FIDEICOMISO
QUARTIER NORDELTA

Estados Contables Correspondientes
a los Ejercicios Económicos Irregular al 31 de Octubre de 2011
y al 30 de Abril de 2011

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

Ejercicio Económico Nº 5 inciado el 1 de Mayo de 2011
Estados Contables al 31 de Octubre de 2011
Presentado en forma comparativa con los
Estados Contables al 30 de Abril de 2011
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71049581-1

Domicilio Legal: Parcela 8 - Centro Urbano Norte - Emprendimineto Urbano Nordelta - Partido de Tigre - Provincia de Buenos Aires
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 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 Nordelta

Diego E. Caride Fitte
Presidente

DENOMINACION: **FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA**

BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: **31 DE OCTUBRE DE 2011 Y 30 DE ABRIL DE 2011**

(Expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

	31.10.11	30.04.11
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	820.977,31	825.552,66
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	86.468,90	152.088,93
Inversiones (Nota 2.b y 3.c)		
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	907.446,21	977.641,59
TOTAL DEL ACTIVO	907.446,21	977.641,59

	31.10.11	30.04.11
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.e)	905.312,58	879.423,64
Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.f)	2.133,63	27,69
Otros Pasivos (Nota 2.a y 3.g)		98.190,26
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	907.446,21	977.641,59
TOTAL DEL PASIVO	907.446,21	977.641,59
PATRIMONIO NETO (Según estado correspondiente)		
TOTAL	907.446,21	977.641,59

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 Nordelta

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ESTADOS DE RESULTADOS

Estados Contables al 31 de Octubre de 2011 y 30 de Abril de 2011

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

	31.10.11	30.04.11
Ventas		406.700,00
menos: Costo de Ventas		-392.113,90
Utilidad Bruta		14.586,10
menos:		
Gastos de Comercialización		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		-14.586,10
Resultado del Ejercicio		0,00

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 Nordelta

Diego E. Caride Eitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Estados Contables al 31 de Octubre de 2011 y
Estados Contables al 30 de Abril de 2011
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	31.10.11	30.04.11
Efectivo al inicio del ejercicio	825.552,66	4.606.485,70
Disminución neto del efectivo	-4.575,35	-3.780.933,04
Efectivo al cierre del período	820.977,31	825.552,66
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aumento/Aumento Neto de Cuentas a Pagar	25.888,94	-170.410,96
Aumento/Disminución Neto de Cargas Fiscales	2.105,94	-1.915.881,28
Disminución Neto de Otros Pasivos	-98.190,26	-1.628.989,32
	-70.195,38	-3.715.281,56
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Disminución/Aumento Neto de Otros Créditos	65.620,03	-27.629,93
Disminución Neto Inversiones		422.516,22
	65.620,03	394.886,29
SUBTOTAL	-4.575,35	-3.320.395,27
ADJUDICACIÓN UNIDADES		-460.537,77
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO DEL EJERCICIO	-4.575,35	-3.780.933,04

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 Nordelta

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO
Estados Contables al 31 de Octubre de 2011 y
Estados Contables al 30 de Abril de 2011
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.10.11	Total del Patrimonio Fiduciario 30.04.11
Saldos al inicio del ejercicio	0,00	0,00	460.537,77
Adjudicación Unidades			-460.537,77
Saldos al cierre del ejercicio irregular	0,00	0,00	0,00

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 Nordelta

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 31 de Octubre de 2011 y al 30 de Abril 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:

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.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 31 de Octubre de 2011 y al 30 de Abril de 2011, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31.10.11	30.04.11
Activo Corriente		
a) Bancos		
Caja	12,8	24,48
Bancos Cta. Cte.	112.519,34	139.817,51
Bancos cta. Especial u$s	708.445,17	685.710,67
	820.977,31	825.552,66
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	325,72	296,04
Impuesto Ley 25413	15.751,71	13.041,50
Retenciones y Percepciones Imp. a los Ingresos Brutos		5.228,64
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		9.776,42
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar		-9.776,42
	16.077,43	18.566,18
Diversos	70.391,47	133.522,75
	86.468,90	152.088,93
Pasivo Corriente		
d) Cuentas a Pagar		
Proveedores	131.086,82	134.152,35
Cheques Diferidos	59.576,69	30.622,24
Saldo Compra Terreno en M.E.	442.492,56	428.286,00
Provisión Terminación Inmueble	272.156,51	286.363,05
	905.312,58	1.049.834,60
f) Deudas Fiscales		
Retenciones Ganancias	365,08	27,69
Retenciones SUSS - RG 4052	1.133,73	
Retenciones Ingresos Brutos	634,82	
	2.133,63	27,69
g) Otros Pasivos		
Cobranza por cuenta de Terceros		98.190,26
		98.190,26

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

Plazo A vencer	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Cargas Fiscales
1° Trimestre	86.468,90	190.663,51	2.133,63
2° Trimestre		272.156,51	
3° Trimestre		442.492,56	
4° Trimestre			
Más de un año			
Subtotal	86.468,90	905.312,58	2.133,63
De plazo vencido Sin plazo establecido			
Subtotal			
Total	86.468,90	905.312,58	2.133,63
A tasa de interés Que no devenga interés	86.468,90	905.312,58	2.133,63
Total	86.468,90	905.312,58	2.133,63

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 ediliicio 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, si ello fuera posible, 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.

Al 31 de Octubre de 2011, ya se había entregado la posesión de todas la unidades a los fiducientes y se encuentra en trámite de subdivisión de parcelas, el predio donde se contruyo el complejo. Una vez inscrip la parcela correspondiente, se procederá a la subdivisión en propiedad horizontal y escrituración de las unidades.

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 Nordelta

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
Estados Contables al 31 de Octubre de 2011 y
Estados Contables al 30 de Abril de 2011
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

ANEXO I

Rubros	Monto en moneda extranjera U$S	Tipo de cambio vigente $	Monto en moneda argentina $ 31.10.11	Monto en moneda argentina $ 30.04.11
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
TP y A Fiduciaria S.A.-Bco Frances				
Banco Francés Cta. Esp. U$s	168.838,22	4,196	708.445,17	685.710,67
Total del Activo Corriente	168.838,22	4,196	708.445,17	685.710,67
TOTAL DEL ACTIVO	168.838,22	4,196	708.445,17	685.710,67
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas a Pagar	104.460,00	4,24	442.492,56	428.286,00
Total del Pasivo Corriente	104.460,00	4,10	442.492,56	428.286,00
TOTAL DEL PASIVO	104.460,00	4,10	442.492,56	428.286,00

(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 Nordelta

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 NORDELTA
Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6º
CUIT: 30-71049581-1
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En mi carácter de Contador Público independiente, informo sobre la auditoría de los Estados Contables del FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA 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 NORDELTA. 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 NORDELTA al 31 de Octubre de 2011 y 30 de Abril de 2011 y los correspondientes Estados de Resultados, Flujo de Efectivo y de Evolución del Patrimonio Neto por los ejercicios terminados en esas fechas, 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 las situaciones patrimoniales del FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA al 31 de Octubre de 2011 y 30 de Abril de 2011, las variaciones en los patrimonios netos, los resultados de sus operaciones 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 Octubre 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, 18 de Noviembre de 2011

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