

**FIDEICOMISO
QUARTIER SAN TELMO**

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

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

Ejercicio Económico Irregular N° 4 iniciado el 1 de Julio de 2011
Estados Contables al 31 de Agosto de 2011
Presentado en forma comparativa con los
Estados Contables al 31 de Enero de 2011
(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

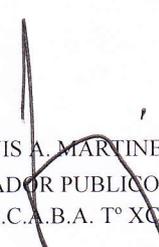
Duración: Hasta el 30 de Junio de 2012

INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.

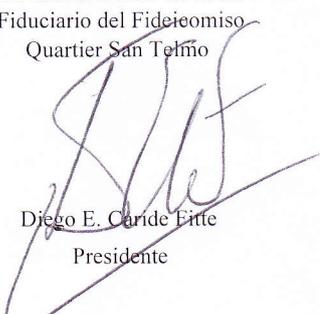
Domicilio: Avenida Leandro N. Alem 449 Piso 6° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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



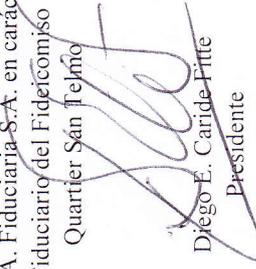
Diego E. Caride Fite
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO
BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 31 DE AGOSTO DE 2011 y 31 DE ENERO DE 2011
 (Expresado en pesos)
 (Notas 1 y 2)

	31.08.2011	31.01.2011		31.08.2011	31.01.2011
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	8.890.995,81	10.526.355,19	Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.e)	1.329,71	3.431.705,68
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	10.882.230,78	7.282.067,79	Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.f)		5.991,95
Inversiones (Nota 2.b y 3.d)	87.787.909,24				
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	107.561.135,83	17.808.422,98	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	1.329,71	3.437.697,63
ACTIVO NO CORRIENTE			TOTAL DEL PASIVO	1.329,71	3.437.697,63
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.c)		625.341,73			
Inversiones (Nota 2.b y 3.d)		65.543.353,03	PATRIMONIO NETO		
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE		66.168.694,76	(Según estado correspondiente)	107.559.806,12	80.539.420,11
TOTAL DEL ACTIVO	107.561.135,83	83.977.117,74	TOTAL	107.561.135,83	83.977.117,74

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.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 Fite
 Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Estados Contables al 31 de Agosto de 2011 y

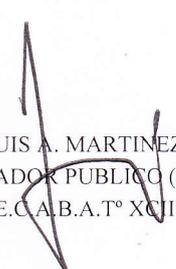
Estados Contables al 31 de Enero de 2011

(expresado en pesos)

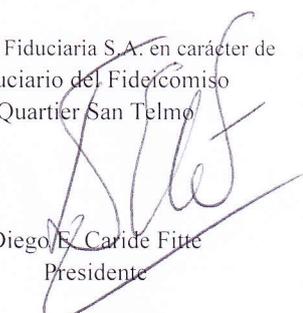
(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	31.08.11	31.01.11
Efectivo al inicio del ejercicio	10.526.355,19	7.321.264,75
Disminución/Aumento neto del efectivo	<u>-1.635.359,38</u>	<u>3.205.090,44</u>
Efectivo al cierre del período	8.890.995,81	10.526.355,19
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aportes de los Fiduciantes	27.020.386,01	19.791.658,39
Disminución/Aumento Neto de las Cuentas a Pagar	-3.430.375,97	3.348.923,48
Disminución/Aumento Neto de Cargas Fiscales	<u>-5.991,95</u>	<u>3.436,49</u>
	23.584.018,09	23.144.018,36
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Aumento Neto de Otros Créditos	-2.974.821,26	-2.302.576,79
Aumento Neto Inversiones	<u>-22.244.556,21</u>	<u>-17.636.351,13</u>
	<u>-25.219.377,47</u>	<u>-19.938.927,92</u>
DISMINUCIÓN/AUMENTO NETO DEL EJERCICIO	<u>-1.635.359,38</u>	<u>3.205.090,44</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 San Telmo


Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

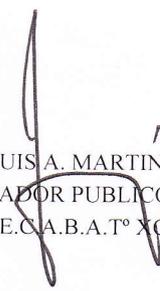
Estados Contables al 31 de Agosto de 2011 y 31 de Enero de 2011

(expresado en pesos)

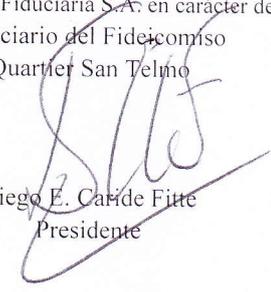
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.08.11	Total del Patrimonio Fiduciario 31.01.11
Saldos al inicio del ejercicio	80.539.420,11	80.539.420,11	60.747.761,72
Aporte de los fiduciantes	27.020.386,01	27.020.386,01	19.791.658,39
Saldos al cierre del ejercicio irregular	107.559.806,12	107.559.806,12	80.539.420,11

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 Fitté
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 31 de Agosto de 2011 y 31 de Enero de 2011

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 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 1º 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 Agosto de 2011, la empresa constructora, ya habia certificado un total de \$ 49.381.634,16 más Mayores Costos por \$ 11.985.173,05, quedando por certificar la suma nominal de \$ 17.397.800 más IVA.

Al 31 de Agosto de 2011, el indice de ajuste C.A.C. acumula un incremento del 57,52%, por lo tanto los Mayores Costos sobre el saldo a certificar ascienden a \$ 10.007.214,57 más IVA.

La fecha de terminación de obra se estima el 18 de Abril de 2012.

Nota 3: Composición de los principales rubros

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

	31.08.11	31.01.11
Activo Corriente		
a) Bancos		
Caja	8,48	278,36
Bancos Cta. Cte.	602.000,30	2.540.775,74
Bancos cta. Especial u\$s	8.288.987,03	7.985.301,09
	8.890.995,81	10.526.355,19
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	9.741.361,86	7.139.432,73
Impuesto Ley 25413	90.802,00	48.394,64
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	1.531.499,39	444.796,40
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-481.432,47	-350.555,98
	10.882.230,78	7.282.067,79
Activo No Corriente		
c) Otros Créditos		
Fiscales		
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		625.341,73
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	61.527.125,62	42.119.142,79
Subtotal	71.289.943,06	51.881.960,23

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

31.08.11

31.01.11

Subtotal	71.289.943,06	51.881.960,23
Honorarios Desarrolladora	8.858.520,35	6.931.220,68
Honorarios Estudio de Arquitectura	3.138.900,90	2.759.781,77
Honorarios Fiduciaria	941.637,90	647.483,70
Honorarios Varios	132.028,98	124.905,48
Servicios Juridicos	489.367,00	448.817,00
Honorarios Auditoria	65.367,25	49.820,50
Gastos Comerciales	1.127.570,00	1.127.570,00
Impuesto de Sellos	564.363,37	564.363,37
Impuestos Tasas y Contribuciones	220.883,27	62.987,09
Diferencia de Cambio	-359.913,82	-16.994,88
Gastos Bancarios	165.807,81	140.774,12
Impuestos Ley 25413	979.518,76	724.172,33
Varios	173.914,41	96.491,64
	<u>87.787.909,24</u>	<u>65.543.353,03</u>

Pasivo Corriente**e) Cuentas a Pagar**

Proveedores	1.329,71	3.431.705,68
	<u>1.329,71</u>	<u>3.431.705,68</u>

f) Deudas Fiscales

Retenciones Ganancias - RG 830		5.991,95
Retenciones SUSS - RG 4052		
		<u>5.991,95</u>

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

Plazo	Otros Créditos	Cuentas a Pagar
A vencer		
1° Trimestre	197.663,12	1.329,71
2° Trimestre		
3° Trimestre		
4° Trimestre	1.050.066,92	
Más de un año		
Subtotal	1.247.730,04	1.329,71
De plazo vencido		
Sin plazo establecido	9.634.500,74	
Subtotal	9.634.500,74	
Total	10.882.230,78	1.329,71
A tasa de interés		
Que no devenga interés	10.882.230,78	1.329,71
Total	10.882.230,78	1.329,71

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 96.719.

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.

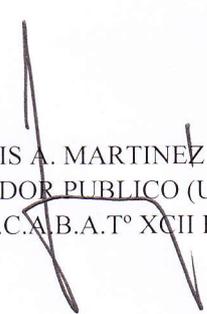
Beneficiarios: Son los mismos fiduciantes o los cesionarios de sus derechos.

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 POSTERIORES

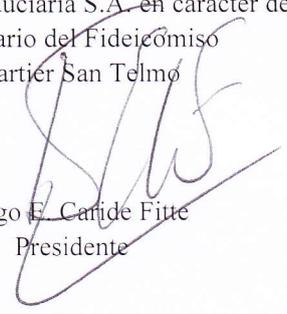
No existen hechos posteriores al cierre del Ejercicio que afecten significativamente los Estados Contables.

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 Agosto de 2011 y 31 de Enero de 2011

(expresado en pesos)

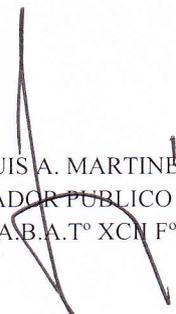
(Notas 1 y 2)

ANEXO I

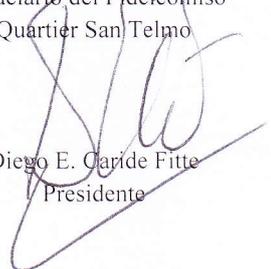
Rubros	Monto en moneda extranjera US\$	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 31.08.11	Monto en moneda argentina \$ 31.01.11
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
Banco Francés Cta. Esp. US\$	1.992.544,96	4,160	8.288.987,03	7.985.301,09
Total del Activo Corriente	1.992.544,96	4,160	8.288.987,03	7.985.301,09
TOTAL DEL ACTIVO	1.992.544,96	4,160	8.288.987,03	7.985.301,09
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° XCN F° 51

T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de
 Fiduciario del Fideicomiso
 Quartier San Telmo


 Diego E. Capide 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 Agosto de 2011 y 31 de Enero de 2011 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 7, 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 Agosto de 2011 y 31 de Enero de 2011, 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.

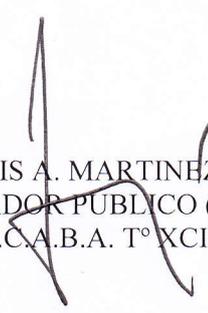


4. INFORMACION ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES VIGENTES

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 Agosto 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, 29 de Septiembre de 2011


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