

AMERICA PAVILION S.A.
ESTADOS CONTABLES AL 31 DE MAYO DE 2019,
COMPARATIVOS CON EL EJERCICIO FINALIZADO
EL 31 DE MAYO DE 2018

AMERICA PAVILION S.A.

MEMORIA

Correspondiente al ejercicio económico Nº5

Iniciado el 1 de junio de 2018 y finalizado el 31 de mayo de 2019

Señores Accionistas de
América Pavillon S.A.
Presente

En cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias, el Directorio de América Pavillon S.A. somete a consideración de los Señores Accionistas la Memoria, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, Notas y Anexos sobre los estados contables correspondientes al ejercicio económico Nº 5 finalizado el 31 de mayo de 2019.

La Compañía

Durante el presente ejercicio, se encuentra en ejecución el Contrato Obra Mayor consistente en la excavación, submuros, fundaciones y estructura de los edificios, contando con un 30% de avance sobre el total de la obra a ejecutar. Se avanzó en el proceso de contrataciones, adjudicando ascensores, y los próximos a adjudicar son las instalaciones y carpinterías de alumbrado del complejo.

Asimismo, y para continuar con la Etapa II del Proyecto inmobiliario desarrollado por AMERICA PAVILION S.A., durante el mes de abril de 2019 se obtuvieron los permisos para comenzar con la estructura de refuerzo del edificio a preservar y la demolición del edificio existente, con intención de dar continuidad al proyecto de ampliación del emprendimiento en su conjunto.

Cabe mencionar que al 31 de Mayo 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. Dicha situación es temporal, y 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 ocurre primero.

El presente ejercicio arrojó una pérdida de \$ 14.636.383,93, y la misma ha quedado expuesta en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 29 de Julio de 2019.

AMERICA PAVILION S.A.

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE MAYO DE 2019 PRESENTADOS EN
FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

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: Martín 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 Nº 5:

- Iniciado el 1º de Junio de 2018
- Finalizado el 31 de Mayo 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 & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 47

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.

BALANCE GENERAL AL 31 DE MAYO DE 2019, COMPARATIVO
CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2018

31/05/2019	31/05/2018
Miles de Pesos	Miles de Pesos

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Caja y Bancos (Nota 3.1.)	10.176	106.562
Otros Créditos (Nota 3.2.)	47.399	28.092
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	57.575	134.654

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones (Nota 2.3.)	513.610	257.479
Otros Créditos (Nota 3.2.)	20.772	43.721
Bienes de Cambio (Nota 3.3.)	1.760.898	1.409.436
Activos Intangibles (Anexo I)	266	266
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.295.546	1.710.902

TOTAL DEL ACTIVO

2.353.121	1.845.556
------------------	------------------

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

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47

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 GENERAL AL 31 DE MAYO DE 2019, COMPARATIVO
CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2018

31/05/2019	31/05/2018
Miles de Pesos	Miles de Pesos

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por Pagar (Nota 3.4.) 132.427
Deudas Bancarias y Financieras 2.330
Deudas Fiscales (Nota 3.5.) 60
Otros Pasivos (Anexo II) 7.251

TOTAL PASIVO CORRIENTE

PASIVO NO CORRIENTE

Anticipos de Clientes 1.918.079
Otros Pasivos (Anexo II) 323.637

TOTAL PASIVO NO CORRIENTE

TOTAL PASIVO

PATRIMONIO NETO

(según estado respectivo)

TOTAL

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

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 47

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

Marcos Juefatí
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.

ESTADO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
INICIADO EL 1º DE JUNIO DE 2018 Y FINALIZADO EL 31 DE MAYO
DE 2019, COMPARATIVO CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
MAYO DE 2018

31/05/2019	31/05/2018	Miles de Pesos	Miles de Pesos
		26.092	33.116
Resultados Financieros y Por Tenencia (Incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda - RECPAM)			
Otros Ingresos y Egresos	-27.793	-24.441	
Resultados antes de Impuesto a las Ganancias	-1.701	8.675	
Impuesto a las Ganancias (Nota 2.7)	-12.935	-2.710	
Resultado del Ejercicio - Ganancia (Pérdida)	-14.636	5.965	
Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos Estados Contables.			

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

ESTUDIO URRUTIA & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 47



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



Marcos Juejati
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.

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

DETALLE	APORTE DE LOS PROPIETARIOS		GANANCIAS RESERVADAS			RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO 31/05/2019	PATRIMONIO NETO 31/05/2018
	CAPITAL SUSCRITO	AJUSTE DE CAPITAL	RESERVA ESPECIAL	RESERVA LEGAL	TOTAL			
-Saldos al Inicio del Ejercicio	400	1.094	3.875	163	5.532	-21.559	-16.027	-21.992
-Distribución de resultados Según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 24 de Julio de 2018	0	0	9.130	0	9.130	-9.130	0	0
-Resultado del Ejercicio - Ganancia (Pérdida)	0	0	0	0	0	-14.636	-14.636	5.965
-Saldos al cierre del Ejercicio	400	1.094	13.005	163	14.662	-45.325	-30.663	-16.027

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

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Pº 47

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

Marcos Jucjati
Presidente

AMERICA PAVILION S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
INICIADO EL 1º DE JUNIO DE 2018 Y FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE
2019, COMPARATIVO CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE
MAYO DE 2018**

	31/05/2019	31/05/2018
Miles de Pesos		Miles de Pesos
VARIACION DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del Ejercicio	106,562	39,612
Aumento (Disminución) neto de efectivo	-96,386	66,950
Efectivo al cierre del Ejercicio	10,176	106,562

CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO

ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del Ejercicio – Ganancia (Pérdida)	-14,636	5,965
Impuesto a las Ganancias	12,935	2,710
Resultado Inversiones	-256,131	-64,894

CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS

OPERATIVOS		
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	3,702	-36,726
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	-351,462	-470,391
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	74,608	39,879
Aumento (Disminución) en Deudas Bancarias y	2,330	0
Financieras		
Aumento (Disminución) en Deudas Fiscales	-14,301	-4,384
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	412,278	298,189
Aumento (Disminución) en Otros Pasivos	34,291	296,602
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	-96,386	66,950

Aumento (Disminución) neto de efectivo

-96,386	66,950
----------------	---------------

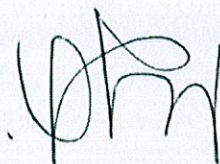
Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de estos Estados Contables.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 47



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



Marcos Juejati
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE MAYO DE 2019

NOTA 1: Bases para la confección de los Estados Contables al 31 de Mayo 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 inflación.

Con fecha 29 de Septiembre de 2018, la F.A.C.P.C.E. emitió la Resolución de JG CD N° 107/2018 de fecha 10 de Octubre de 2018 donde manifiesta que el 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 estados contables del siguiente cierre con efecto retroactivo al inicio del ejercicio comparativo.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - P° 47

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

Marcos Juejati
Presidente

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 instruyó 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 períodos 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 (FACPCB), y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas (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 Mayo de 2019 han sido expresados en moneda constante de la fecha de cierre del ejercicio, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCB), y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). La Sociedad aplicó el método de reexpresión en moneda homogénea establecida por la Resolución Técnica N° 6 con las modificaciones introducidas por la Resolución Técnica N° 19 de FACPCB.

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 FACPCB, tal como lo establece la resolución JGN°517/16.

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.

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

ESTUDIO URMEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

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 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 (CPCCECABA).

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.

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 General 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 ejercicio equivalente del ejercicio precedente. La restante información complementaria contiene los datos comparativos que se consideraran útiles para los usuarios de los Estados Contables del ejercicio corriente.

La sociedad presenta sus estados contables en forma comparativa, para ello, en caso de corresponder, los saldos de ejercicios anteriores han sido reclasificados, sólo a los efectos de una mejor exposición.

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

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 47

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 ejercicio 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 ejercicio.

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 ejercicio, 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 ejercicio 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. Han sido valuados al 31 de Mayo de 2018 a costo reexpresado según lo mencionado en la Nota 1.1. y al 31 de Mayo 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

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

ESTUDIO URMEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 47

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

Marcos Juejati
Presidente

terrenos han sido valuados a costo reexpresado al 31 de Mayo de 2019, según lo mencionado en Nota 1.1.

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 ejercicio. 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 Mayo 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 ejercicio 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

Nuestro informe se extiende en documento aparte.

Firmado para su identificación.

ESTUDIO URBEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 47

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

Marcos Juejati
Presidente

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 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 inician a partir del 1° de Enero de 2020.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 47

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

Marcos Juejati
Presidente

Al 31 de Mayo de 2019 la Sociedad posee quebrantos impositivos no activados por un total de \$ 19.789.439,75.

31/05/2019	Miles de Pesos
-1.701	Resultado antes del Impuesto a las Ganancias
142.367	Diferencias Permanentes y Ajuste por Inflación
140.666	Resultado contable Impositivo – Ganancia
30%	Tasa del Impuesto
42.200	Subtotal
-29.265	Impuesto diferido 2019 generado por Ajuste por Inflación
12.935	Impuesto a las Ganancias Cargado en el Estado de Resultados - Perdida (Ganancia)

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

31/05/2019	Bienes de Cambio
-190.937	Activos Intangibles
-47	Anticipos de Clientes
245.502	Inversiones
-47.834	Impuesto Diferido (Nota 3.3.)
6.684	

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 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. Al 31 de Mayo de 2019 no se registró cargo alguno por este impuesto debido a que la Sociedad cuenta con el Certificado MIPYME.

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

ESTUDIO URRÉN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 47

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 3: Composición de los principales rubros

31/05/2019 31/05/2018
Miles de Pesos Miles de Pesos

3.1. Caja y Bancos:

Caja en Moneda Nacional	130	1.397
Caja en Moneda Extranjera (Anexo II)	4.659	42.341
Bancos en Moneda Nacional	37	983
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo II)	3.892	61.841
Valores a Depositar	1.458	0
	10.176	106.562

3.2. Otros Créditos:

Corriente	16.765	5.715
IVA saldo a favor	0	1.263
Sociedad Art 33 – Ley 19.550 (Nota 5)	23.854	21.114
Otros	6.780	0
Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias	47.399	28.092

No Corriente

Impuesto Diferido	6.684	6.323
Ganancia Mínima Presunta	8.286	13.034
IBB saldo a favor	4.469	3.404
Otros	1.333	20.960
	20.772	43.721

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 47

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

Marcos Juejati
Presidente

31/05/2019 31/05/2018
Miles de Pesos Miles de Pesos

3.3. Bienes de Cambio:

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

Terreno	729.260	729.260
Gastos de Obra	598.875	303.190
Valor Llave Terreno	94.587	94.587
	1.422.722	1.127.037

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

Terreno	319.953	281.462
Gastos de Obra	18.223	937
	338.176	282.399
Total	1.760.898	1.409.436

3.4. Cuentas por Pagar:

Proveedores Nacionales
Provisión Gastos

105.201	28.900
27.226	28.919
132.427	57.819

3.5. Deudas Fiscales:

Retenciones de Ganancias a Pagar
Provisión Impuesto a las Ganancias

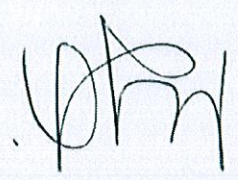
60	653
0	713
60	1.366

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 47



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



Marcos Juejati
Presidente

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 ejercicio cerrado a la fecha.

NOTA 5: Sociedades Art 33 – Ley 19,550

Al 31 de Mayo de 2019 y 31 de Mayo de 2018 los saldos con las Sociedades Art. 33 – Ley 19,550 son los siguientes:

Sociedades Art. 33 – Ley 19,550		Miles de Pesos	
Otros Créditos		Otros Créditos	
31/05/2019		31/05/2018	
Miles de Pesos		Miles de Pesos	
Northaires S.A.		0	1.263
Total		0	1.263

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 47

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

PLAZO	CREDITOS (I)	DEUDAS
-------	--------------	--------

1) APERTURA POR PLAZO DE VENCIMIENTO

a) VENCIDOS 5.806 0

b) SIN PLAZO

- Corriente 16.765 0

- No Corriente

c) A VENCER 12.755 2.231.399

-Hasia 3 meses

-De 3 a 6 meses 3.998 1.813

-De 6 a 9 meses 10.718 1.813

-De 9 a 12 meses 3.998 1.813

-De 1 a 2 años 1.333 6.647

-De 2 a 3 años 0 3.670

2) APERTURA POR SALDOS QUE DEVENGAN Y QUE NO DEVENGAN INTERESES

Sin intereses

61.427 2.383.724
61.427 2.383.724

(I) No incluye impuesto diferido.

NOTA 7: 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 María Rosa Mayorga, Laura María Eugenia Mayorga, Amanda Pedro Jose Mayorga, Ofelia Teresita

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 47

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 AL 31 DE MAYO DE 2019, COMPARATIVOS CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2018

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

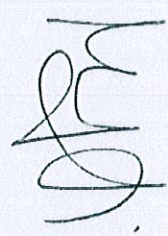
DETALLE	VALOR DE ORIGEN				AMORTIZACIONES				VALOR NETO RESULTANTE 31/05/2019
	VALOR DE ORIGEN	ALTAS DEL EJERCICIO	Bajas DEL EJERCICIO	VALOR AL CIERRE DEL EJERCICIO	ACUMU- LADAS AL INICIO	DEL EJERCICIO	Bajas DEL EJERCICIO	ACUMU- LADAS AL CIERRE	
Gastos de Organización	266	0	0	266	0	0	0	0	266
TOTALES 31/05/2019	266	0	0	266	0	0	0	0	266
TOTALES 31/05/2018	266	0	0	266	0	0	0	0	266

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 47



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



Marcos Juejati
Presidente

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE MAYO DE 2019, COMPARATIVOS CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2018

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

RUBRO	CLASE Y MONTO DE LA MONEDA EXTRANJERA Miles de Moneda Extranjera	CAMBIO VIGENTE	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 31/05/2019 Miles de Pesos	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 31/05/2018 Miles de Pesos
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y Bancos	105	44,56	4.659	42.341
Caja en Moneda Extranjera	87	44,56	3.892	61.841
Bancos en Moneda Extranjera				
TOTAL ACTIVO			8.551	104.182
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Otros Pasivos	162	44,76	7.251	6.359
PASIVO NO CORRIENTE				
Otros Pasivos	7.231	44,76	323.637	290.238
TOTAL PASIVO			330.888	296.597

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 47

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

Marcos Jucati
Presidente



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Sres.
Directores de
AMERICA PAVILION S.A.
C.U.I.T N°: 30-71454591-0
Domicilio Legal: Martín Coronado 3260, Piso 3, Oficina 318
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables

Hemos revisado los estados contables adjuntos de AMERICA PAVILION S.A. que comprenden el Balance General al 31 de Mayo de 2019, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico 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.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de Mayo de 2018 (ajustadas a moneda constante de esa fecha y reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio) 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 ejercicio económico actual.

Responsabilidad de la Dirección

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos correspondientes al ejercicio económico mencionado precedentemente, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas 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 significativas.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría.
Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría 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 auditoría implica realizar procedimientos sobre bases selectivas para obtener elementos de juicio sobre las cifras y aseveraciones expuestas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio profesional, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados contables contengan distorsiones significativas

debidas a fraude o error. Al realizar esta evaluación del riesgo, consideramos que el control interno existente en la Sociedad relativo a la preparación y adecuada presentación de los estados contables con la finalidad de seleccionar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad. Como parte de la auditoría evaluamos asimismo las políticas contables aplicadas, las estimaciones significativas hechas por la Dirección de la Sociedad y la presentación de los estados contables en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada y los elementos de juicio que hemos obtenido nos brindan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de AMERICA PAVILION S.A. al 31 de Mayo de 2019, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondiente al ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Énfasis sobre otras cuestiones

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 8. 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) debido a la aplicación del ajuste por inflación que genero resultados negativos significativos.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Los Estados Contables 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 Inventarios 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.

Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previsto en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

7



Al 31 de Mayo 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, 29 de Julio de 2019

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 47

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

consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Buenos Aires 08/08/2019 T. 24 Legalización: N° 403277

LEGALIZAMOS, de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2. inc. d y j) y 20.488 (Art. 21 inc. i) la actuación profesional de fecha 29/07/2019 referida a BALANCE

AMERICA PAVILION S.A.

actuación se corresponde con la que el Dr.

20-13712022-5 tiene registrada en la matrícula CP Tº 0118 Fº 173 que se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la tarea profesional, y que firma en carácter de socio de

SELO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI NO VA EN EL

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS
BUENOS AIRES

Dra. GABRIELA NOVISKY
CONTADORA PUBLICA (U.N.M.)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

Nº H 3197465

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 olografas, que han sido debidamente estampadas en los originales del Balance General, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, las Notas I a 8, y Anexos I y II al 31 de Mayo de 2019 de AMERICA PAVILION S.A.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 47

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

Marcos Juejati
Presidente