

**FIDEICOMISO
QUARTIER SAN TELMO**

**Estados Contables Correspondientes
a los Ejercicios Económicos Irregular al 31 de Agosto de 2013
y 30 de Junio de 2013**

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

Ejercicio Económico Irregular N° 6 iniciado el 1 de Julio de 2013
Estados Contables al 31 de Agosto de 2013
Presentado en forma comparativa con los
Estados Contables al 30 de Junio de 2013
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71061611-2

Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6°- C.A.B.A.

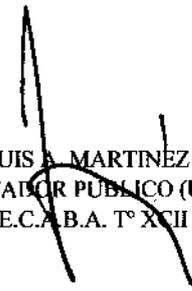
Objeto: Adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el conjunto edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios

INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

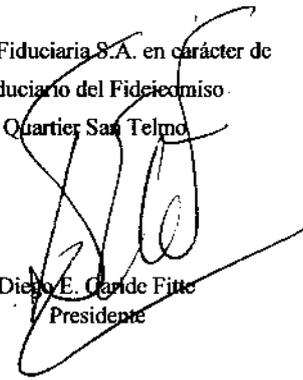
Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.

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



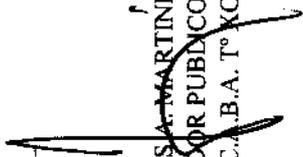
T.P. y A Fiduciaria S.A. en carácter de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier San Telmo

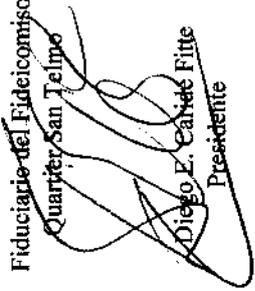
Diego E. Grande Fitte
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO
BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 31 DE AGOSTO DE 2013 y 30 DE JUNIO DE 2013
 (Expresado en pesos)
 (Notas 1 y 2)

	31.08.13	30.06.2013		31.08.13	30.06.2013
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	5.396.118,98	5.409.345,44	Proveedores (Nota 2.a y 3.d)	4.474.048,84	5.034.749,83
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	1.114.666,36	1.102.442,11	Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.e)	19.038,68	88.887,26
Inversiones (Nota 2.b y 3.c)	2.237.870,24	2.237.870,24	Otros Pasivos (Nota 2.a y 3.f)	1.696.103,91	1.066.556,55
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	8.748.655,58	8.749.657,79	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	6.189.191,43	6.190.193,64
TOTAL DEL ACTIVO	8.748.655,58	8.749.657,79	TOTAL DEL PASIVO	6.189.191,43	6.190.193,64
			PATRIMONIO NETO		
			(Según estado correspondiente)	2.559.464,15	2.559.464,15
			TOTAL	8.748.655,58	8.749.657,79

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° KCII F° 51

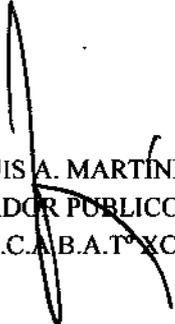
T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier San Telmo

Diego E. Cané Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

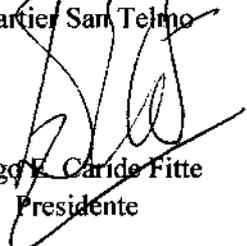
ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO IRREGULAR FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2013 Y
30 DE JUNIO DE 2013
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

	31.08.13	30.06.13
Adjudicación de Unidades		136.269.280,65
menos: Costo de Ventas		<u>-132.040.606,02</u>
Utilidad Bruta		4.228.674,63
menos:		
Gastos de Comercialización		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		<u>-4.228.674,63</u>
Resultado del Ejercicio	<u>0,00</u>	<u>0,00</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. MARTÍNEZ
CONTADOR PÚBLICO (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

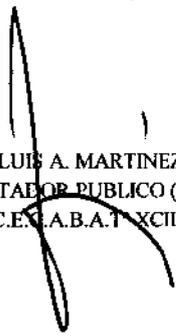
Estados Contables al 31 de Agosto de 2013 y 30 de Junio de 2013

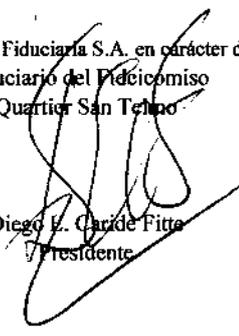
(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	31.08.13	30.06.13
Efectivo al inicio del ejercicio	5.409.345,44	6.926.187,13
Disminución neto del efectivo	-13.226,46	-1.516.841,69
Efectivo al cierre del período	5.396.118,98	5.409.345,44
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aportes de los Fiduciantes		1.186.667,61
Disminución/Aumento Neto de Cuentas a Pagar	-560.700,99	4.511.218,60
Disminución/Aumento Neto de Cargas Fiscales	-69.848,58	70.903,12
Aumento Otros Pasivos	629.547,36	860.688,78
	-1.002,21	6.629.478,11
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Aumento/Disminución Neto de Otros Créditos	-12.224,25	18.171.232,38
Disminución Neto Inversiones		117.317.399,42
	-12.224,25	135.488.631,80
SUBTOTAL	-13.226,46	142.118.109,91
Menos: Adjudicación Unidades		-143.634.951,60
DISMINUCIÓN NETO DEL EJERCICIO	-13.226,46	-1.516.841,69

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 Fº 51


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

Diego L. Charde Fitto
 Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Estados Contables al 31 de Agosto de 2013 y 30 de Junio de 2013

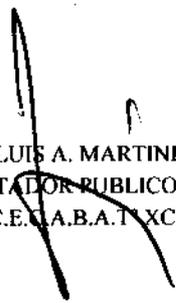
(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

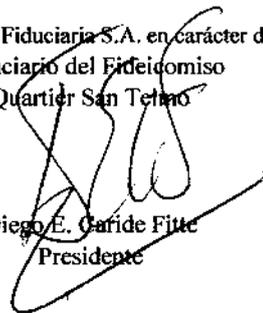
Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.08.13	Total del Patrimonio Fiduciario 30.06.13
Saldos al inicio del ejercicio	2.559.464,15	2.559.464,15	145.007.748,14
Aporte de los fiduciantes			1.186.667,61
Adjudicación de Unidades			-143.634.951,60
Saldos al cierre del ejercicio	2.559.464,15	2.559.464,15	2.559.464,15

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. (I.A.B.A.T) XCII Fº 51

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


Diego E. Garde Fite
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER SAN TELMO
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 31 de Agosto de 2013 y 30 de Junio 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 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.

El importe al 31 de Agosto de 2013 corresponde a las Unidades pendientes de adjudicación.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 31 de Agosto de 2013 y 30 de Junio de 2013, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31.08.13	30.06.13
	\$	\$
Activo Corriente		
a) Bancos		
Caja	946,49	946,49
Bancos Cta. Cte.	1.107.094,70	1.328.362,64
Bancos cta. Especial u\$s	4.288.077,79	4.080.036,31
	<u>5.396.118,98</u>	<u>5.409.345,44</u>
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	259.187,47	258.906,15
Impuesto Ley 25413	20.235,44	18.964,72
IIBB-Retenciones y Percepciones	15.194,06	4.521,85
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	84.908,76	84.908,76
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-84.908,76	-84.908,76
	<u>294.616,97</u>	<u>282.392,72</u>
Otros Créditos		
Gastos a Recuperar EDESUR	820.049,39	820.049,39
	<u>820.049,39</u>	<u>820.049,39</u>
	1.114.666,36	1.102.442,11
c) 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	92.263.094,67	92.263.094,67
Honorarios Desarrolladora	9.712.522,92	9.712.522,92
Honorarios Estudio de Arquitectura	3.363.598,66	3.363.598,66
	<u>115.102.033,69</u>	<u>115.102.033,69</u>
Subtotal		

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

	31.08.13	30.06.13
	\$	\$

	Subtotal	115.102.033,69	115.102.033,69
Honorarios Fiduciaria		1.554.714,10	1.554.714,10
Honorarios Varios		171.006,48	171.006,48
Servicios Juridicos		489.367,00	489.367,00
Honorarios Auditoría		126.159,45	126.159,45
Gastos Comerciales		1.127.570,00	1.127.570,00
Impuestos Tasas y Contribuciones, AYSA		1.119.536,81	1.119.536,81
Impuesto de Sellos		599.530,55	599.530,55
Honorarios y Gastos Notariales		344.671,45	344.671,45
Diferencia de Cambio		-1.775.302,07	-1.560.503,74
Gastos Bancarios		234.570,38	233.046,77
Impuestos Ley 25413		1.476.250,35	1.468.726,81
Ganancia Mínima Presunta		2.830.597,77	2.830.597,77
Impuesto sobre los Bienes Personales		1.366.571,15	1.366.571,15
Equipamiento y Gastos Funcionamiento		5.150.735,16	4.621.007,86
Provisión Terminación Obra		3.775.304,65	4.268.837,79
Varios		585.159,34	415.602,32
		134.278.476,26	134.278.476,26
menos: Unidades Adjudicadas		-132.040.606,02	-132.040.606,02
		2.237.870,24	2.237.870,24
 Pasivo Corriente			
d) Cuentas a Pagar			
Proveedores		327.137,18	174.419,60
Cheques Diferidos		371.607,01	591.492,44
Provisión Terminación Obra		3.775.304,65	4.268.837,79
		4.474.048,84	5.034.749,83
 e) Cargas Fiscales			
Retenciones Ganancias - SICORE		4.700,70	876,49
Retenciones SUSS		14.337,98	
Ingresos Brutos			88.010,77
		19.038,68	88.887,26
 f) Otros Pasivos			
Cobros Anticipados Gastos Posesión			
Cobranzas por Cuenta de Terceros		1.696.103,91	1.066.556,55
		1.696.103,91	1.066.556,55

Nota 4: 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 adjudicar 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.

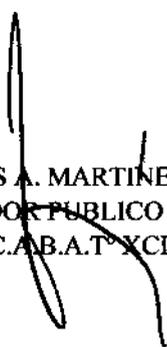


Ncta 5: Hechos Posteriores

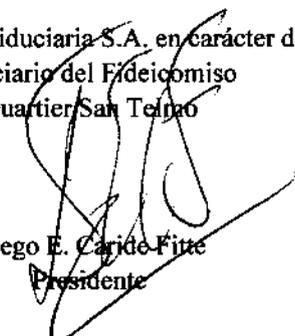
No existen hechos posteriores al cierre del Ejercicio que afecten significativamente los Estados Contables.

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.º 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

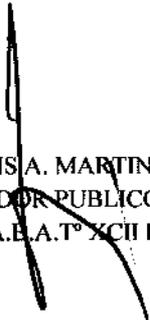
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
 Estados Contables al 31 de Agosto de 2013 y 30 de Junio de 2013
 (expresado en pesos)
 (Notas 1 y 2)

ANEXO I

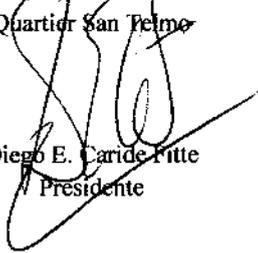
Rubros	Monto en moneda extranjera U\$S	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 31.08.13	Monto en moneda argentina \$ 30.06.13
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
Banco Francés Cta. Esp. U\$S	761.377,45	5,632	4.288.077,79	4.080.036,31
Total del Activo Corriente	761.377,45	5,632	4.288.077,79	4.080.036,31
TOTAL DEL ACTIVO	761.377,45	5,632	4.288.077,79	4.080.036,31
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
No Existen				
Total del Pasivo Corriente				
TOTAL DEL PASIVO				

(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.E.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 (Lineas 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 2013 y 30 de Junio de 2013 y los correspondientes Estados de Resultados, 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, 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 2013 y 30 de Junio de 2013, los resultados de sus operaciones, 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.

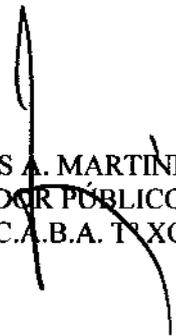


4. INFORMACION ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES VIGENTES

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 2013, según surge de los registros contables del Fideicomiso, no existen deudas devengadas ni exigibles con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Buenos Aires, 29 de Octubre de 2013


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