

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS FIDUCIARIOS
FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE
ADMINISTRACIÓN CATALINAS I
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I
Domicilio legal: 25 de Mayo 359, piso 11° – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 2 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2019

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS FIDUCIARIOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Actividad principal: Fideicomiso Inmobiliario

Duración: 30 años

Fecha de cierre del ejercicio: 31 de diciembre de cada año

Fecha de inicio de las operaciones: 13 de marzo de 2018

C.U.I.T. N°: 30-71595669-8

Información sobre el Fiduciario:

Denominación: Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.

Domicilio legal: 25 de Mayo 359, piso 11° – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CUIT: 30-71597205-7

Información sobre los Fiduciantes:

Denominación: TGLT S.A.

Domicilio legal: Miñones 2177, Piso PB , Departamento C – Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CUIT: 30-70928253-7

Denominación: BA Development II GmbH

Domicilio legal: Bahnhofplatz 3, 6460 Altdorf UR, Suiza

CDI: 30-71594812-1

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 5 de noviembre de 2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

		Septiembre 30, 2019	Diciembre 31, 2018
ACTIVO			
Activo corriente			
Caja y bancos	Nota 4.a	37.290.973	5.201.049
Otros créditos	Nota 4.b	3.928.385	8.412.359
Total del activo corriente		41.219.358	13.613.408
Activo no corriente			
Bienes de cambio	Nota 4.c	1.660.936.266	1.651.809.424
Otros Créditos	Nota 4.b	44.055.720	7.165.156
Total del activo no corriente		1.704.991.986	1.658.974.580
Total del activo		1.746.211.344	1.672.587.988
PASIVO			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	Nota 4.d	27.301.081	25.834.072
Deudas fiscales	Nota 4.e	5.278.059	26.633
Otros pasivos	Nota 4.f	49.815	-
Total del pasivo corriente		32.628.955	25.860.705
Pasivo No Corriente			
Deudas Fiscales	Nota 4.e	138.816.414	110.118.333
Total del pasivo no corriente		138.816.414	110.118.333
Total del pasivo		171.445.369	135.979.038
PATRIMONIO NETO		1.574.765.975	1.536.608.950
Total del pasivo y el patrimonio neto		1.746.211.344	1.672.587.988

Las Notas 1 a 10 y los Anexos I y II que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 5 de noviembre de 2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, COMPARATIVO CON EL PERÍODO DE SEIS MESES Y 19 DÍAS INICIADO EL 13 DE MARZO DE 2018 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en pesos– ver nota 3.)

		Septiembre 30, 2019	Septiembre 30, 2018
Gastos de administración	Anexo I	(6.135.386)	(2.110.304)
Resultado operativo		(6.135.386)	(2.110.304)
Resultados financieros y por tenencia, netos Generados por activos (Incluido el “Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda - RECPAM”)	Nota 4.g	25.063.563	2.689.983
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		18.928.177	579.679
Impuesto a las Ganancias	Nota 5.1	(22.550.701)	(173.904)
Resultado del período (pérdida)/ganancia		(3.622.524)	405.775

Las Notas 1 a 10 y los Anexos I y II que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 5 de noviembre de 2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, COMPARATIVO CON EL PERÍODO DE SEIS MESES Y 19 DÍAS INICIADO EL 13 DE MARZO DE 2018 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

Concepto	Aportes Fiduciarios	Ajuste por inflación de Aportes Fiduciarios	Resultados no asignados	Total a Septiembre 30, 2019	Total a Septiembre 30, 2018
Saldo al Inicio del ejercicio	876.226.342	773.540.629	(3.039.688)	1.646.727.283	-
Ajuste resultado de ejercicios anteriores (Nota 8)	-	-	(110.118.333)	(110.118.333)	-
Saldo al inicio del ejercicio ajustado	876.226.342	773.540.629	(113.158.021)	1.536.608.950	-
Aportes de los Fiduciantes	39.263.370	2.516.179	-	41.779.549	1.288.824.821
Resultado del período (pérdida) / ganancia	-	-	(3.622.524)	(3.622.524)	405.775
Saldos al cierre del período	915.489.712	776.056.808	(116.780.545)	1.574.765.975	1.289.230.596

Las Notas 1 a 10 y los Anexos I y II que se acompañan son parte integrante de este estado.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, COMPARATIVO CON EL PERÍODO DE SEIS MESES Y 19 DÍAS INICIADO EL 13 DE MARZO DE 2018 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

	Septiembre 30, 2019	Septiembre 30, 2018
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	5.201.049	-
Efectivo al cierre del período (1)	37.290.973	1.576.477
Aumento neto del efectivo	32.089.924	1.576.477
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del período (pérdida)/ ganancia	(3.622.524)	405.775
Impuesto a las Ganancias	22.550.701	173.904
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución / (Aumento) de otros créditos	3.988.108	(9.286.886)
(Aumento) de bienes de cambio	(9.126.842)	(1.279.251.408)
(Disminución) / Aumento de deudas fiscales	(24.995.892)	8.108
Aumento de deudas comerciales	1.467.009	702.164
Aumento de otros pasivos	49.815	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(9.689.625)	(1.287.248.344)
Actividades de financiación		
Aportes de los fiduciantes	41.779.549	1.288.824.821
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	41.779.549	1.288.824.821
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	32.089.924	1.576.477

(1) Efectivo: equivalente a caja y bancos e inversiones transitorias con vencimiento inferior a 3 meses.

Las Notas 1 a 10 y los Anexos I y II que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 5 de noviembre de 2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

Nota 1 Propósito de los estados contables

Los presentes estados contables intermedios fiduciarios al 30 de septiembre de 2019, han sido preparados por el Fiduciario del Fideicomiso, al solo efecto de ser utilizados por TGLT S.A. para la determinación del valor patrimonial proporcional de su inversión en el Fideicomiso. En la Nota 7 a los estados contables intermedios fiduciarios se presenta la reconciliación del patrimonio neto y los resultados del ejercicio con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Nota 2 Constitución del Fideicomiso Inmobiliario

2.1 Origen

Con fecha 13 de marzo de 2018, Promotora Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario y TGLT S.A y BA Development II GmbH en su carácter de Fiduciantes, suscribieron un Contrato de Fideicomiso para la constitución del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I.

Con fecha 4 de abril de 2019, los Fiduciantes designaron a Allaria Ledesma Fiduciaria S.A. como nuevo fiduciario del Fideicomiso. Allaria Ledesma Fiduciaria S.A ha aceptado la designación con fecha efectiva 5 de abril de 2019.

Al 30 de Septiembre de 2019 la participación de los Fiduciantes en Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I es la siguiente:

<u>Fiduciantes</u>	<u>Participación</u>
TGLT S.A.	49,24%
BA Development II GmbH	50,76%

TOTAL	100,00%

2.2 Bienes Fideicomitados

El patrimonio fideicomitado se encuentra integrado (i) por una cesión de derecho aportada por los fiduciantes, que corresponde a derechos sobre un inmueble de una fracción de terreno ubicado en Avenida Eduardo Madero s/Nº, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de una superficie aproximada de 3.200 metros cuadrados, y (ii) por aportes en efectivo realizados para cubrir requerimientos de fondos operativos.

2.3 Objeto del Fideicomiso

El objeto de este Fideicomiso es aplicar los bienes aportados por los Fiduciantes- Beneficiarios al posterior desarrollo, construcción, exploración, alquiler y/o venta del proyecto inmobiliario en el Inmueble y/o el pago de los valores fiduciarios actuando individualmente o asociados con terceros y mediante la contratación de terceros para todas aquellas provisiones y servicios que resulten convenientes; y la compra de otros inmuebles dentro de la República Argentina.

El fideicomiso tiene una vigencia de 30 años desde la fecha de contrato.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

Nota 3 Bases de presentación de los estados contables intermedios

3.1 Normas contables profesionales aplicables

Los estados contables del Fideicomiso Financiero han sido preparados de acuerdo con el marco de información contable prescripto por la Inspección General de Justicia (I.G.J.), que requiere aplicar las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cuanto no esté previsto de diferente forma en la ley, en disposiciones reglamentarias o en resoluciones de ese organismo de control.

La expresión normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se refiere a al marco de información contable compuesto por las Resoluciones Técnicas e Interpretaciones emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.).

De las posibilidades que brinda ese marco contable es posible optar por:

- (a) las Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (I.A.S.B. por su sigla en inglés), o la N.I.I.F. para Pequeñas y Medianas Entidades, incorporadas por la F.A.C.P.C.E. a su normativa contable en la R.T. N° 26 y Circulares de adopción de las N.I.I.F., o bien
- (b) las normas contables profesionales argentinas emitidas por la F.A.C.P.C.E. y aprobadas por el C.P.C.E.C.A.B.A., distintas a la R.T. N° 26.

El Fideicomiso Financiero ha optado por la posibilidad indicada en el acápite (b) precedente.

3.2 Unidad de medida

a) Entorno económico y marco normativo

Los estados contables intermedios fiduciarios al 30 de septiembre de 2019, han sido ajustados para que queden expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por la I.G.J., que a los fines de la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea requiere aplicar las normas que sobre el particular ha emitido la F.A.C.P.C.E. y adoptado el C.P.C.E.C.A.B.A.

Las siguientes son las principales normas legales y profesionales y guías de aplicación que regulan la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea:

- i. Ley N° 27.468, que dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 (modificado por el Decreto N° 664/2003), que establecía una restricción para la aceptación de estados contables reexpresados por parte de ciertos organismos de control, y da plena aplicación al artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias.
- ii. La Resolución Técnica (R.T.) N° 6 (Estados contables en moneda homogénea) de la F.A.C.P.C.E. y la Guía de aplicación de la R.T. N° 6 emitida por el Consejo Elaborador de Normas de Contabilidad y Auditoría.
- iii. La Resolución JG N° 539/18 de la F.A.C.P.C.E., que, considerando lo establecido en la sección 3.1 (Expresión en moneda homogénea) de la R.T. N° 17 y en la Interpretación N° 8 (Aplicación del párrafo 3.1 de la R.T. N° 17), declaró la existencia de un contexto de alta inflación en Argentina a partir del 1° de julio de 2018 y requiere aplicar la R.T. N° 6 (Estados contables en moneda homogénea) en la preparación de los estados contables, estableciendo para ello (a) un período de transición por el cual la reexpresión en moneda homogénea recién es obligatoria para estados contables correspondientes a ejercicios anuales o períodos intermedios cuyo cierre ocurra a partir del 31 de diciembre de 2018, y (b) una serie de simplificaciones para facilitar el procedimiento de reexpresión en el primer ejercicio de aplicación del ajuste por inflación.
- iv. La Resolución C.D. N° 107/2018 del C.P.C.E.C.A.B.A. que ratifica la Resolución JG N° 539/18 para la reexpresión obligatoria de los estados contables anuales o de período intermedio con fecha de cierre a partir del 31 de diciembre de 2018, con las modificaciones de la Resolución M.D. N° 11/2019 del mencionado organismo.
- v. La Resolución General N° 10/2018 de la I.G.J., que adopta las normas contables profesionales mencionadas precedentemente.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

Para definir un contexto de inflación, las normas contables sobre unidad de medida proponen analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y establecen como solución práctica que los estados contables deben reexpresarse para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda cuando se presente el hecho fáctico de una variación acumulada en los índices de precios que en tres años alcance o sobrepase el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados contables, las normas contables sobre unidad de medida establecen que la serie de índices a utilizar es la determinada por la F.A.C.P.C.E. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (I.N.D.E.C.) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (I.P.I.M) publicado por el I.N.D.E.C. hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del I.N.D.E.C. sobre la evolución del I.P.I.M, la variación en el I.P.C de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue 47,64% durante el año finalizado al 31 diciembre de 2018 y de 37,7% para el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.

b) Descripción del proceso de reexpresión de los estados contables:

Reexpresión del estado de situación patrimonial fiduciario

- i. Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del período sobre el que se informa.
- ii. Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación patrimonial, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

Reexpresión del estado de resultados fiduciario

El proceso más depurado de reexpresión del estado de resultados a moneda de la fecha de cierre del período por el que se informa contempla los siguientes principales aspectos:

- i. Los gastos se ajustan desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento;
- ii. Los resultados financieros se presentan en términos reales, esto es, netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que generaron esos resultados;
- iii. Los resultados por tenencia y otros que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, requieren identificar los importes comparados y reexpresarlos por separado para volver a efectuar la comparación con los importes ya reexpresados; y
- iv. El resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros en términos reales.

El fiduciario ha optado por determinar y presentar los resultados financieros y por tenencia, incluyendo el RECPAM, en una sola línea, cumplimentando en otros aspectos el proceso de reexpresión mencionado precedentemente, ejerciendo la opción prevista en la R.T. N° 6 y en la Resolución JG N° 539/18.

Reexpresión del estado de evolución del patrimonio neto fiduciario

- i. Luego de la reexpresión a la fecha de transición, todos los componentes del patrimonio al inicio son llevados a moneda de cierre aplicando el índice general de precios desde el principio del período.

Reexpresión del estado de flujo de efectivo fiduciario

- i. Todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.
- ii. El RECPAM que refleja los cambios en el poder adquisitivo de los componentes del efectivo y de los equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujo de efectivo en la sección “Causas de las variaciones del efectivo” integrando las actividades operativas y formando parte del resultado del período.

3.3 Moneda extranjera

Durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2019 el peso argentino se depreció respecto del dólar estadounidense en aproximadamente 52.90% considerando para ello la cotización de esa moneda extranjera en el mercado único y libre de cambios (M.U.L.C.).

3.3 Criterios de valuación y exposición

Los criterios de valuación utilizados para la preparación de los presentes estados contables fiduciarios son los siguientes:

a. Disponibilidades, otros créditos, deudas y otros pasivos:

- En moneda nacional: se valoraron a su valor nominal.
- En moneda extranjera: se valoraron a su valor nominal convertido a pesos de acuerdo con los tipos de cambio vigentes al cierre del período, aplicable para la liquidación de estas operaciones. El detalle respectivo se expone en el Anexo II. Las diferencias de cambio fueron imputadas a los resultados del período en el rubro Resultados financieros y por tenencia.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

b. Cuentas del patrimonio neto fiduciario:

Se encuentran reexpresadas a moneda del 30 de septiembre del 2019 de acuerdo con los lineamientos mencionados en la nota 3.2., excepto la cuenta Suscripción de Certificados de Participación, que se ha mantenido por sus valores de origen. El ajuste originado en su reexpresión fue imputado al rubro Ajuste por inflación de Aportes Fiduciarios.

c. Cuentas del estado de resultados fiduciario:

Las cuentas que comprenden operaciones monetarias (ingresos financieros, egresos financieros, gastos de administración e impuesto a las ganancias) se exponen a sus importes reexpresados a moneda homogénea 30 de septiembre de 2019, de acuerdo con los lineamientos mencionados en la nota 3.2., sobre la base de su devengamiento mensual.

Nota 4 Composición de los principales rubros

La composición de los principales rubros del estado de situación patrimonial fiduciario y del estado de resultados fiduciario al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

4.a Caja y bancos

	Septiembre 30, 2019	Diciembre 31, 2018
Caja	374	2.123
Bancos en moneda nacional	4.473	202.129
Bancos en moneda extranjera (Anexo II)	37.286.126	4.996.797
	37.290.973	5.201.049

4.b Otros créditos**Corriente**

Retenciones de impuesto a las ganancias	-	6.265.019
Aportes pendientes de integrar	-	3.985
IVA Créditos Fiscales No Aplicados	3.927.960	2.143.355
Percepciones Ingresos Brutos	425	-
Subtotal	3.928.385	8.412.359

No Corriente

Quebranto por impuesto a las ganancias (Nota 5)	36.394.698	139.938
Impuesto al valor agregado saldo técnico a favor	7.590.674	6.949.461
Impuesto al crédito bancario computable	56.050	73.524
Saldo a favor impuesto ingresos brutos	14.298	2.233
Subtotal	44.055.720	7.165.156

4.c Bienes de cambio

Derecho aportado (Nota 9)	1.576.956.094	1.576.956.094
Obras en curso	83.980.172	74.853.330
	1.660.936.266	1.651.809.424

11

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 5 de noviembre de 2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

4.d Deudas comerciales	Septiembre 30, 2019	Diciembre 31, 2018
Proveedores en moneda nacional	7.865	-
Proveedores en moneda extranjera (Anexo II)	27.142.906	25.834.072
Provisión en moneda extranjera (Anexo II)	150.310	-
	27.301.081	25.834.072

4.e Deudas fiscales		
Corrientes		
Retenciones y percepciones a depositar	-	26.633
IVA a pagar	5.278.059	-
Subtotal	5.278.059	26.633
No Corriente		
Impuesto Diferido (Nota 5)	138.816.414	110.118.333
Subtotal	138.816.414	110.118.333

4.f Otros pasivos		
Fiduciante cuenta particular (Anexo II)	49.815	-
	49.815	-

4.g Resultados financieros y por tenencia, netos	Septiembre 30, 2019	Septiembre 30, 2018
Resultados financieros y por tenencia		
Otros resultados financieros y por tenencia (Incluido el “Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda - RECPAM”)	25.063.563	2.689.983
	25.063.563	2.689.983

Nota 5 Impuesto a las Ganancias y a la Ganancia mínima presunta**5.1 Impuesto a las ganancias**

Con fecha 17 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 471/2018, la reglamentación de la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año. La mencionada ley fue publicada en el Boletín Oficial el 18 de mayo de 2018. En su artículo 205, la mencionada reglamentación dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

12

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 5 de noviembre de 2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

Cuando los fideicomisos y fondos comunes de inversión a los que alude el párrafo anterior no deban tributar el impuesto, el inversor receptor de las ganancias que los mismos distribuyan deberá incorporarlas en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo. Cuando se trate de beneficiarios del exterior, el fiduciario o la sociedad gerente, según corresponda, procederá a efectuar la retención a la que se refiere el capítulo II del título IV o el título V de la ley, según corresponda, en la medida en que las ganancias distribuidas por tales entes resulten gravadas para los beneficiarios.

El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018. En consecuencia, al 30 de septiembre de 2019, el Fideicomiso presenta quebranto impositivo por 36.394.698.

Al 30 de septiembre de 2019, la aplicación del método de impuesto diferido arrojó un pasivo por impuesto de 138.816.414. El mencionado saldo se encuentra registrado en el rubro Otras Deudas no corrientes al cierre del período.

La composición del saldo de pasivo neto por impuesto diferido al 30 de septiembre de 2019 es la siguiente:

Impuesto diferido (activo y pasivo)

Impuesto diferido por diferencias temporarias	138.816.414
Impuesto diferido por quebranto del período	(36.394.698)
SALDO NETO PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	102.421.716

La conciliación entre el cargo por impuesto a las ganancias del período de nueve meses al 30 de septiembre de 2019 y el que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes del impuesto a las ganancias, es la siguiente:

	Septiembre 30, 2019
Ganancia del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	18.928.177
Tasa del impuesto vigente	30%
Impuesto a las ganancias sobre el resultado contable	5.678.453
Diferencias temporarias a la tasa del impuesto	
Ajuste por inflación impositivo a computar	(55.002.112)
Reexpresión bienes de cambio	113.992.135
Otros	(73.688)
Diferencias permanentes a la tasa del impuesto	
Ajuste por inflación impositivo computado	(33.001.267)
Gastos no deducibles	887
Efecto del ajuste por inflación	(9.043.707)
Total cargo por impuesto a las ganancias	(22.550.701)

La Ley 27.430 de Reforma Fiscal, modificada por la Ley 27.468, establece respecto del ajuste por inflación impositivo, con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, lo siguiente:

(a) Que dicho ajuste resultará aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verifique un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor nivel general con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;

13

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 5 de noviembre de 2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

(b) Que respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y

c) Que el ajuste por inflación impositivo positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer, segundo, y tercer ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2018, que se deba calcular en caso de verificarse los supuestos previstos en los acápite (a) y (b) precedentes, deberá imputarse un tercio en ese período fiscal y los dos tercios restantes, en partes iguales, en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes.

A la fecha de cierre de un período intermedio, corresponde evaluar si al cierre del ejercicio fiscal se cumplirán las condiciones que establece la ley de impuesto a las ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. A la fecha de aprobación de los presentes estados contables fiduciarios de período intermedio existe suficiente evidencia para concluir que en el ejercicio fiscal 2019 corresponderá practicar el ajuste por inflación impositivo. En consecuencia, el impuesto a las ganancias corriente y diferido ha sido registrado en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, incorporando los efectos que se desprenden de la aplicación del ajuste por inflación impositivo en los términos previstos en la ley.

5.2 Impuesto a la ganancia mínima presunta

El Fideicomiso no se encuentra alcanzado por el impuesto a la ganancia mínima presunta dado que la Ley Nº 25.063 determinó que los Fideicomisos Financieros no son sujetos pasivos del mencionado impuesto.

Nota 6 Apertura de créditos y deudas por vencimiento

Rubro	Otros Créditos (1)	Deudas fiscales (1)	Deudas comerciales (1)
Sin plazo	-	138.816.414	-
Hasta 3 meses	3.928.385	5.278.059	27.301.081
Más de 1 año	44.055.720	-	-
Total	47.984.105	144.094.473	27.301.081

(1) Al 30 de septiembre de 2019 los activos y pasivos no devengan interés.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

Nota 7 Reconciliación con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A continuación se presenta la reconciliación del Patrimonio Neto y Resultados a NIIF, la cual no incluye las diferencias de exposición que se presentan entre normas locales y NIIF (Ver nota 1).

	Septiembre 30, 2019	Diciembre 31, 2018
Patrimonio neto según Estado de Situación Patrimonial preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26 (Ver Nota 8.)	1.574.765.975	1.536.608.950
Ajustes en resultados	-	-
Patrimonio neto según NIIF	1.574.765.975	1.536.608.950

	Septiembre 30, 2019	Septiembre 30, 2018
Resultado del período según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	(3.622.524)	405.775
Ajustes en resultados	-	-
Resultado neto según NIIF	(3.622.524)	405.775

Nota 8 Ajuste de resultados de ejercicios anteriores

Los presentes estados contables incluyen un ajuste sobre los saldos al inicio del patrimonio neto correspondiente al pasivo por impuesto diferido generado por la aplicación del ajuste por inflación sobre los Bienes de cambio al 31 de diciembre de 2018. Producto de dicho cambio, el pasivo por impuesto diferido al inicio del ejercicio aumentó en 110.118.333 con su respectiva contrapartida en el patrimonio neto, la cual se incluye en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto.

Nota 9 Derecho aportado

El derecho aportado incluido en el rubro bienes de cambio corresponde a la cesión de derechos de los fiduciantes mencionado en la nota 2.2 sobre un inmueble de una fracción de terreno ubicado en Avenida Eduardo Madero 1005, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de una superficie aproximada de 3.200 metros cuadrados. La cesión del derecho fue autorizada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (“AABE”) con fecha 27 de mayo de 2019 y se encuentra totalmente cancelado. Al 30 de septiembre de 2019 los Bienes de cambio – derecho aportado ascienden a 1.576.956.094.

Nota 10 Hechos posteriores

Con fecha 7 de octubre de 2019 se firmó la escritura traslativa de dominio por la cual el Fideicomiso adquiere por parte del AABE el inmueble descrito en Nota 9.

Desde el 30 de septiembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados contables se han producido los siguientes hechos relevantes para la situación económica del Fideicomiso:

Con fecha 7 de octubre de 2019 emitió los certificados de participación por las series III y IV por un valor nominal de U\$S 348.000 y U\$S 1.003.000 respectivamente, a nombre de BA Development II GmbH. Los aportes fiduciarios se incrementaron de 915.489.712 a 993.361.352.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables la participación de los Fiduciantes en el Fideicomiso asciende a 52,2465% para BA Development II GmbH y 47,7535% para TGLT S.A.

15

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 5 de noviembre de 2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N° 64**APARTADO I INC. B) DE LA LEY N° 19.550**

POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 COMPARATIVO CON EL PERÍODO DE SEIS MESES Y 19 DÍAS INICIADO EL 13 DE MARZO DE 2018 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

Cuenta	Gastos de Administración	Totales al Septiembre 30, 2019	Totales al Septiembre 30, 2018
Honorarios profesionales	4.357.644	4.357.645	1.944.445
Otros Impuestos	1.405.026	1.405.026	170
Gastos bancarios	124.111	124.111	40.710
Impuesto Débito/Crédito	110.259	110.259	118.837
Certificaciones	100.557	100.557	-
Gastos Generales	30.589	30.589	-
Gastos de Escribanía	7.200	7.200	-
Fletes	-	-	6.142
Totales	6.135.386	6.135.386	2.110.304

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 5 de noviembre de 2019
PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 13

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del
Fideicomiso

ALEJANDRO DE NAVARRETE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 206 - F° 51

ANEXO II

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(cifras expresadas en pesos – ver nota 3.)

Rubro	30/09/2019				31/12/2018
	Moneda	Valores Nominales	Tipo de Cambio	Importe en pesos	Importe en pesos
ACTIVO					
Caja y Bancos	U\$S	649.697	57,39 (a)	37.286.126	4.996.797
Otros Créditos	U\$S	-	-	-	3.985
				37.286.126	5.000.782
PASIVO					
Deudas Comerciales	GBP	383.181	70,8357 (b)	27.142.906	25.834.072
Provisiones	U\$S	2.610	57,59 (c)	150.310	-
Otros pasivos	U\$S	865	57,59 (c)	49.815	-
				27.343.031	25.834.072

(a) Tipo de cambio Comprador Divisa Dólar del Banco Nación al 30 de septiembre de 2019.

(b) Tipo de cambio Vendedor Divisa Libra Esterlina del Banco Nación al 30 de septiembre de 2019.

(c) Tipo de cambio Vendedor Divisa Dólar del Banco Nación al 30 de septiembre de 2019.