

**FIDEICOMISO
QUARTIER MADERO URBANO**

**Estados Contables Correspondientes
al Ejercicio Económico Irregular al 31 de Diciembre de 2015 y
30 de Junio de 2015**

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

Ejercicio Económico Irregular N° 4 iniciado el 1 de Julio de 2015
Estados Contables al 31 de Diciembre de 2015
Presentado en forma comparativa con los
Estados Contables al 30 de Junio de 2015
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71236760-8

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

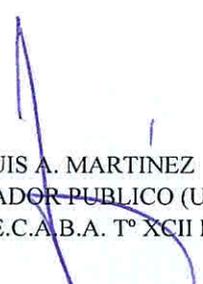
Objeto: Adquisición de un inmueble con el fin de construir en el mismo el conjunto edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios

INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO

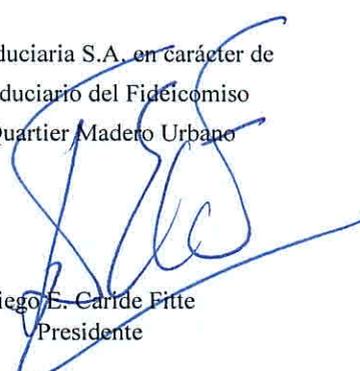
Denominación: TP y A Fiduciaria S.A.

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 Madero Urbano


Diego E. Caride Fitte
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO
 BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 30 DE JUNIO DE 2015

(Expresado en pesos)
 (Notas 1 y 2)

	31.12.2015	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2015
	\$	\$	\$	\$
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	7.770.366,94	8.969.909,07	982.679,13	2.660.107,13
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	8.058.854,88	32.053.652,90	84.448,37	10.308,87
Inversiones(Nota 2.b y 3.c)	75.868.732,95	244.973.407,24	7.317.433,27	
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	91.697.954,77	285.996.969,21	8.384.560,77	2.670.416,00
TOTAL DEL ACTIVO	91.697.954,77	285.996.969,21	8.384.560,77	2.670.416,00
ACTIVO NO CORRIENTE				
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.d)				
Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.e)				
Otros Pasivos(Nota 2.a y 3.f)				
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	8.384.560,77	2.670.416,00	8.384.560,77	2.670.416,00
TOTAL DEL PASIVO	8.384.560,77	2.670.416,00	8.384.560,77	2.670.416,00
PATRIMONIO NETO				
(Según estado correspondiente)				
TOTAL	91.697.954,77	285.996.969,21	83.313.394,00	283.326.553,21

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
 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 Madero Urbano
 Diego E. Caride Fitté
 Presidente

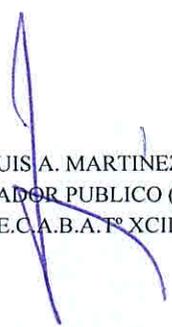
FIDEICOMISO MADERO URBANO

ESTADOS DE RESULTADOS

Estados Contables al 31 de Diciembre de 2015 y 30 de Junio de 2015
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

	31.12.2015	30.06.2015
Adjudicación Unidades	197.310.950,00	
Costo de Unidades Adjudicadas	<u>-197.310.950,00</u>	
SALDO FINAL	<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. 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 Madero Urbano

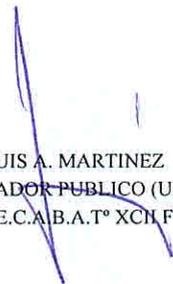

Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO MADERO URBANO**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

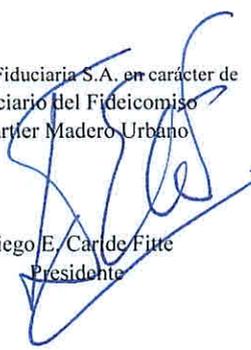
Estados Contables al 31 de Diciembre de 2015 y 30 de Junio de 2015
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	31.12.2015	30.06.2015
Efectivo al inicio del ejercicio	8.969.909,07	10.302.601,46
Disminución/Aumento neto del efectivo	<u>-1.199.542,13</u>	<u>-1.332.692,39</u>
Efectivo al cierre del período	7.770.366,94	8.969.909,07
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aportes de los Fiduciantes	17.775.629,79	93.145.007,63
Disminución Neto Otros Créditos	23.994.798,02	
Disminución Neto Inversiones	169.104.674,29	
Aumento Neto Cuentas a Pagar		2.629.321,65
Aumento Neto de Cargas Fiscales	74.139,50	10.308,87
Aumento Otros Pasivos	<u>7.317.433,27</u>	
	218.266.674,87	95.784.638,15
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Aumento Neto de Otros Créditos		-13.402.957,20
Aumento Neto Inversiones		-83.714.373,34
Disminución Neto de Cuentas a Pagar	-1.677.428,00	
Disminución Neto de Cargas Fiscales		
	<u>-1.677.428,00</u>	<u>-97.117.330,54</u>
ADJUDICACION DE LAS UNIDADES	<u>-217.788.789,00</u>	
AUMENTO NETO DEL EJERCICIO	<u>-1.199.542,13</u>	<u>-1.332.692,39</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° XCH.F° 51

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


Diego E. Carde Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

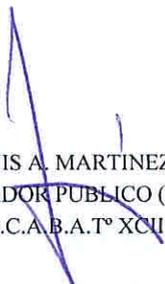
Estados Contables al 31 de Diciembre de 2015 y 30 de Junio de 2015

(expresado en pesos)

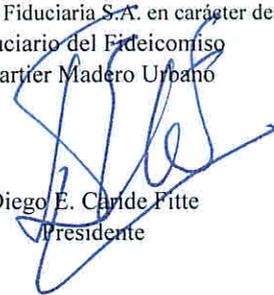
(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 31.12.2015	Total del Patrimonio Fiduciario 30.06.2015
Saldos al inicio del ejercicio	283.326.553,21	283.326.553,21	190.181.545,58
Aporte de los fiduciantes	17.775.629,79	17.775.629,79	93.145.007,63
Adjudicación Unidades	-217.788.789,00	-217.788.789,00	
Saldos al cierre del ejercicio	83.313.394,00	83.313.394,00	283.326.553,21

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 Madero Urbano


Diego E. Carde Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de Diciembre de 2015 y 30 de Junio de 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. El valor al 31 de diciembre de 2015 corresponde a las unidades pendientes de adjudicación.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 30 de Diciembre de 2015 y 30 de Junio de 2015, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31.12.2015	30.06.2015
	\$	\$
Activo Corriente		
a) Bancos		
Bancos Cta. Cte.	7.461.460,03	8.754.542,84
Bancos cta. Especial u\$s	308.906,91	215.366,23
	<hr/>	<hr/>
	7.770.366,94	8.969.909,07
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	7.375.414,03	25.521.074,91
Iva saldo a favor de libre disponibilidad	144.865,18	176.248,84
Impuesto Ley 25413	26.179,20	80.002,29
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	11.637,50	5.381.949,85
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar		-1.418.990,01
	<hr/>	<hr/>
	7.558.095,91	29.740.285,88
Diversos		
EDESUR- a recuperar	496.065,47	496.065,47
Fondo Equipamiento a Recuperar		1.812.608,05
Varios	4.693,50	4.693,50
	<hr/>	<hr/>
	500.758,97	2.313.367,02
	<hr/>	<hr/>
	8.058.854,88	32.053.652,90
c) Inversiones		
Obra en Construcción	273.179.682,95	244.973.407,24
menos: Unidades Adjudicadas	-197.310.950,00	
Unidades sin Adjudicar	<hr/>	<hr/>
	75.868.732,95	244.973.407,24
Pasivo Corriente		
d) Cuentas a Pagar		
Proveedores	857.897,95	2.621.747,33
Cheques Diferidos	124.781,18	38.359,80
	<hr/>	<hr/>
	982.679,13	2.660.107,13
e) Cargas Fiscales		
Retenciones Imp. a las Ganancias	4.950,43	4.910,61
Retenciones SUSS	10.982,11	5.398,26
Ingresos Brutos a Pagar	68.515,83	
	<hr/>	<hr/>
	84.448,37	10.308,87
f) Otros Pasivos		
Cobranzas por Cuentas de Terceros	7.317.433,27	
	<hr/>	
	7.317.433,27	

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

Plazo A vencer	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Cargas Fiscales	Otros Pasivos
1° Trimestre	683.440,85	982.679,13	84.448,37	7.317.433,27
2° Trimestre				
3° Trimestre				
4° Trimestre				
Más de un año				
Subtotal	683.440,85	982.679,13	84.448,37	7.317.433,27
De plazo vencido				
Sin plazo establecido	7.375.414,03			
Subtotal	7.375.414,03			
Total	8.058.854,88	982.679,13	84.448,37	7.317.433,27
A tasa de interés				
Que no devenga interés	8.058.854,88	982.679,13	84.448,37	7.317.433,27
Total	8.058.854,88	982.679,13	84.448,37	7.317.433,27

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.

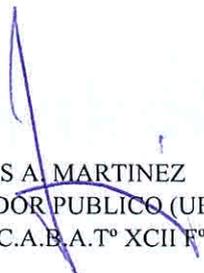
Fiduciantes: Son las personas físicas y jurídicas que se adhirieron al contrato del fideicomiso y se obligaron a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y hacer frente a todos los costos y gastos que demante la obra de construcción del edificio proyectado.

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 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 Madero Urbano


Diego E. Caride Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO

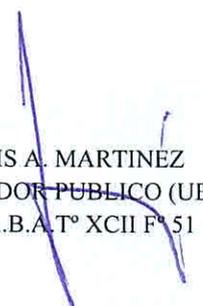
ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
Estados Contables al 31 de Diciembre de 2015 y 30 de Junio de 2015
(expresado en pesos)
(Notas 1 y 2)

ANEXO I

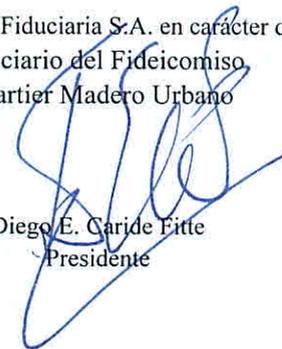
Rubros	Monto en moneda extranjera US\$	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 31.12.2015	Monto en moneda argentina \$ 30.06.2015
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
Banco Galicia Cta. Esp. U\$s	23.872,25	12,940	308.906,91	215.366,23
Total del Activo Corriente	23.872,25	12,940	308.906,91	215.366,23
TOTAL DEL ACTIVO	23.872,25	12,940	308.906,91	215.366,23
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° XCII F° 51

T.P. Y A. Fiduciaria S.A. en carácter de
Fiduciario del Fideicomiso
Quartier Madero Urbano


Diego E. Caride Fite
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 MADERO URBANO
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 MADERO URBANO, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2015 y de 2016, el estado de resultados, 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 Nº 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.

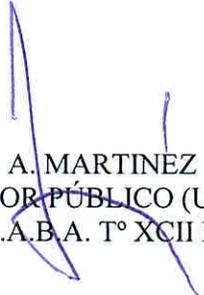
Opinión

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER MADERO URBANO al 31 de diciembre de 2015 y 30 de Junio de 2014, así como los resultados, 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 diciembre de 2015 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, 15 de Abril de 2016



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