
DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO

DOMICILIO LEGAL: Av. Leandro N. Alem 446 - 6° Piso - C.A.B.A.

OBJETO DEL FIDEICOMISO: 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 adjudicar las unidades a los beneficiarios.

ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

(Presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior)

EJERCICIO ECONOMICO N° 2 INICIADO EL 1 DE OCTUBRE DE 2023

EXPRESADOS EN MONEDA HOMOGENEA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (Nota 1.2)

INFORMACION DEL FIDUCIARIO

DENOMINACIÓN: TPyA Fiduciaria S.A.

DOMICILIO LEGAL: Av. Leandro N. Alem 446 - 6° Piso - C.A.B.A.

ACTIVIDAD PRINCIPAL: Fiduciaria

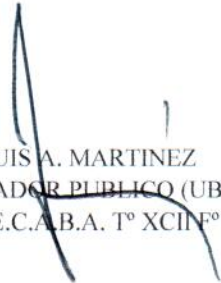
DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO

ESTADOS DE SITUACION PATRIMONIAL AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2024

	30/09/2024	30/09/2023
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos (Notas 3.1 y 2.1)	\$ 23.150.260,91	\$ 15.752.186,43
Inversiones (Notas 3.2. y 2.2)	\$ 1.055.898.361,68	\$ 180.680.995,57
Otros Créditos (Notas 3.3 y 2.3)	\$ 1.454.262.917,89	\$ 2.080.664.831,83
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	\$ 2.533.311.540,48	\$ 2.277.098.013,83
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones (Nota 2.4, 3.4 y Anexo I)	\$ 34.590.812.859,07	\$ 24.498.522.206,04
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 34.590.812.859,07	\$ 24.498.522.206,04
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 37.124.124.399,55	\$ 26.775.620.219,87
	30/09/2024	30/09/2023
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar (Notas 3.5y 2.2)	\$ 7.082.117,69	\$ 9.076.976,43
Cargas Fiscales (Notas 3.6 y 2.2)	\$ 32.102.617,82	\$ 63.036,67
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	\$ 39.184.735,51	\$ 9.140.013,10
TOTAL DEL PASIVO	\$ 39.184.735,51	\$ 9.140.013,10
PATRIMONIO NETO (s/Estado Respectivo)	\$ 37.084.939.664,04	\$ 26.766.480.206,77
TOTAL	\$ 37.124.124.399,55	\$ 26.775.620.219,87

NOTAS : 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
2) El Dictamen de Contador Público se extiende en documento aparte.


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

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de
Fiduciaria del Fideicomiso
Quartier Bajo Belgrano

DIEGO E. CARIDE FITTE
Presidente

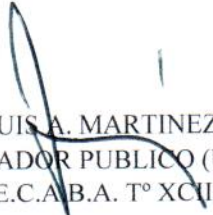
DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO

ESTADO DE RESULTADOS : Por el período comprendido entre el 1 de Octubre de 2023 y el 30 de Septiembre de 2024 y el 22 de Diciembre de 2022 y el 30 de Septiembre de 2023

Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2024

	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Gastos de Comercialización (Cuadro III)	\$ -7.068.959,64	\$ -465.701,89
Resultados Financieros y por tenencia (Nota 3.7)	\$ -811.919.131,98	\$ -121.154.166,13
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ -818.988.091,62	\$ -121.619.868,03

- NOTAS :
- 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
 - 2) El Dictamen de Contador Público se extiende en documento aparte.


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

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de
Fiduciaria del Fideicomiso
Quartier Bajo Belgrano

DIEGO E. CARIDE FITTE
Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO: Por el Período comprendido entre el 1 de Octubre de 2023 y el 30 de Septiembre de 2024 y el 30 de Septiembre de 2023

Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2024

CONCEPTO	APORTES DE LOS PROPIETARIOS		RESULTADOS	30/09/2024	30/09/2023
	APORTES DE FIDUCIANTES	AJUSTE APORTES FIDUCIANTES			
Saldos al Inicio del Ejercicio	\$ 4.770.947.708,56	\$ 22.117.152.366,24	\$ -121.619.868,03	\$ 26.766.480.206,77	26.888.100.074,80
Aportes de los Fiduciarios	9.305.560.660,17	1.831.886.888,72	\$	\$ 11.137.447.548,89	
Absorción Resultados Acumulados	\$	\$ -121.619.868,03	\$ 121.619.868,03		
Resultado del Ejercicio			\$ -818.988.091,62	\$ -818.988.091,62	\$ -121.619.868,03
Saldos al cierre del ejercicio	\$ 14.076.508.368,73	\$ 23.827.419.386,93	\$ -818.988.091,62	\$ 37.084.939.664,04	\$ 26.766.480.206,77

NOTAS:

- 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
- 2) El Dictamen de Contador Público se extiende en documento aparte.


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

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de
 Fiduciaria del Fideicomiso
 Quartier Bajo Belgrano

DIEGO E. CARIDE FITTE
 Presidente

DENOMINACION DE LA SOCIEDAD : FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO : Por el Período comprendido entre el 1 de Octubre de 2023 y el 30 de Septiembre de 2024 y el 22 de Diciembre de 2022 y el 30 de Septiembre de 2023

Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2024

VARIACION DEL EFECTIVO	30/09/2024	30/09/2023
Efectivo al inicio del ejercicio	\$ 15.752.186,43	
Aumento Neto del efectivo	\$ 7.398.074,48	\$ 15.752.186,43
Efectivo al cierre del periodo	\$ 23.150.260,91	\$ 15.752.186,43
FLUJO NETO DE EFECTIVO GENERADO POR LAS OPERACIONES		
Aportes de los Fiduciantes	\$ 11.137.447.548,89	\$ 26.888.100.074,80
Subtotal	\$ 11.137.447.548,89	\$ 26.888.100.074,80
Resultado del Periodo	\$ -818.988.091,62	\$ -121.619.868,03
Subtotal	\$ -818.988.091,62	\$ -121.619.868,03
Variación en Activos y Pasivos operativos		
Aumento Neto Inversiones Corrientes	\$ -875.217.366,11	\$ -180.680.995,57
Disminución/Aumento Neto Otros Créditos	\$ 626.401.913,94	\$ -2.080.664.831,83
Aumento Inversiones No Corriente	\$ -10.092.290.653,03	\$ -24.498.522.206,04
Disminución/Aumento Neto Cuentas por pagar	\$ -1.994.858,74	\$ 9.076.976,43
Aumento Cargas Fiscales	\$ 32.039.581,15	\$ 63.036,67
Sub-Total	\$ -10.311.061.382,79	\$ -26.750.728.020,34
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	\$ 7.398.074,48	\$ 15.752.186,43

- NOTAS : 1) Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.
2) El Dictamen de Contador Público se extiende en documento aparte.


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

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de
Fiduciaria del Fideicomiso
Quartier Bajo Belgrano

DIEGO E. CARIDE FITTE
Presidente

I. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. Normas contables utilizadas

Los presentes Estados Contables han sido preparados de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Fideicomiso ha aplicado las normas contables profesionales dispuestas por las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) con las últimas modificaciones vigentes aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) excepto las referidas a la Resolución Técnica N° 26 y sus modificatorias sobre adopción de las normas internacionales de Información Financieras (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

1.2. Presentación de los Estados Contables en Moneda Homogénea

El fideicomiso presenta sus Estados Contables en moneda homogénea a cuyo efecto se ha aplicado método de re-expresión previsto por la Resolución Técnica 6 de la F.A.C.P.C.E.

1.2.i.Contexto inflacionario

La Resolución Técnica 39, modificatoria de la Resolución 17 dispuso que para evaluar un contexto de inflación que amerita ajustar los estados contables para que los mismos queden expresados en moneda de poder adquisitivo de la fecha a la cual corresponden, deberán evaluarse las siguientes variables cuantitativas y cualitativas, del entorno económico del país:

- 1) Tasa de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%
- 2) Corrección generalizada de los precios y/o salarios
- 3) Fondos en moneda argentina se invierten inmediatamente para mantener su poder adquisitivo
- 4) La brecha existente entre la tasa de interés por colocaciones en moneda argentina y en una moneda extranjera es muy relevante.
- 5) La población en general prefiere mantener su riqueza en activos no monetarios o en una moneda extranjera relativamente estable.

A partir del 1º Semestre del año 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una reversión de la tendencia inflacionaria, resultando en índices de inflación que excedieron el 100% acumulado en tres años, y en proyecciones de que inflación que confirmaron dicha tendencia. Por otra parte, los indicadores cualitativos de alta inflación previstos en el punto 3.1 de la Res. Téc. (F.A.C.P.C.E.) 17 mostraron evidencias coincidentes.

1.2.ii Unidad de medida y Resolución (F.A.C.P.C.E.) 539/18

En virtud de lo señalado en el punto precedente, la F.A.C.P.C.E dictó la Resolución J.G. 539/18 aprobada mediante la Res. C.D. (C.P.C.E.Cdad Bs As.) 107/2018 mediante la cual dispuso que deberá iniciarse la aplicación del ajuste por inflación resultante de la sección 3.1 de la R.T. N° 17 (modificada por la R.T. N° 39) para la preparación de los estados contables correspondientes a períodos contables (anuales o intermedios) que cierren a partir del 01/07/2018 (inclusive)

1.2.iii. Método de reexpresión- Índice utilizado

Tal como lo establece la Resolución (F.A.C.P.C.E.) 539/18 se ha aplicado el proceso de reexpresión previsto en la Res. Tec. (F.A.C.P.C.E.) N° 6 ,utilizando coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir del 1º de Enero de 2017 y , hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)**1.2. Presentación de los Estados Contables en Moneda Homogénea (Cont.)****1.2.iv. Insp. Gral. Justicia. Res. (IGJ) 10/2018**

La Ley 27.468 B.O. 04/12/2018, con vigencia a partir del 28 de Diciembre de 2018, derogó el Decreto 1269/02 del P.E.N. y sus modificatorios, incluido el Decreto 664/03 P.E.N. que prohibía a la Inspección General de Justicia, como organismo de contralor recibir estados contables en moneda homogénea. En virtud de dicha derogación, en la misma fecha, la Inspección Gral. de Justicia dictó la Res. 10/2018 mediante la cual dispuso que los estados contables por períodos completos o intermedios, deberán presentarse ante ese organismo en moneda homogénea.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**2.1. Caja y Bancos**

En moneda nacional, el efectivo disponible y los saldos en cuentas a la vista en bancos han sido valuados a su valor nominal.

En moneda extranjera, los saldos en cuentas a la vista al tipo de cambio vigente al cierre de ejercicio.

2.3. Inversiones

Las inversiones fueron valuadas a su valor de cotización al cierre de ejercicio.

2.4. Créditos y Deudas

Los rubros "Otros Créditos" del Activo Corriente y las "Cuentas por Pagar", "Cargas Fiscales y Sociales", " y "Otros pasivos" del Pasivo Corriente han sido valuados a su valor nominal. La Sociedad ha estimado que el valor descontado de sus créditos y cuentas a pagar no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera.

2.5. Inversiones No Corrientes

El rubro Inversiones Inmuebles ha sido valuado al valor de costo original reexpresado en moneda de cierre. En ningún caso los valores exceden el valor recuperable.

3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS**Activo Corriente****3.1. Caja y Bancos**

Bancos cta \$	\$ 1.975.923,56	\$ 15.752.186,43
Bancos cta especial u\$s	\$ 21.174.337,35	
	<u>\$ 23.150.260,91</u>	<u>\$ 15.752.186,43</u>

3.2. Inversiones

Fondo Allaria -Ahorro B	\$ 575.115.776,80	\$ 1.335.041,69
Allaria +	\$ 156.247.438,72	
Fondo FIMA - Premium Clase A	\$ 324.535.146,16	\$ 179.345.953,88
	<u>\$ 1.055.898.361,68</u>	<u>\$ 180.680.995,57</u>

3.3. Otros Créditos

Iva saldo de libre disponibilidad	\$ 66.861.264,03	\$ 234,07
Iva saldo tecnico	\$ 1.041.094.880,33	\$ 421.731.519,97
Ingresos Brutos	\$ 34.891.456,30	\$ 106.467,70
Deudores Varios en u\$s	\$ 273.877.452,23	\$ 1.658.826.610,09
Deudores Varios	\$ 37.537.865,00	
	<u>\$ 1.454.262.917,89</u>	<u>\$ 2.080.664.831,83</u>

3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS (cont.)	30/09/2024	30/09/2023
Activo No Corriente		
3.4. Inversiones		
Inmueble Monroe 1328/78 esq Migueletes s/n Miñones 2454/60 B.Encalada 1329/91- CABA		
Terreno	\$ 21.970.846.100,46	\$ 21.970.846.100,46
Obra Civil	\$ 12.619.966.758,61	\$ 2.527.676.105,59
	<u>\$ 34.590.812.859,07</u>	<u>\$ 24.498.522.206,04</u>
Pasivo Corriente		
3.5. Cuentas por Pagar		
Deudas comerciales	\$ 7.082.117,69	\$ 9.076.976,43
	<u>\$ 7.082.117,69</u>	<u>\$ 9.076.976,43</u>
3.6. Cargas Fiscales		
Retenciones Ganancias - Sicore	\$ 28.550.627,24	\$ 63.036,67
Retenciones SUSS	\$ 3.551.990,58	
	<u>\$ 32.102.617,82</u>	<u>\$ 63.036,67</u>
Estado de Resultados		
3.7. Resultados Financieros y por tenencia (Incluyendo el Res. cambio poder adq. moneda - Recpam)		
Generados por Activos		
- Intereses Ganados	\$ 248.999.468,05	\$ 18.869.810,31
- Diferencias de cambio	\$ 416.912.570,90	\$ 512.603.406,61
Subtotal	<u>\$ 665.912.038,95</u>	<u>\$ 531.473.216,93</u>
Generados por Pasivos		
- Intereses y Recargos Impositivos	\$ -5.519,06	-3.934.494,39
	<u>\$ -5.519,06</u>	<u>-3.934.494,39</u>
Subtotal	<u>\$ 665.906.519,89</u>	<u>527.538.722,53</u>
Resultados por cambios del poder adquisitivo de la moneda	\$ -1.477.825.651,87	-648.692.888,67
	<u>\$ -1.477.825.651,87</u>	<u>-648.692.888,67</u>
Total	<u>\$ -811.919.131,98</u>	<u>-121.154.166,13</u>

4: Constitución del Fondo Fiduciario

Objeto: El objeto del Fondo Fiduciario es el Inmueble sito en la calle Monroe 1328/78 esq. Migueletes s/n, Miñones 2454/60 y Blanco Encalada 1329/91, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una superficie total de 10.092 m2, para construir en el mismo el conjunto edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y adjudicar las unidades a los fiduciantes.

Fiduciario, Fiduciantes y Beneficiarios

Fiduciario: Es TPy A S.A., sociedad a la que se le transmitirá el dominio fiduciario y llevará adelante el emprendimiento inmobiliario.

Fiduciantes: Son las personas físicas y jurídicas que se adhirieron al contrato del fideicomiso y se obligaron a aportar los fondos que demande 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.

5. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores al cierre del Ejercicio que afecten significativamente los Estados Contables.

6. Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de este estado.

7. El Dictamen de Contador Público se extiende en documento aparte.

LUIS A. MARTINEZ
CONTADOR PUBLICO (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº XCII Nº 51

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de
Fiduciaria del Fideicomiso
Quartier Bajo Belgrano

DIEGO E. CARIDE FITTE
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO

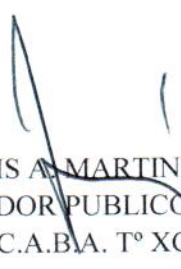
CUADRO I

BALANCE GENERAL AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2024

I - INVERSIONES

RUBROS	\$	\$
	30/09/2024	30/09/2023
1) Existencia al comienzo del Ejercicio	24.498.522.206,04	
2) Inversiones del Ejercicio	10.092.290.653,03	24.498.522.206,04
	34.590.812.859,07	24.498.522.206,04
4) Existencia al final del Ejercicio	-34.590.812.859,07	-24.498.522.206,04
5) Costo		

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.


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

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de
Fiduciaria del Fideicomiso
Quartier Bajo Belgrano

DIEGO E. CARIDE FITTE
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO

ANEXO "G"

BALANCE GENERAL AL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023
Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2024

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBROS		MONTO Y CLASE DEL MONEDA EXTRANJERA	CAMBIO VIGENTE	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 30/09/2024	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 30/09/2023
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y Bancos					
Bancos cta especial en u\$s		U\$S 21.885,62	967,50	21.174.337,35	
Otros Créditos					
Deudores Varios		U\$S 283.077,47	967,50	273.877.452,23	1.658.826.610,08
		U\$S 304.963,09	TOTAL	295.051.789,58	1.658.826.610,08
PASIVO					
NO EXISTEN					

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.

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

TPyA FIDUCIARIA S.A. en carácter de
Fiduciaria del Fideicomiso
Quartier Bajo Belgrano

DIEGO E. CARIDE FITTE
Presidente

DENOMINACION: FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO

CUADRO III

BALANCE GENERAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Presentados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2024

RUBRO	TOTAL 30/09/2024	COSTO BIENES DE CAMBIO	COSTO DE OTROS ACTIVOS	GASTOS DE ADMINISTRACION	GASTOS DE COMERCIALIZACION	TOTAL 30/09/2023
Ingresos Brutos	7.068.959,64				7.068.959,64	465.701,89
TOTALES AL 30/09/2024	7.068.959,64				7.068.959,64	
TOTALES AL 30/09/2023					465.701,89	465.701,89

El Informe de Contador Público se extiende en documento aparte.


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

TPYA FIDUCIARIA S.A. en carácter de
 Fiduciaria del Fideicomiso
 Quartier Bajo Belgrano

DIEGO E. CARIDE FITTE
 Presidente

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores

T.P. y A. FIDUCIARIA S.A. Fiduciaria del
FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO
Domicilio Legal: Av. Leandro N. Alem 449 Piso 6º
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T.: 33-71799550-9

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

He auditado los Estados Contables adjuntos del FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 30 de Septiembre de 2024 y el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial del FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO al 30 de Septiembre de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

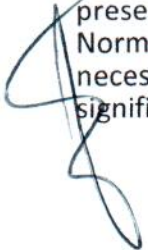
Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución de C.D. N°46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables" de mi informe. Soy independiente del FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidades de la Fiduciaria del FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO en relación con los estados contables

La Sociedad Fiduciaria TPyA FIDUCIARIA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.



En la preparación de los estados contables, la Fiduciaria es responsable de la evaluación de la capacidad de FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables
Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Fiduciaria del FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO.

d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la Fiduciaria del FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo que no existe incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO para continuar como empresa en funcionamiento.

e) Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Me comunico con la Fiduciaria del FIDEICOMISO QUARTIER BAJO BELGRANO en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la

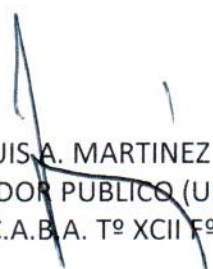


auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Con base en mi examen descripto, informo que los estados contables citados surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de acuerdo con normas legales.
- b) Según surge de los registros contables de la entidad, no existen pasivos devengados al 30 de Septiembre de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de Aportes y Contribuciones Previsionales a fecha.
- c) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución N° 420/11 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 77/2011 del CPCECABA.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de Enero de 2025.


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