES DE EFECTIVO</b>	31.05.16	31.05.15
Efectivo al inicio del ejercicio	5.037.209,60	8.193.270,20
Aumento/Disminución neto del efectivo	11.981.956,65	-3.156.060,60
Efectivo al cierre del período	17.019.166,25	5.037.209,60
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones</b>		
Aportes de los Fiduciantes	33.216.149,24	74.951.346,27
Aumento Neto de Cuentas a Pagar	915.322,38	
	34.131.471,62	74.951.346,27
<b>Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones</b>		
Aumento Neto de Otros Créditos	-3.640.059,79	-10.486.841,24
Aumento Neto Inversiones	-18.509.455,18	-66.601.366,86
Disminución Neto de Cuentas a Pagar		-802.598,65
Disminución Neto de Cargas Fiscales		-216.600,12
	-22.149.514,97	-78.107.406,87
<b>AUMENTO NETO DEL EJERCICIO</b>	11.981.956,65	-3.156.060,60

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 Madero Dorrego

  
Diego E. Caride Fitte  
Presidente

## FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO

### ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

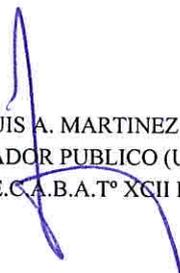
Estados Contables al 31 de Mayo de 2016 y 2015

(expresado en pesos)

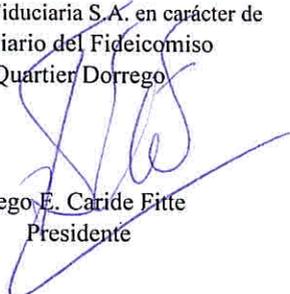
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.05.16	Total del Patrimonio Fiduciario 31.05.15
Saldos al inicio del ejercicio	219.330.541,84	219.330.541,84	144.379.195,57
Aporte de los fiduciantes	33.216.149,24	33.216.149,24	74.951.346,27
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>252.546.691,08</b>	<b>252.546.691,08</b>	<b>219.330.541,84</b>

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 Dorrego

  
Diego E. Caride Fitte  
Presidente

**FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO**  
**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**  
**al 31 de Mayo de 2016 y 2015**

**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 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 \$ 175.543.933,60 más IVA, con un anticipo de \$ 26.331.590,04 mas IVA, que se ajustarán por el índice de la CAC nivel general base Julio 2013.

Al 31 de Mayo de 2016, se había certificado un total de \$ 68.963.688,20 mas mayores costos por \$ 20.897.962,38 restando por certificar un valor nominal de \$ 106.580.245,40 mas los mayores costos, que replanteó abonarse en 22 cuotas mensuales y consecutivas de \$ 4.844.556,60 de valor nominal mas su indexación por el índice CAC, tomando como base el mes de Julio de 2013, a partir del mes de junio 2016 El índice CAC sufrió un incremento del 124,72% al 31 de Mayo de 2016, comparado con el indice base de Julio 2013.

A raíz de la paralización de la obra por 15 meses, se acuerdo abonarle un total de \$ 15.237.830 mas IVA base mayo 2016, en 22 cuotas a Constructora Sudamericana S.A., tal como se preveía en la Asamblea de Fiduciantes del 27 de febrero de 2015

La terminación de obra esta prevista para el primer trimestre del año 2018.

**Nota 3: Composición de los principales rubros**

Al 31 de Mayo de 2016 y 2015, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	\$ 31/05/2016	\$ 31/05/2015
<b>Activo Corriente</b>		
<b>a) Caja y Bancos</b>		
Caja	4.093,53	
Bancos Cta. Cte.	14.001.075,18	5.021.626,41
Bancos cta. Especial u\$s	3.013.997,54	15.583,19
	<hr/>	<hr/>
	17.019.166,25	5.037.209,60
<b>b) Otros Créditos</b>		
<b>Fiscales</b>		
Iva saldo a favor	18.070.254,72	16.755.008,25
Iva saldo a favor de libre disponibilidad	3.611,24	2.553,27
Impuesto Ley 25413	72.880,99	149.567,96
Ingresos Brutos-Retenciones y Percepciones	33.118,75	33.118,75
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.311.291,93	2.007.134,10
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-1.047.739,72	-1.138.385,79
	<hr/>	<hr/>
	19.443.417,91	17.808.996,54

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

	\$ 31/05/2016	\$ 31/05/2015
<b>Activo No Corriente</b>		
<b>c) Otros Créditos</b>		
<b>Fiscales</b>		
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	3.376.828,81	1.371.190,39
	<u>3.376.828,81</u>	<u>1.371.190,39</u>
<b>d) Inversiones</b>		
Terreno	79.750.334,56	69.200.521,71
Derechos de Contruccion e Inscrip. Planos	1.863.669,08	1.863.669,08
Obra Civil	90.911.650,58	90.147.785,61
Honorarios Desarrolladora	24.502.019,24	20.573.963,29
Honorarios Estudio Arquitectura	5.533.171,66	4.562.138,27
Honorarios Fiduciaria	2.022.596,37	1.396.622,63
Honorarios Varios	1.801.406,42	1.703.026,42
Honorarios Auditoria	88.483,00	65.075,00
Servicios Juridicos	1.491.979,89	1.326.045,49
Aysa S.A./ A.B.L.	333.645,77	277.669,79
Impuesto de Sellos	301.692,55	301.692,55
Honorarios Comerciales	2.421.000,00	2.421.000,00
Gastos Bancarios	558.881,68	495.826,38
Impuestos Ley 25413	2.314.667,85	2.064.026,67
Diferencia de Cambio	-1.246.005,55	-1.369.520,93
Varios	1.351.222,72	461.418,68
	<u>214.000.415,82</u>	<u>195.490.960,64</u>
<b>Pasivo Corriente</b>		
<b>e) Cuentas a Pagar</b>		
Proveedores	1.278.743,50	377.683,67
Cheques Diferidos	14.262,55	
	<u>1.293.006,05</u>	<u>377.683,67</u>
<b>f) Cargas Fiscales</b>		
Retenciones SUSS	131,66	131,66
	<u>131,66</u>	<u>131,66</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	109.610,98	1.293.006,05	131,66
2° Trimestre	1.263.552,21		
3° Trimestre			
4° Trimestre			
Más de un año	3.376.828,81		
Subtotal	4.749.992,00	1.293.006,05	131,66
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	18.070.254,72		
Subtotal	18.070.254,72		
Total	22.820.246,72	1.293.006,05	131,66
A tasa de interés			
Que no devenga interés	22.820.246,72	1.293.006,05	131,66
Total	22.820.246,72	1.293.006,05	131,66

### 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 adhieron 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: Hechos Significativos

Debido a un amparo promovido por un grupo de vecinos contra el Gobierno de la CABA, impugnando la Disposición 777/2013 de la DGIUR, en tanto permite, de modo simultaneo o sucesivo, la realización de una determinada obra y la subdivisión de la parcela originaria, distribuyendo el F.O.T. de las parcelas resultantes en forma desigual. Asimismo los actores impugnaron, además, las disposiciones 1558/2013 y 604/2013 ambas de la DGIUR, en las cuales se autorizaron ciertos destinos para los locales comerciales de la planta baja que, a criterio de los actores, no estaría permitidos por el Código de Planeamiento Urbano.

El juzgado de primera instancia hizo lugar a la medida cautelar peticionada por los actores el día 25 de noviembre de 2014, disponiendo la suspensión provisoria de las tres resoluciones y, como consecuencia de la suspensión de la Disposición 777/2013, ordenó la suspensión de las obras.

TPyA S.A. y Argencons S.A. se presentaron y fueron tenidos como terceros en el expediente, oponiéndose a la pretensión de los actores, defendiendo la validez de las disposiciones atacadas.

Sin perjuicio de la legalidad de las disposiciones, la cual es una posición compartida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, TPyA S.A., se procedió a remover la única objeción que existía respecto de la realización de la obra, es decir, la subdivisión de la parcela originaria. De esta forma a través de un acuerdo con la Institución Salesiana, se reunificó la manzana, produciéndose el englobamiento de las dos parcelas en condominio, subdivisión en PH de toda la manzana, otorgamiento del reglamento de P.H., inscripción del reglamento en el Registro de la Propiedad Inmueble y aprobación de nuevos planos tal cual el proyecto original, pero sobre una realidad parcelaria distinta (UF2), y en consecuencia, sin la posibilidad de objetar el cómputo del F.O.T.

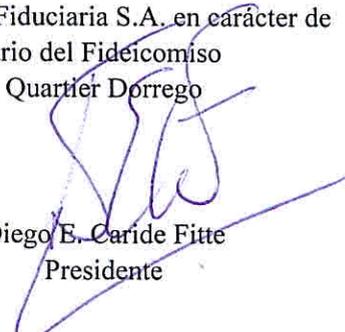
Con la reunificación de la parcela y la aprobación de nuevos planos, la demanda promovida por los vecinos a devenido en abstracta al desaparecer el interés de los actores en la consecución del objeto principal de la demanda, pues los nuevos planos registrados no tienen como antecedentes a ninguna de las resoluciones impugnadas, ni son pasibles de cuestionamientos similares. El 22 de febrero de 2016, el Juzgado N° 9 CAYT de la Ciudad de Buenos Aires ha levantado la medida cautelar que suspendió las obras de Quartier Dorrego y el 13 de marzo de 2016 personal de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras del GCBA se presentó en el inmueble y retiró la faja de clausura. El mayor costo de la obra incluyendo el pago a la Institución Salesiana y lo mencionado en la nota 2.b) asciende a u\$s 3.245.126, a ser absorbido por los Fiduciantes A, B y C y por Argencons S.A. y Constructora Sudamericana S.A.

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 Dorrego

  
Diego E. Caride Fitte  
Presidente

**FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO**

**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**

Estados Contables al 31 de Mayo de 2016 y 2015

(expresado en pesos)

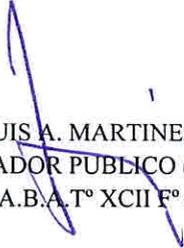
(Notas 1 y 2)

**ANEXO I**

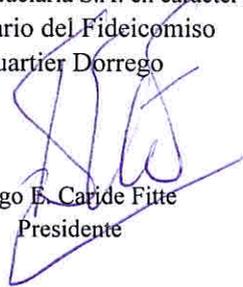
Rubros	Monto en moneda extranjera US\$	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 31.05.16	Monto en moneda argentina \$ 31.05.15
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>Bancos</b>				
Banco Galicia Cta. Esp. U\$s	216.974,34	13,891	3.013.990,56	729.675,64
<b>Total del Activo Corriente</b>	216.974,34	13,891	3.013.990,56	729.675,64
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	216.974,34	13,891	3.013.990,56	729.675,64
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
No Existen				
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	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 Dorrego

  
 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 INDEPENDIENTE

Señores  
T.P. y A. FIDUCIARIA S.A. Fiduciaria del  
FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO  
CUIT: 30-71236760-8  
Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6º  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los estados contables**

He auditado los estados contables adjuntos del FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de mayo de 2016 y de 2015, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes a los ejercicios económicos terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 6 y el anexo I.

### **Responsabilidad de la fiduciaria en relación con los estados contables**

La fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y de control interno que la fiduciaria considere necesario para permitir la preparación de los estados contables libres de incorrecciones significativas.

### **Responsabilidad del auditor**

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjunto basada en mi auditoría. He llevado a cabo mi examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoría.

## **Opinión**

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER DORREGO al 31 de mayo de 2016 y 2015, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes a los ejercicios económicos terminados en esas fechas, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) Según surge de los registros contables del fideicomiso no existen pasivos devengados ni exigibles al 31 de mayo de 2016 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad de Buenos Aires, 25 de Julio de 2016

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