

**FIDEICOMISO
QUARTIER NORDELTA**

**Estados Contables Correspondientes
a los Ejercicios Económicos al 30 de Abril de 2009
y al 30 de Abril de 2008**

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

Ejercicio Económico N° 2 iniciado el 1 de Mayo de 2008
Estados Contables al 30 de Abril de 2009
Presentado en forma comparativa con los
Estados Contables al 30 de Abril de 2008
(expresado en pesos)

CUIT: 30-71049581-1

Domicilio Legal: Parcela 8 - Centro Urbano Norte - Emprendimiento 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
Duración: El presente contrato tendrá vigencia por (36) treinta y seis meses desde la fecha de suscripción

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

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

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

Diego E. Caride Fitte
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA					
BALANCE GENERAL FIDUCIARIO AL: 30 DE ABRIL DE 2009 Y 30 DE ABRIL DE 2008					
(Expresado en pesos)					
(Notas 1 y 2)					
ACTIVO			PASIVO		
	30.04.09	30.04.08		30.04.09	30.04.08
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Bancos (Nota 2.a, 3.a y Anexo I)	3.516.242,33	25.372.119,16	Cuentas a Pagar (Nota 2.a y 3.f)	3.048,37	
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.b)	5.020.957,15	180.512,20	Cargas Fiscales (Nota 2.a y 3.g)	181,20	
Inversiones (Nota 2.b y 3.c)	55.149.415,10				
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	63.686.614,58	25.552.631,36	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	3.229,57	
ACTIVO NO CORRIENTE			TOTAL DEL PASIVO		
Otros Créditos (Nota 2.a y 3.d)	44.468,48			3.229,57	
Inversiones (Nota 2.b y 3.e)		1.173.435,37			
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	44.468,48	1.173.435,37	PATRIMONIO NETO		
			(Según estado correspondiente)	63.727.853,49	26.726.066,73
TOTAL DEL ACTIVO	63.731.083,06	26.726.066,73	TOTAL	63.731.083,06	26.726.066,73

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**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Estados Contables al 30 de Abril de 2009

Estados Contables al 30 de Abril de 2008

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

VARIACIONES DE EFECTIVO	30.04.09	30.04.08
Efectivo al inicio del ejercicio	25.372.119,16	
Disminución/Aumento neto del efectivo	-21.855.876,83	25.372.119,16
Efectivo al cierre del período	3.516.242,33	25.372.119,16
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Operaciones		
Aportes de los Fiduciantes	37.001.786,76	26.726.066,73
Aumento Neto de Cuentas a Pagar	3.048,37	
Aumento Neto de Cargas Fiscales	181,20	
	37.005.016,33	26.726.066,73
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Operaciones		
Aumento Neto de Otros Créditos	-4.840.444,95	-180.512,20
Aumento Neto de Otros Créditos No Corriente	-44.468,48	
Aumento Neto Inversiones	-53.975.979,73	-1.173.435,37
	-58.860.893,16	-1.353.947,57
DISMINUCIÓN/AUMENTO NETO DEL EJERCICIO	-21.855.876,83	25.372.119,16

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 Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Estados Contables al 30 de Abril de 2009 y

Estados Contables al 30 de Abril de 2008

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total del Patrimonio Fiduciario 30.04.09	Total del Patrimonio Fiduciario 30.04.08
Saldos al inicio del ejercicio	26.726.066,73	26.726.066,73	
Aporte de los fiduciantes	37.001.786,76	37.001.786,76	26.726.066,73
Saldos al cierre del ejercicio irregular	63.727.853,49	63.727.853,49	26.726.066,73

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 Fitte
Presidente

FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES
al 30 de Abril de 2009 y al 30 de Abril de 2008

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, honorarios de la desarrolladora, anticipo a proveedores, inversiones efectuadas y demás gastos directos e indirectos que hacen al objeto del Fideicomiso.

La empresa constructora del emprendimiento es Obras & Sistemas S.R.L.; del total del contrato restan abonar 9 cuotas de un valor nominal de \$ 2.141.088,63 mas I.V.A. cada una, que actualizadas al 30 de Abril de 2009, ascienden a \$ 2.409.318,21 más I.V.A.cada una.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 30 de Abril de 2009 de 2008 y al 30 de Abril de 2008, los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

	30.04.09	30.04.08
Activo Corriente		
a) Bancos		
Bancos Cta. Cte.	896.854,44	6.225.758,74
Bancos cta. Especial u\$s	2.619.387,89	19.146.360,42
	<u>3.516.242,33</u>	<u>25.372.119,16</u>
b) Otros Créditos		
Fiscales		
Iva saldo a favor	4.914.302,91	3.772,94
Impuesto Ley 25413	74.684,98	41.305,41
Retenciones y Percepciones Imp. a los Ingresos Brutos		135.433,85
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	587.871,68	44.468,48
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta a Pagar	-587.871,68	-44.468,48
	<u>4.988.987,89</u>	<u>180.512,20</u>
Diversos	31.969,26	
	<u>5.020.957,15</u>	<u>180.512,20</u>
c) Inversiones		
Terreno	12.297.820,57	
Inversión en obra	36.208.740,26	
Honorarios Desarrolladora	2.914.772,00	
Honorarios Estudio de Arquitectura	1.510.274,60	
Honorarios Fiduciaria	335.592,00	
Derechos de Contrucción e Inscripción Planos	397.293,61	
Honorarios Auditoria	24.728,00	
Servicios Juridicos	157.683,12	
Sellados	433.576,14	
Diferencia de Cambio	249.006,34	
Gastos Bancarios e Impuesto Ley 25413	591.868,94	
Varios	28.059,52	
	<u>55.149.415,10</u>	

Activo No Corriente**d) Otros Créditos**

Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	44.468,48
	<u>44.468,48</u>

e) Inversiones

Anticipo Compra Terreno	604.977,65
Anticipo a Proveedores	21.000,00
Inversión en obra	547.457,72
	<u>1.173.435,37</u>

Pasivo Corriente**f) Cuentas a Pagar**

Proveedores	3.048,37
	<u>3.048,37</u>

g) Deudas Fiscales

Retenciones Ganancias - RG 830	58,45
Retenciones SUSS - RG 4052	122,75
	<u>181,20</u>

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

Plazo	Otros Créditos	Cuentas a Pagar	Cargas Fiscales
A vencer			
1° Trimestre	106.654,24	3.048,37	181,20
2° Trimestre			
3° Trimestre			
4° Trimestre			
Más de un año	44.468,48		
Subtotal	151.122,72	3.048,37	181,20
De plazo vencido			
Sin plazo establecido	4.914.302,91		
Subtotal	4.914.302,91		
Total	5.065.425,63	3.048,37	181,20
A tasa de interés			
Que no devenga interés	5.065.425,63	3.048,37	181,20
Total	5.065.425,63	3.048,37	181,20

Nota 5: Fiduciantes Morosos

Al 30 de Abril de 2009, existe una morosidad en la integración de los apores comprometidos por los fiduciantes de u\$s 338.681.

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, 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.

Nota 7: 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.Tº 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

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Estados Contables al 30 de Abril de 2009 y

Estados Contables al 30 de Abril de 2008

(expresado en pesos)

(Notas 1 y 2)

ANEXO I

Rubros	Monto en moneda extranjera US\$	Tipo de cambio vigente \$	Monto en moneda argentina \$ 30.04.09	Monto en moneda argentina \$ 30.04.08
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Bancos				
TP y A Fiduciaria S.A.-Bco Frances				16.186.669,67
Banco Francés Cta. Esp. US\$	712.952,61	3,674	2.619.387,89	2.959.690,75
Total del Activo Corriente	712.952,61	3,674	2.619.387,89	19.146.360,42
TOTAL DEL ACTIVO	712.952,61	3,674	2.619.387,89	19.146.360,42
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.Tº XCII Fº 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 BOULEVARD
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 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 30 de Abril de 2009 y 30 de Abril de 2008 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, 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 30 de Abril de 2009 y 30 de Abril de 2008, 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 30 de Abril de 2009, 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, 22 de Junio de 2009

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