

**FIDEICOMISO  
QUARTIER NORDELTA**

**Estados Contables Correspondientes  
a los Ejercicios Económicos al 31 de Octubre de 2012  
y al 30 de Abril de 2012**

## FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

**Ejercicio Económico N° 6 iniciado el 1 de Mayo de 2012**  
**Estados Contables al 31 de Octubre de 2012**  
**Presentado en forma comparativa con los**  
**Estados Contables al 30 de Abril de 2012**  
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71049581-1

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

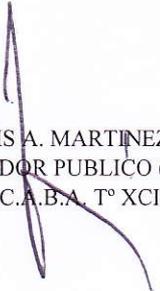
Objeto: Adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el conjunto edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios

### INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.

Domicilio: Avenida Leandro N. Alem 449 Piso 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 Nordelta



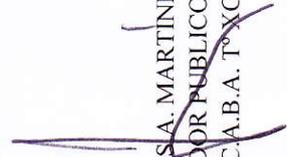
Diego E. Caride Fitte  
Presidente

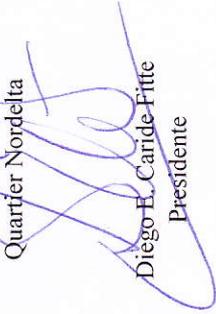
**DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA**  
**BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 31 DE OCTUBRE DE 2012 y 30 DE ABRIL DE 2012**

(Expresado en pesos)  
(Notas 1 y 2)

	31.10.12	30.04.12		31.10.12	30.04.12
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 2., 3.a y Anexo I)	1.188.780,21	934.165,54	Cuentas a Pagar (Nota 2. y 3.c)	1.480.789,23	844.249,62
Otros Créditos (Nota 2. y 3.b)	304.619,75	29.322,41	Cargas Fiscales (Nota 2. y 3.d)	12.610,73	4.494,52
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.493.399,96</b>	<b>963.487,95</b>	Otros Pasivos (Nota 2.a y 3.e)	114.743,81	114.743,81
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>1.493.399,96</b>	<b>963.487,95</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.493.399,96</b>	<b>963.487,95</b>
			<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>1.493.399,96</b>	<b>963.487,95</b>
			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
			(Según estado correspondiente)		
			<b>TOTAL</b>	<b>1.493.399,96</b>	<b>963.487,95</b>

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 Nordelta  
  
 Diego E. Caride-Fitte  
 Presidente

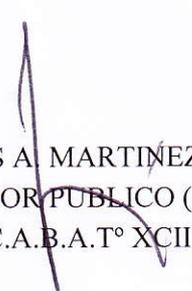
**FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

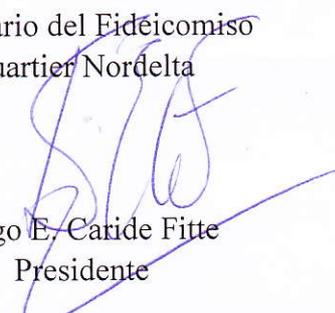
(expresado en pesos)  
(Notas 1 y 2)

	31.10.12	30.04.12
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° 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 FLUJO DE EFECTIVO

Estados Contables al 31 de Octubre de 2012

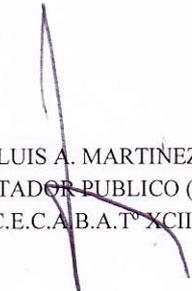
Estados Contables al 30 de Abril de 2012

(expresado en pesos)

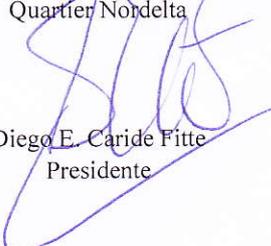
(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	31.10.12	30.04.12
Efectivo al inicio del ejercicio	934.165,54	825.552,66
Aumento/Disminución neto del efectivo	<u>254.614,67</u>	<u>108.612,88</u>
Efectivo al cierre del período	1.188.780,21	934.165,54
<b>Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones</b>		
Aumento/Disminución Neto de Cuentas a Pagar	636.539,61	-35.174,02
Aumento Neto de Cargas Fiscales	8.116,21	4.466,83
Disminución/Aumento Neto de Otros Pasivos	<u>-114.743,81</u>	<u>16.553,55</u>
	529.912,01	-14.153,64
<b>Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones</b>		
Aumento/Disminución de Otros Créditos	<u>-275.297,34</u>	<u>122.766,52</u>
	-275.297,34	122.766,52
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO DEL EJERCICIO</b>	<u><u>254.614,67</u></u>	<u><u>108.612,88</u></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.º XCII Fº 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 2012 y

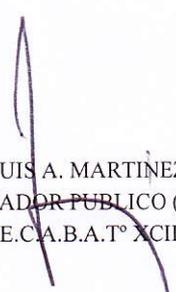
Estados Contables al 30 de Abril de 2012\*

(expresado en pesos)

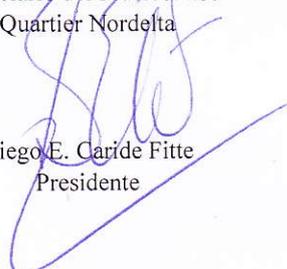
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.10.12	Total del Patrimonio Fiduciario 30.04.12
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	0,00	0,00	0,00
Aporte de los fiduciantes			
Adjudicación Unidades			
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	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 2012 y al 30 de Abril de 2012**

**Nota 1: Bases de presentación de los Estados Contables**

forme 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:

**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.

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

Al 31 de Octubre de 2012 y 30 de Abril de 2012, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31.10.12	30.04.12
	\$	\$
<b>Activo Corriente</b>		
<b>a) Bancos</b>		
Caja	1.388,79	1.250,29
Bancos Cta. Cte.	410.514,72	204.175,13
Bancos cta. Especial u\$s	776.876,70	728.740,12
	1.188.780,21	934.165,54
<b>b) Otros Créditos</b>		
<b>Fiscales</b>		
Iva saldo a favor	16,77	417,14
Impuesto Ley 25413	14.328,88	18.541,72
Retenciones y Percepciones Imp. a los Ingresos Brutos	10.363,55	10.363,55
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	7.467,00	9.634,88
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-7.467,00	-9.634,88
	24.709,20	29.322,41
<b>Diversos</b>		
Gastos de Funcionamiento a Recuperar	279.910,55	
	304.619,75	29.322,41
<b>Pasivo Corriente</b>		
<b>c) Cuentas a Pagar</b>		
Proveedores	501.427,94	25.234,47
Saldo Compra Terreno en M.E.	497.856,36	461.399,82
Cheques Diferidos	189.181,99	77.119,43
Provisión Terminación Inmueble	292.322,94	280.495,90
	1.480.789,23	844.249,62
<b>d) Deudas Fiscales</b>		
Retenciones Ganancias - RG 830	2.223,85	614,24
Retenciones SUSS - RG 4052	6.928,26	2.735,52
Retenciones Ingresos Brutos	3.458,62	1.144,76
	12.610,73	4.494,52
<b>e) Otros Pasivos</b>		
Cobranza por cuenta de Terceros		114.743,81
		114.743,81

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

Plazo A vencer	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Cargas Fiscales
1° Trimestre	304.619,75	1.480.789,23	12.610,73
2° Trimestre			
3° Trimestre			
4° Trimestre			
Más de un año			
Subtotal	304.619,75	1.480.789,23	12.610,73
De plazo vencido			
Sin plazo establecido			
Subtotal			
Total	304.619,75	1.480.789,23	12.610,73
A tasa de interés			
Que no devenga interés	304.619,75	1.480.789,23	12.610,73
Total	304.619,75	1.480.789,23	12.610,73

**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, 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.

A la fecha ya se terminó la subdivisión de parcelas del predio donde se construyó el complejo. Sin embargo en noviembre del corriente año la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) denegó el pedido de desgravación de las construcciones para el pago del impuesto de sellos de la escritura traslativa del dominio de la parcela de Nordelta S.A. al Fiduciario. La Fiduciaria sin perjuicio de la interposición del recurso pertinente contra lo resuelto, a efectuar en los próximos días, se está en tratativas avanzadas con Nordelta S.A., para que ella presente los planos de división en propiedad horizontal (por cuenta y cargo del fideicomiso) y oportunamente escriture las unidades directamente a los beneficiarios con el consiguiente ahorro que ello importará para el fideicomiso y los fiduciantes.

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

LUIS AL 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 auditoría.

### 1. ESTADOS CONTABLES OBJETO DE LA AUDITORIA

He auditado el Estado de Situación Patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA al 31 de Octubre de 2012 y 30 de Abril de 2012 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 5, y Anexo I, que forman parte integrante de los citados Estados.

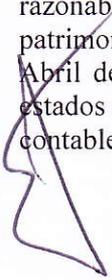
### 2. ALCANCE DEL TRABAJO

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, 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 2012 y 30 de Abril de 2012, los resultados de sus operaciones, las variaciones en los patrimonios netos 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 2012, según surge de los registros contables del Fideicomiso, no existen deudas devengadas ni exigibles con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino.

Buenos Aires, 10 de Diciembre de 2012

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

