

AMERICA PAVILION S.A.
ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS
AL 31 DE AGOSTO DE 2019

AMERICA PAVILION S.A.

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE AGOSTO DE 2019

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

Inmobiliarias: Adquisición, venta, permuta, explotación, arrendamiento, construcción y administración de inmuebles, urbanos o rurales.

Construcción: El Proyecto, dirección, administración y ejecución de obras públicas y privadas, edificios y barrios privados.

Financieras: Todo tipo de operaciones financieras que fueran necesarias para la realización del objeto social.

DOMICILIO LEGAL: Martin Coronado 3260, Piso 3, Oficina 318 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO:

- Del estatuto: 11 de Julio de 2014
- Última modificación: 31 de Agosto de 2017

NÚMERO DE REGISTRO EN LA INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA:

- 1.881.157

FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO SOCIAL:

- 10 de Noviembre de 2013

EJERCICIO ECONÓMICO N° 6:

- Iniciado el 1° de Junio de 2019
- Finalizado el 31 de Agosto de 2019

COMPOSICION DEL CAPITAL

	SUSCRITO	INTEGRADO
400.000 Acciones Ordinarias nominativas no endosables de V/N \$1.00 de 1 voto	400.000	400.000

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 31 DE AGOSTO DE 2019,
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE MAYO
DE 2019

	31/08/2019	31/05/2019
	Miles de Pesos	Miles de Pesos
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1.)	106.581	11.104
Otros Créditos (Nota 3.2.)	43.963	51.725
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	150.544	62.829
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones (Nota 2.3.)	516.621	560.484
Otros Créditos (Nota 3.2.)	41.247	22.668
Bienes de Cambio (Nota 3.3.)	2.082.917	1.921.603
Activos Intangibles (Anexo I)	290	290
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.641.075	2.505.045
TOTAL DEL ACTIVO	2.791.619	2.567.874

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos Estados Contables Intermedios.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 31 DE AGOSTO DE 2019,
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE MAYO
DE 2019

	31/08/2019	31/05/2019
	Miles de Pesos	Miles de Pesos
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar (Nota 3.4.)	131.157	144.513
Deudas Bancarias y Financieras	0	2.543
Deudas Fiscales (Nota 3.5.)	513	65
Otros Pasivos (Anexo II)	10.444	7.913
TOTAL PASIVO CORRIENTE	142.114	155.034
PASIVO NO CORRIENTE		
Anticipos de Clientes	2.269.373	2.093.129
Otros Pasivos (Anexo II)	427.878	353.173
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2.697.251	2.446.302
TOTAL PASIVO	2.839.365	2.601.336
PATRIMONIO NETO		
(según estado respectivo)	(47.746)	(33.462)
TOTAL	2.791.619	2.567.874

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos Estados Contables Intermedios.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.

ESTADO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO INICIADO EL 1° DE JUNIO DE 2019 Y FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2019, COMPARATIVO CON EL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018

	<u>31/08/2019</u>	<u>31/08/2018</u>
	Miles de Pesos	Miles de Pesos
Resultados Financieros y Por Tenencia (Incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda - RECPAM)	(25.289)	(5.121)
Otros Ingresos y Egresos	<u>(1.448)</u>	<u>(13.559)</u>
Resultados antes de Impuesto a las Ganancias	(26.737)	(18.680)
Impuesto a las Ganancias (Nota 2.7)	<u>12.453</u>	4.030
Resultado del Período – Ganancia (Pérdida)	<u><u>(14.284)</u></u>	<u><u>(14.650)</u></u>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos Estados Contables Intermedios.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO INICIADO EL 1° DE JUNIO DE 2019 Y FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2019, COMPARATIVO CON EL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (expresado en miles pesos)

DETALLE	APORTE DE LOS PROPIETARIOS		GANANCIAS RESERVADAS			RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO 31/08/2019	PATRIMONIO NETO 31/08/2018
	CAPITAL SUSCRITO	AJUSTE DE CAPITAL	RESERVA ESPECIAL	RESERVA LEGAL	TOTAL	RESULTADOS NO ASIGNADOS		
-Saldos al inicio del Ejercicio	400	1.231	14.192	178	16.001	(49.463)	(33.462)	(17.487)
-Resultado del Período – Ganancia (Pérdida)	0	0	0	0	0	(14.284)	(14.284)	(14.650)
-Saldos al cierre del Período	400	1.231	14.192	178	16.001	(63.747)	(47.746)	(32.137)

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos Estados Contables Intermedios.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO INICIADO EL 1º DE JUNIO DE 2019 Y FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2019, COMPARATIVO CON EL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018

	31/08/2019 Miles de Pesos	31/08/2018 Miles de Pesos
VARIACION DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del Ejercicio	11.104	116.288
Aumento (Disminución) neto de efectivo	95.477	22.851
Efectivo al cierre del Período	106.581	139.139
<u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado del Período – Ganancia (Pérdida)	(14.284)	(14.650)
Impuesto a las Ganancias	(12.453)	(4.030)
Resultado Inversiones	0	28.107
<u>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</u>		
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	1.636	(10.582)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(161.314)	(175.912)
(Aumento) Disminución en Inversiones	46.874	0
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	(13.356)	5.662
Aumento (Disminución) en Deudas Bancarias y Financieras	(2.543)	0
Aumento (Disminución) en Deudas Fiscales	448	9.176
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	176.244	81.000
Aumento (Disminución) en Otros Pasivos	77.236	104.080
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	98.488	22.851
Fondos generados por (utilizados en) las actividades de inversión:		
(Aumento) Disminución en Inversiones	(3.011)	0
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	(3.011)	0
Aumento (Disminución) neto de efectivo	95.477	22.851

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos Estados Contables Intermedios.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – Tº 118 - Fº 173



Marcos Juejati
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE AGOSTO DE 2019

NOTA 1: Bases para la confección de los Estados Contables Intermedios al 31 de Agosto de 2019

1.1 Ajuste Integral por Inflación

En octubre de 2013 la F.A.C.P.C.E. emitió la RT N° 39 mediante la cual introduce, que la necesidad de reexpresar los estados contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda, viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal, que lleve a calificar a la economía de altamente inflacionaria.

Con fecha 29 de Septiembre de 2018, la F.A.C.P.C.E emitió la Resolución de JG N° 539/18, la cual fue aprobada por el C.P.C.E.C.A.B.A. mediante Resolución CD N° 107/2018 de fecha 10 de Octubre de 2018 donde manifiesta que del monitoreo realizado sobre la inflación surge que la tasa acumulada trianual supera el 100%, medida en las diferentes combinaciones posibles de índices y con el IPIM. En base a lo mencionado concluye que los estados contables al 30 de Junio de 2018 o anteriores, no deben ser corregidos para reflejar los efectos del cambio en el poder adquisitivo de la moneda y que debe iniciarse la aplicación del ajuste por inflación resultante de la aplicación de la sección 3.1 de la RT 17 (modificada por la RT 39) y sección 2.6 de la RT 41 para los períodos contables que finalicen a partir del 1° de Julio de 2018. La Resolución menciona además que resulta necesario modificar el índice de precios para determinar los coeficientes de reexpresión, basados en una serie que empalme el IPC Nacional desde enero de 2017 con el IPIM hasta esa fecha.

Dado que la aplicación del ajuste integral por inflación requiere esfuerzos de diversos actores (capacitación, modificación de sistemas informáticos, búsqueda de información, definición de ciertos aspectos conceptuales por parte de la profesión, y otros), es necesario permitir que los entes decidan aplicar o no el ajuste integral por inflación en los cierres anuales entre el 01/07/18 al 30/12/18 ambas fechas inclusive y en caso de que decidan no realizarlo deberán informar en notas la elección así como también realizar el ajuste por inflación en los

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

estados contables del siguiente cierre con efecto retroactivo al inicio del ejercicio comparativo.

Por último, la mencionada Resolución establece ciertas opciones adicionales a las existentes en la RT N° 6 para simplificar el cálculo.

El 4 de diciembre de 2018 fue promulgada la Ley 27.468 que dispuso la derogación del Decreto N°1269/2002 (modificado por el decreto N° 664/2003) que instruía a los organismos de control nacionales, entre ellos IGJ, a no aceptar estados financieros confeccionados en moneda constante, dejando sin efecto cualquier restricción legal a la reexpresión de los estados financieros.

Con fecha 21 de Diciembre de 2018, la Inspección General de Justicia emitió la Resolución General 10/2018 que establece que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o periodos intermedios, con excepción de los confeccionados por entidades comprendidas en regímenes legales sujetos a fiscalización especial, deberán presentarse ante este Organismo expresados en moneda homogénea. A los fines de la reexpresión de los estados contables se aplicarán las normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y adoptadas por el Consejo Profesional en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Las decisiones adoptadas por el órgano de gobierno de la sociedad deberán tomarse con la información contable en moneda constante.

Los estados contables al 31 de Agosto de 2019 han sido expresados en moneda constante de la fecha de cierre del período, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y adoptadas por el Consejo Profesional en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). La Sociedad aplicó el método de reexpresión en moneda homogénea establecido por la Resolución Técnica N° 6 con las modificaciones introducidas por la Resolución Técnica N° 19 de FACPCE.

La serie de índices utilizada para reexpresar los estados contables en moneda de cierre, es la resultante de combinar el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) publicado por el INDEC (mes base: diciembre de 2016) con el IPIM publicado por la FACPCE, tal como lo establece la resolución JG N° 517/16.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

La serie completa del índice, según la definición del párrafo anterior, es elaborada y publicada mensualmente por la Federación una vez que toma conocimiento público la variación mensual del IPC Nacional elaborado por el INDEC.

Los estados contables, cuadros y notas complementarias, se expresan en pesos, en moneda homogénea de cierre.

1.2 Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables intermedios han sido preparados de acuerdo con los criterios de valuación y exposición establecidos por las Resoluciones Técnicas vigentes de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), con las modificaciones incorporadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

La preparación de los estados contables de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, requiere que el Directorio de la Sociedad efectúe estimaciones que afecten la determinación de los importes de los activos y pasivos y la revelación de contingencias a la fecha de presentación de los estados contables. Los resultados e importes reales pueden diferir de las estimaciones efectuadas para la preparación de los estados contables intermedios.

1.3 Información comparativa

La información comparativa se presenta teniendo en cuenta lo establecido en las Resoluciones Técnicas vigentes de la FACPCE, es decir, la información comparativa del Balance Intermedio se relaciona con el mismo estado a la fecha de cierre del ejercicio anual precedente y el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y el Estado de Resultados, se relacionan con el período equivalente del ejercicio precedente. La restante información complementaria contiene los datos comparativos que se consideran útiles para los usuarios de los Estados Contables del ejercicio corriente.

Los saldos al 31 de Agosto de 2019 son los ajustados por inflación a dicha fecha y los saldos al 31 de Mayo de 2019 y 31 de Agosto de 2018 son los ajustados a moneda constante a esa fecha y reexpresados a moneda de cierre del presente período (Nota 1.1).

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 118 - Fº 173



Marcos Juejati
Presidente

1.4 Información adicional sobre los estados de flujo de efectivo

Para la confección de los estados de flujo de efectivo se ha considerado como concepto de fondos el equivalente a caja más inversiones cuyo vencimiento no supere el plazo de tres meses. La sociedad utiliza el método indirecto, el cual requiere una serie de ajustes a la utilidad neta del período para obtener los fondos generados por las operaciones. No se han depurado los efectos por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda generado por el efectivo y sus equivalentes, los cuales se encuentran dentro del Resultado del período.

NOTA 2: Criterios de valuación

Los criterios de valuación más significativos utilizados son los siguientes:

2.1 Caja y Bancos, Créditos y Deudas en moneda nacional: a su valor nominal, incorporando, en caso de corresponder, los intereses y/o ajustes devengados al cierre del período, según las cláusulas específicas de cada operación.

En los casos donde la sociedad recibe fondos de clientes como anticipos el pasivo se expone en anticipos de clientes corriente o no corriente dependiendo del plazo en que la propiedad sea entregada y se valúa a costo reexpresado según lo mencionado en la Nota 1.1.

2.2 Caja y Bancos, Créditos y Deudas en moneda extranjera: al tipo de cambio vigente al cierre del período para la liquidación de estas operaciones.

2.3 Inversiones Inmobiliarias: Se incluyen en este rubro metros cuadrados a recibir que, de acuerdo con el análisis realizado por la Dirección de la Sociedad, su uso futuro posible sea como propiedad de inversión o que aún no ha sido determinado. Al 31 de Agosto de 2019 han sido valuados a valor recuperable.

2.4 Bienes de Cambio:

La sociedad incluye dentro del rubro los terrenos destinados a la construcción y todos los costos asociados a las obras que se realizan sobre los mismos. Dichos terrenos han sido valuados a costo reexpresado al 31 de Agosto de 2019, según lo mencionado en Nota 1.1.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

El costo comprende todos los costos directos de compra y/o construcción. Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición y construcción de un bien de cambio apto para la venta se capitalizan como parte del costo del mismo. Los costos financieros se capitalizan durante el ejercicio de adquisición y/o construcción del bien de cambio apto y cesan una vez que se hayan completado todas las actividades necesarias para que esté disponible para el uso destinado. La capitalización se suspende durante los ejercicios en los que se hayan suspendido las actividades de desarrollo de dicho bien de cambio.

El valor contable de los bienes de cambio no supera su valor recuperable al cierre del período. La evaluación del valor recuperable se realiza al cierre del ejercicio, registrando con cargo a resultados cualquier corrección de valor cuando se encuentran sobrevaluados.

2.5 Patrimonio Neto: El saldo de todos los componentes del patrimonio neto se encuentran reexpresados al 31 de Agosto de 2019 según lo mencionado en Nota 1.1, manteniendo el capital suscrito por su valor nominal y el ajuste derivado de su reexpresión en la cuenta ajuste de capital.

2.6 Estado de Resultados: Las cuentas que acumulan operaciones monetarias ocurridas a lo largo del período se computaron por su valor nominal reexpresadas según se menciona en la Nota 1.1, sobre la base de su devengamiento mensual. Las cuentas que reflejan el efecto en resultados por el consumo de activos no monetarios se computaron sobre la base de los valores reexpresados de dichos activos, de acuerdo con lo mencionado en la Nota 1.1.

Bajo la denominación Resultados Financieros y por tenencia, incluyendo el RECPAM: se encuentran los ingresos y egresos financieros, y a su vez el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda generado por los activos y pasivos monetarios.

La Sociedad ha procedido a segregar, en caso de ser significativos, los componentes financieros implícitos contenidos en los saldos de activos, pasivos y de resultados.

La Sociedad registra el ingreso por la venta de propiedades cuando (a) se han transferido los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad de los bienes; (b) la sociedad no conserva ninguna relación con la gestión de los bienes vendidos ni retiene el control sobre los mismos; (c) el importe de los ingresos y costos asociados a la transacción pueden medirse con fiabilidad; (d) es probable

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

que la sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador, esto sucede normalmente con la escritura o toma de posesión, lo que ocurra primero.

2.7 La sociedad determina el cargo por impuesto a las ganancias, mediante la aplicación de la tasa del impuesto sobre el resultado contable neto de las diferencias permanentes determinadas de acuerdo a la ley de impuesto a las ganancias.

Mediante este método se contempla el efecto de las diferencias temporarias que pudieran existir entre el resultado determinado de acuerdo con la legislación fiscal vigente y el determinado de acuerdo a normas contables.

Las diferencias mencionadas son registradas en el activo o pasivo con cargo al rubro impuesto a las ganancias del estado de resultados y se exponen como no corriente basados en las estimaciones sobre su aplicación.

De acuerdo con las normas contables profesionales vigentes, al registrarse el impuesto a las ganancias por el método de lo diferido, los quebrantos impositivos computables contra futuras ganancias gravadas por el impuesto deben registrarse como un crédito fiscal y requieren un cuidadoso análisis de su recuperabilidad.

Con fecha 29 de Diciembre de 2017, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 1.112/2017, la ley de reforma tributaria N° 27.430 sancionada por el Congreso de la Nación el 27 de Diciembre. La mencionada ley fue publicada en el Boletín Oficial en la misma fecha de su promulgación. Uno de los aspectos relevantes de esa reforma corresponde a la reducción de la tasa corporativa de impuesto a las ganancias e impuesto adicional a la distribución de dividendos.

Hasta el ejercicio fiscal finalizado el 31 de Diciembre de 2017 se mantuvo en el impuesto a las ganancias la tasa del 35%, que se reduce al 30% durante los dos ejercicios fiscales contados a partir del que se inicia el 1° de Enero de 2018, y al 25% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de Enero de 2020.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

Adicionalmente, dicha Ley de Reforma Fiscal 27.430, modificada por la Ley 27.468, con respecto al ajuste por inflación impositivo (con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018), establece:

- 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 (IPC) que supere el 100% en los 36 meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;
- 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
- 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 puntos 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 este período intermedio, corresponde evaluar si los parámetros que establece la ley de impuesto a las ganancias para el reinicio del ajuste por inflación impositivo se cumplen y, en caso afirmativo, contabilizar el impuesto a las ganancias del período (corriente y diferido) con los efectos que se desprendan de la aplicación de ese ajuste en los términos previstos en la ley. Al respecto, el Directorio de la Sociedad interpreta que a la fecha de aprobación de los presentes estados contables intermedios existe suficiente evidencia para concluir que corresponde practicar el ajuste por inflación impositivo ya que al cierre de este ejercicio irregular la inflación supera el 30% y alcanza el 85% acumulado con el ejercicio anterior, superando los porcentajes establecidos en la ley/norma.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

	31/08/2019 Miles de Pesos
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(26.737)
Diferencias Permanentes y Ajuste por Inflación	47.195
Resultado contable Impositivo – Ganancia	20.458
Tasa del Impuesto	30%
Subtotal	6.137
Quebrantos acumulados activados	(5.936)
Subtotal	201
Impuesto diferido 2019 generado por Ajuste por Inflación	(12.654)
Impuesto a las Ganancias Cargado en el Estado de Resultados - Perdida (Ganancia)	(12.453)
Subtotal	201
Anticipos y Retenciones Impuesto a las Ganancias	(8.826)
Saldo a Favor de Impuesto a las Ganancias (Nota 3.2.)	(8.286)

El siguiente cuadro detalla las diferencias transitorias acumuladas a los efectos de la determinación del Impuesto Diferido (Tasa 25%): (Expresado en miles de pesos)

Denominación	Saldo acumulado al 31/05/2019 (*)	Ajuste por Reexpresión a moneda al 31/08/2019	Movimientos del Período (**)	Saldo acumulado al 31/08/2019
Bienes de Cambio	(208.363)	17.426	(32.549)	(223.486)
Activos Intangibles	(51)	4	(6)	(53)
Anticipos de Clientes	267.907	(22.405)	45.209	290.711
Inversiones	(52.199)	4.365	0	(47.834)
TOTAL	7.294	(610)	12.654	19.338

(*) Reexpresado a moneda 31/08/2019.

(**) Incluye el Ajuste por inflación 2019.

2.8 El impuesto a la ganancia mínima presunta es complementario del impuesto a las ganancias, dado que mientras este último grava la utilidad impositiva del ejercicio, el impuesto a la ganancia mínima presunta constituye una imposición mínima que grava la renta potencial de ciertos activos

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

productivos a la tasa del 1%, de modo que la obligación fiscal de la Sociedad coincidirá con el mayor de ambos impuestos.

Sin embargo, si el impuesto a la ganancia mínima presunta excede en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes. Con la aprobación de la Ley N° 27.260, se deroga el impuesto a la ganancia mínima presunta para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de Enero de 2019.

NOTA 3: Composición de los principales rubros

	31/08/2019	31/05/2019
	<u>Miles de Pesos</u>	<u>Miles de Pesos</u>
3.1. Caja y Bancos:		
Caja en Moneda Nacional	151	142
Caja en Moneda Extranjera (Anexo II)	87.761	5.084
Bancos en Moneda Nacional	63	40
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo II)	16.705	4.247
Valores a Depositar	1.901	1.591
	<u>106.581</u>	<u>11.104</u>
3.2. Otros Créditos:		
<u>Corriente</u>		
IVA saldo a favor	13.573	18.295
Otros	30.390	26.031
Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias	0	7.399
	<u>43.963</u>	<u>51.725</u>

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

	31/08/2019	31/05/2019
	<u>Miles de Pesos</u>	<u>Miles de Pesos</u>
<u>No Corriente</u>		
Impuesto Diferido (Nota 2.7)	19.338	7.294
Ganancia Mínima Presunta	8.286	9.042
IIBB saldo a favor	4.998	4.877
Otros	0	1.455
Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias (Nota 2.7)	8.625	0
	<u>41.247</u>	<u>22.668</u>

3.3. Bienes de Cambio:

3.3.1. Obra Callao 1055/57/61 y 63 y
Marcelo T. de Alvear 1743/53/63

Terreno	795.815	795.815
Gastos de Obra	716.397	653.530
Valor Llave Terreno	103.219	103.219
	<u>1.615.431</u>	<u>1.552.564</u>

3.3.2. Obra Callao 1033/35/37/39 y 41

Terreno	423.809	349.153
Gastos de Obra	43.677	19.886
	<u>467.486</u>	<u>369.039</u>

Total	<u>2.082.917</u>	<u>1.921.603</u>
-------	------------------	------------------

3.4. Cuentas por Pagar:

Proveedores Nacionales	96.698	114.802
Provisión Gastos	34.459	29.711
	<u>131.157</u>	<u>144.513</u>

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 118 - Fº 173



Marcos Juejati
Presidente

31/08/2019 31/05/2019
Miles de Pesos Miles de Pesos

3.5. Deudas Fiscales:

Retenciones de Ganancias a Pagar	513	65
	513	65

NOTA 4: Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores a la fecha de cierre, que pudieran modificar significativamente la situación patrimonial de AMERICA PAVILION S.A. o los resultados del período cerrado a la fecha.

NOTA 5: Clasificación de los saldos de créditos y deudas (expresado en miles de pesos):

PLAZO	CREDITOS (1)	DEUDAS
1) APERTURA POR PLAZO DE VENCIMIENTO		
a) VENCIDOS	14.402	803
b) SIN PLAZO		
- Corriente	13.573	0
- No Corriente	13.284	2.685.944
c) A VENCER		
-Hasta 3 meses	6.852	134.081
-De 3 a 6 meses	6.852	2.410
-De 6 a 9 meses	2.284	2.410
-De 9 a 12 meses	0	2.410
-De 1 a 2 años	8.625	6.427
-De 2 a 3 años	0	4.880
	65.872	2.839.365
2) APERTURA POR SALDOS QUE DEVENGAN Y QUE NO DEVENGAN INTERESES		
Sin intereses	65.872	2.839.365
	65.872	2.839.365

(1) No incluye impuesto diferido.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
 Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
 Presidente

NOTA 6: Bienes de disponibilidad restringida

Dentro del rubro Bienes de Cambio se incluyen dos inmuebles ubicados:

Primer Inmueble: en Marcelo T. de Alvear 1743, 1753 y 1763 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual se encuentra gravado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Microsules Argentina S.A. de Servicios, Comercial, Industrial, Inmobiliaria y Agropecuaria, por un monto de u\$s 6.400.000 (dólares seis millones cuatrocientos mil).

Segundo Inmueble: con frente a la Avenida Callao números 1033, 1035, 1037, 1039 y 1041, entre la calle Marcelo T. de Alvear y la Avenida Santa fe de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual se encuentra gravado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Silvia Maria Rosa Mayorga, Laura Maria Eugenia Mayorga, Amando Pedro Jose Mayorga, Ofelia Teresita Bellati, Félix Javier Bellati y Maria Bellati, por un monto de u\$s 7.000.000 (dólares siete millones).

NOTA 7: Patrimonio Neto Negativo

Al 31 de Agosto de 2019 la Sociedad se encuentra encuadrada en causal de disolución por pérdida de su capital (art 94. Inc 5, y art 96 – Ley 19.550) debido a la aplicación del ajuste por inflación que generó resultados negativos significativos. La Dirección de la Sociedad indica que dicha situación es temporaria, la cual será revertida al momento en que la Sociedad comience a generar ingresos provenientes de la venta de los inmuebles. Tal como se menciona en la Nota 2.6, la Sociedad reconoce los ingresos por venta de propiedades cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador, esto sucede normalmente con la escritura o toma de posesión, lo que ocurra primero.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – Tº 118 - Fº 173



Marcos Juejati
Presidente

NOTA 8: Reconciliación con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A continuación, se presenta la reconciliación del Patrimonio Neto y Resultado a NIIF, la cual no incluye diferencias de exposición que se presenten entre normas locales y NIIF.

	31/08/2019	31/08/2018
Patrimonio Neto según Balance preparado de acuerdo a normas contables profesionales argentinas	(47.746)	(32.137)
Ajustes en Patrimonio Neto	0	0
Patrimonio Neto según NIIF	(47.746)	(32.137)

	31/08/2019	31/08/2018
Resultado del período según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables profesionales argentinas	(14.284)	(14.650)
Ajustes en Resultados	0	0
Resultado del Periodo según NIIF	(14.284)	(14.650)

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 118 - Fº 173



Marcos Juejati
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.

ANEXO I

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE AGOSTO DE 2019, COMPARATIVOS CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2019

EVOLUCIÓN Y COMPOSICIÓN DEL RUBRO ACTIVOS INTANGIBLES (expresado en miles pesos)

DETALLE	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES				VALOR NETO RESULTANTE 31/08/2019
	VALOR DE ORIGEN	ALTAS DEL PERIODO	BAJAS DEL PERIODO	VALOR AL CIERRE DEL PERIODO	ACUMULADAS AL INICIO	DEL PERIODO	BAJAS DEL PERIODO	ACUMULADAS AL CIERRE	
Gastos de Organización	290	0	0	290	0	0	0	0	290
TOTALES 31/08/2019	290	0	0	290	0	0	0	0	290
TOTALES 31/05/2019	290	0	0	290	0	0	0	0	290

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.**ANEXO II**

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE AGOSTO DE 2019, COMPARATIVOS CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2019

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBRO	CLASE Y MONTO DE LA MONEDA EXTRANJERA Miles de Moneda Extranjera	CAMBIO VIGENTE	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 31/08/2019 Miles de Pesos	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 31/05/2019 Miles de Pesos
ACTIVO				
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
<u>Caja y Bancos</u>				
Caja en Moneda Extranjera	U\$S 1.479,7	59,31	87.761	5.084
Bancos en Moneda Extranjera	U\$S 281,66	59,31	16.705	4.247
TOTAL ACTIVO			104.466	9.331
PASIVO				
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
Otros Pasivos	U\$S 175,5	59,51	10.444	7.913
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>				
Otros Pasivos	U\$S 7.190	59,51	427.878	353.173
TOTAL PASIVO			438.322	361.086

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 118 - F° 173



Marcos Juejati
Presidente

**INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS
CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS**

Sres.

Directores de

AMERICA PAVILION S.A.

C.U.I.T N°: 30-71454591-0

Domicilio Legal: Martin Coronado 3260, Piso 3, Oficina 318

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables de periodos intermedios

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de AMERICA PAVILION S.A. que comprenden el balance intermedio al 31 de Agosto de 2019, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al periodo de tres meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y anexos I y II que son parte integrante de los estados contables intermedios.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de Mayo de 2019, y al periodo de tres meses terminado el 31 de Agosto de 2018 (ajustadas a moneda constante de esa fecha y reexpresadas en moneda de cierre del presente período), son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del periodo económico actual.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados contables intermedios

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables intermedios adjuntos correspondientes al periodo intermedio mencionado precedentemente, de conformidad con las normas contables profesionales vigentes y por el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones materiales.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión.

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de periodos intermedios establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomamos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios adjuntos de AMERICA PAVILION S.A. correspondientes al período de tres meses terminado el 31 de Agosto de 2019, no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Énfasis sobre otras cuestiones

Sin modificar nuestra conclusión, llamamos la atención sobre la Nota 7 donde se describe que la Sociedad se encuentra encuadrada en causal de disolución por pérdida de su capital (art. 94 inc 5, y art.96 – Ley 19.550).

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Los Estados Contables intermedios citados cumplen con lo dispuesto en la ley de Sociedades Comerciales y en las resoluciones pertinentes de la Inspección General de Justicia. Dichos estados se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventario y Balances y han sido preparados a partir de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, cuyas anotaciones concuerdan con las de sus auxiliares y demás documentación comprobatoria.

Al 31 de Agosto de 2019, de acuerdo con lo que surge de los registros contables, no existían deudas con los Organismos Nacionales de Recaudación Previsional debido a que AMERICA PAVILION S.A. carecía de personal en relación de dependencia.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de Octubre de 2019

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116

Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 118 - F° 173

Por la presente ratificamos las firmas que impresas obran en las fojas que anteceden, cuyo contenido también se ratifica y que reemplazan a las correspondientes firmas ológrafas, que han sido debidamente estampadas en los originales del Balance Intermedio, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, las Notas 1 a 8, y Anexos I y II correspondientes a los Estados Contables Intermedios al 31 de Agosto de 2019 de AMERICA PAVILION S.A.

Nuestro informe se extiende en documento aparte.
Firmado para su identificación.

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116

Gustavo R. Chesta (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 118 - F° 173

Marcos Juejati
Presidente