

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

**ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

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

EJERCICIO ECONÓMICO Nº4 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2021

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Actividad principal: Fideicomiso Inmobiliario

Duración: 30 años

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

Fecha de Constitución del Fideicomiso: 13 de marzo de 2018

C.U.I.T. N°: 30-71595669-8

Información sobre el Fiduciario:

Denominación: Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.

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

CUIT: 30-71597205-7

Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva – Fiduciario Financiero N°71 de la C.N.V.

Información sobre los Fiduciantes:

Denominación: TGLT S.A.

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

CUIT: 30-70928253-7

Denominación: BA Development II GmbH

Domicilio legal: Bahnhofplatz 3, 6460 Altdorf UR, Suiza

CDI: 30-71594812-1

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021

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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021, COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR** (ver Nota 2.4)

(Cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

	30/09/2021	31/12/2020
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3.a)	188.921	1.285.010
Inversiones (Anexo I)	869.176	-
Otros créditos (Nota 3.b)	2.385.886	5.321.471
Total del activo corriente	3.443.983	6.606.481
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades de inversión(Anexo II)	3.707.914.051	3.678.748.320
Otros créditos (Nota 3.b)	20.477.675	16.331.530
Total del activo no corriente	3.728.391.726	3.695.079.850
Total del activo	3.731.835.709	3.701.686.331
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas comerciales (Nota 3.c)	28.173.768	17.812.126
Deudas fiscales (Nota 3.d)	199.417	36.412
Otros pasivos (Nota 3.e)	16.885	-
Total del pasivo corriente	28.390.070	17.848.538
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas financieras (Nota 3.f)	52.463.437	37.265.986
Total del pasivo no corriente	52.463.437	37.265.986
Total del pasivo	80.853.507	55.114.524
PATRIMONIO NETO (según el estado respectivo)	3.650.982.202	3.646.571.807
Total del pasivo y el patrimonio neto	3.731.835.709	3.701.686.331

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

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

ESTADODE RESULTADOS**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 y 2020**(ver Nota 2.4)

(cifras expresadas en pesos– ver Nota 2.)

	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Gastos de administración (Anexo IV)	<u>(9.997.884)</u>	<u>(9.233.591)</u>
Resultado operativo	(9.997.884)	(9.233.591)
Resultados financieros y por tenencia netos, generados por activos y pasivos (Incluido el “Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda - RECPAM”)	<u>15.147.364</u>	<u>6.253.620</u>
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias	5.149.480	(2.979.971)
Impuesto a las Ganancias (Nota 4)	<u>(739.085)</u>	<u>(1.837.019)</u>
Resultado del período–Ganancia (Pérdida)	4.410.395	(4.816.990)

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

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021

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 173Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.
En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso

JULIANA ROJIDO
Presidente

ESTADODE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 y 2020** (ver Nota 2.4)

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

	30/09/2021			30/09/2020	
	Aporte de los fiduciantes		Resultados acumulados	Total	Total
	Certificados de Participación	Ajuste Aportes de Fiduciantes	Resultados no asignados		
Saldo al Inicio del ejercicio	993.361.352	2.687.293.282	-34.082.827	3.646.571.807	3.650.750.429
Resultado del período – Ganancia (Pérdida)	-	-	4.410.395	4.410.395	-4.816.990
Saldos al cierre del período	993.361.352	2.687.293.282	-29.672.432	3.650.982.202	3.645.933.439

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

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 y 2020 (ver Nota 2.4)

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

	30/09/2021	30/09/2020
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.285.010	49.881.283
Efectivo al cierre del período ⁽¹⁾	1.058.097	1.636.015
Disminución neta del efectivo	(226.913)	(48.245.268)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas:		
Resultado del período– Ganancia (Pérdida)	4.410.395	(4.816.990)
Impuesto a las Ganancias	739.085	1.837.019
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumentode otros créditos	(1.949.647)	(824.201)
Aumento / (Disminución) de deudas comerciales	10.361.644	(4.416.945)
Aumento de deudas fiscales	163.005	514.223
Aumentode otros pasivos	16.885	3.883
Flujo neto de efectivo generado por/ utilizado en las actividades operativas	13.741.367	(7.703.011)
Actividades de inversión:		
Aumento de propiedades de inversión	(29.165.731)	(40.542.257)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(29.165.731)	(40.542.257)
Actividades de financiación:		
Aumento de deudas financieras	15.197.451	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	15.197.451	-
Disminución neta del efectivo	(226.913)	(48.245.268)

⁽¹⁾ Comprende los rubros Caja y bancos e Inversiones.

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

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

Nota 1 Constitución del Fideicomiso Inmobiliario**1.1 Origen**

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

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

Al 30 de Septiembre de 2021 la participación de los Fiduciantes en el Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I es la siguiente:

Fiduciantes	Participación
TGLT S.A.	47,7535%
BA Development II GmbH	52,2465%

TOTAL	100%

1.2 Bienes Fideicomitados

El patrimonio fideicomitado se encuentra integrado por (i) una cesión de derecho aportada por los fiduciantes, que corresponde a un inmueble de una fracción de terreno ubicado en Avenida Eduardo Madero N°1005, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de una superficie aproximada de 3.200 metros cuadrados, el cual fue escriturado con fecha 7 de octubre de 2019 (Ver Nota 8), y (ii) aportes dinerarios realizados.

1.3 Objeto del fideicomiso

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

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

Nota 2 Bases de presentación de los estados contables intermedios**2.1 Normas contables profesionales aplicables**

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

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

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.).

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

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados contables los libros Diario e Inventarios y Balances no han sido transcritos.

2.2 Unidad de medida

a) Entorno económico y marco normativo

Los estados contables intermedios al 30 de Septiembre de 2021, han sido ajustados para que queden expresados en moneda de poder adquisitivo de esa fecha, de conformidad con lo establecido por la I.G.J., que a los fines de la reexpresión de los estados contables en moneda homogénea requiere aplicar las normas que sobre el particular ha emitido la F.A.C.P.C.E. y adoptado el C.P.C.E.C.A.B.A.

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

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

Para definir un contexto de inflación, las normas contables sobre unidad de medida proponen analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y establecen como solución práctica que los estados contables deben reexpresarse para

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda cuando se presente el hecho fáctico de una variación acumulada en los índices de precios que en tres años alcance o sobrepase el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018, 2019 y 2020 por encima de ese guarismo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados contables, las normas contables sobre unidad de medida establecen que la serie de índices a utilizar es la determinada por la F.A.C.P.C.E. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (I.N.D.E.C.) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (I.P.I.M) publicado por el I.N.D.E.C. hasta esa fecha.

Considerando el mencionado índice, la inflación por el período de nueve meses finalizado el 30 de Septiembre de 2021 ascendió a 36,96% y por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 a 36,1%.

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

Reexpresión del estado de situación patrimonial

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

Reexpresión del estado de resultados

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

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

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

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

Reexpresión del estado de evolución del patrimonio neto

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

Reexpresión del estado de flujo de efectivo

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

2.3 Criterios de valuación y exposición

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

a. Caja y bancos:

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

b. Inversiones:

Las inversiones están valuadas a su valor de cotización al 30 de Septiembre de 2021 en el mercado en el cual habitualmente opera su comercialización. Las diferencias de cotización fueron imputadas a los resultados del período en el rubro Resultados financieros y por tenencia. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no poseía estos instrumentos.

c. Otros créditos, deudas y otros pasivos a excepción de lo mencionado en el punto e. siguiente:

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

Estos saldos no están sujetos a cláusulas de ajuste ni devengan intereses, mientras que su valuación no difiera significativamente de la medición contable obtenida mediante el cálculo del valor presente de los flujos de fondos que estos importes originarían utilizando tasa de descuento de mercado.

d. Propiedades de inversión:

En función al destino previsto, se incluye en este rubro el proyecto inmobiliario mencionado en la Nota 8. Los costos relacionados con el mismo se encuentran reexpresados a moneda de cierre de cada ejercicio de acuerdo con los lineamientos mencionados en la Nota 2.2. El valor contabilizado no supera su valor recuperable.

e. Otros créditos no corrientes a excepción del activo por impuesto diferido:

Se valoraron mediante el cálculo del valor presente de los flujos de fondos que estos importes originarían utilizando una tasa de descuento de mercado. Los intereses devengados se imputan a los resultados del período en el rubro Resultados

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

financieros y por tenencia.

f. Deudas financieras:

Los Valores de Deuda Fiduciaria se valoraron a sus valores nominales más los intereses devengados al cierre del período, convertidos a pesos según el tipo de cambio vendedor del Banco Nación informado al cierre de las operaciones al 30 de Septiembre de 2021. El detalle respectivo se expone en la Nota 7.

g. Cuentas del estado de evolución del patrimonio neto:

Se encuentran reexpresadas a moneda de cierre de acuerdo con los lineamientos mencionados en la Nota 2.2., excepto la cuenta Certificados de Participación, que se ha mantenido a su valor de origen. El ajuste originado en su reexpresión fue imputado al rubro Ajuste Aportes de Fiduciarios.

h. Cuentas del estado de resultados:

Las cuentas que comprenden operaciones monetarias (ingresos financieros, egresos financieros, gastos de administración e impuesto a las ganancias) se exponen a sus importes reexpresados a moneda homogénea del 30 de Septiembre de 2021, de acuerdo con los lineamientos mencionados en la Nota 2.2., sobre la base de su devengamiento mensual.

2.4 Información comparativa

El estado de situación patrimonial al 30 de Septiembre de 2021 y la información complementaria por el período finalizado en esa fecha, se presentan en forma comparativa con datos correspondientes al cierre del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020, reexpresados en moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2021. Y a su vez, el estado de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo y la información complementaria por el período finalizado en esa fecha, se presentan en forma comparativa con datos correspondientes al cierre del período finalizado el 30 de Septiembre de 2020, reexpresados a moneda homogénea al 30 de Septiembre de 2021.

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021

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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

Nota 3 Composición de los principales rubros

La composición de los principales rubros del estado de situación patrimonial al 30 de Septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

3.a Caja y bancos

	30/09/2021	31/12/2020
Caja	109	149
Cuenta Comitante – Saldo monetario en pesos	87	12.137
Cuenta Comitante – Saldo monetario en moneda extranjera (Anexo III)	42.329	1.081.533
Bancos en moneda nacional	133.204	118.555
Bancos en moneda extranjera (Anexo III)	13.192	72.636
	188.921	1.285.010

3.b Otros créditos**Corriente**

IVA Créditos Fiscales - Saldo a favor	2.279.461	5.207.628
Percepciones de Ingresos Brutos	-	14.382
Seguros a devengar	-	15.768
IVA - Saldo de libre disponibilidad	106.425	72.134
Percepciones de IVA sufridas	-	11.559
Subtotal	2.385.886	5.321.471

No Corriente

Activo por impuesto diferido (Nota 4)	4.557.825	7.254.539
IVA Créditos Fiscales - Saldo a favor	14.639.756	8.125.950
Impuesto al crédito bancario computable	318.248	360.281
Saldo a favor Impuesto a los Ingresos Brutos	961.846	590.760
Subtotal	20.477.675	16.331.530

3.c Deudas comerciales

Proveedores en moneda nacional	12.846.871	625.790
Proveedores en moneda extranjera (Anexo III), (1)	14.377.458	15.054.706
Provisiones en moneda nacional	624.450	25.611
Provisiones en moneda extranjera (Anexo III)	324.989	2.106.019
	28.173.768	17.812.126

- (1) Incluye \$1.618.445 y \$1.896.648 con Sociedades Relacionadas correspondientes al 30 de Septiembre de 2021 y al 31 de Diciembre de 2020, respectivamente (Nota 7)

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

3.d Deudas fiscales

Retenciones ganancias a pagar

30/09/2021	31/12/2020
199.417	36.412
199.417	36.412

3.e Otros pasivos

Fiduciante cuenta particular (Nota 7), (Anexo III)

16.885	-
16.885	-

3.f Deudas financieras

Valores de deuda fiduciaria a pagar (Nota 7), (Anexo III)

49.652.709 36.880.030

Intereses de Valores de deuda fiduciaria a pagar (Nota 7), (Anexo III)

2.810.728 385.956

52.463.437	37.265.986
-------------------	-------------------

Nota 4 Impuesto a las Ganancias

Con fecha 17 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 471/2018, la reglamentación de la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año. La mencionada ley fue publicada en el Boletín Oficial el 18 de mayo de 2018. En su artículo 205, la mencionada reglamentación dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos contemplados por el apartado 6 del inciso a) del artículo 73 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores.

La composición del saldo de activoneto por impuesto diferido al 30 de Septiembre de 2021 y 31 de Diciembre de 2020, respectivamente, es la siguiente:

	30/09/2021	31/12/2020
Impuesto diferido por diferencias temporarias incluidas en el activo	3.604.733	4.849.088
Impuesto diferido por quebrantos acumulados	953.092	2.405.451
SALDO NETO ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	4.557.825	7.254.539

En relación al ajuste por inflación impositivo, la Ley 27.430 de reforma Fiscal, modificada por la Ley 27.458, 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 con cobertura nacional (IPC) que supere el 100% en los treinta y seis meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida.

Asimismo, La Ley 27.541 de “Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de Emergencia Pública” publicada en el Boletín Oficial el 23 de diciembre de 2019 y los Decretos 58/2019 y 99/2019 establecen las siguientes reformas en materia de Impuesto a las Ganancias:

- (i) La Ley N° 27.430 había dispuesto para los períodos fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2020, que la alícuota corporativa de impuesto a las ganancias se reduciría del 30% al 25%. La reforma suspende ese cambio de tasas y la mantiene en 30%, hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2021 inclusive.

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

- (ii) La Ley N° 27.468 había dispuesto para los tres primeros ejercicios fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2018, que el ajuste por inflación positivo o negativo que pudiera corresponder debía distribuirse un tercio en el ejercicio fiscal en que se determinara el ajuste, y los dos tercios restantes, en partes iguales, en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes. La reforma modificó esa distribución y establece que el ajuste positivo o negativo correspondiente al primer y segundo ejercicio fiscal iniciados a partir del 1 de enero de 2019, deberá imputarse un sexto al ejercicio fiscal en que se determine el ajuste y los cinco sextos restantes en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes; en tanto que para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2021 se podrá deducir el 100% del ajuste en el año en el cual él se determina.

Con fecha 16 de junio de 2021 se publicó la modificación de la Ley 27.630 que introduce ciertos cambios en la Ley de Impuesto a las Ganancias estableciendo una estructura de alícuotas escalonadas en función al total de la ganancia neta imponible acumulada en el ejercicio. Un primer escalón de 25% para ganancias netas acumuladas de hasta \$5 millones, el segundo escalón de 30% para ganancias netas acumuladas de más de \$5 millones y hasta \$50 millones y un último segmento de 35% para ganancias netas acumuladas superiores a \$50 millones. Las mencionadas disposiciones surtirían efecto para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021, inclusive.

Nota 5 Apertura de créditos y deudas por vencimiento

Rubro	Otros Créditos (1)	Deudas comerciales (1)	Deudas fiscales (1)	Otros pasivos (1)	Deudas financieras (2)
Sin plazo	-	-	-	16.885	-
Hasta 3 meses	2.385.886	28.173.768	199.417	-	-
Más de 1 año	20.477.675	-	-	-	52.463.437
Total	22.863.561	28.173.768	199.417	16.885	52.463.437

(1) Al 30 de Septiembre de 2021 los activos y pasivos no devengan interés.

(2) Al 30 de Septiembre de 2021 las deudas financieras devengan un interés del 8% anual.

Nota 6 Reconciliación con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A continuación, se presenta la reconciliación del Patrimonio Neto y Resultados a NIIF, la cual no incluye las diferencias de exposición que se presentan entre normas locales y NIIF (Ver Nota 2.1). Esta información será utilizada por TGLT S.A. para la determinación del valor patrimonial proporcional de su inversión en el Fideicomiso:

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

	30/09/2021	31/12/2020
Patrimonio neto según Estado de Situación Patrimonial preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26 (Ver Nota 8)	3.650.982.202	3.646.571.807
Ajustes en resultados	-	-
Patrimonio neto según NIIF	3.650.982.202	3.646.571.807

	30/09/2021	30/09/2020
Resultado del período según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables vigentes en la República Argentina distintas a la RT N° 26	4.410.395	-4.816.990
Ajustes en resultados	-	-
Resultado neto según NIIF	4.410.395	-4.816.990

En lo que respecta a las propiedades de inversión, el modelo de valuación seguido es el de costoreexpresado, tal como se indica en la nota 2.3 d.

Nota 7 Saldos con sociedades relacionadas

Al 30 de Septiembre de 2021 y al 31 de Diciembre de 2020 los saldos con sociedades vinculadas o relacionadas fueron los siguientes:

Partes relacionadas	Deudas comerciales		Deudas financieras		Otros pasivos	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
TGLT S.A.	1.618.445	1.517.318	26.458.992	18.629.473	16.885	-
BA Development II GmbH	-	379.330	26.004.445	18.636.513	-	-
Totales	1.618.445	1.896.648	52.463.437	37.265.986	16.885	-

Nota 8 Proyecto inmobiliario

Como propiedades de inversión (Nota 2.3.d) se incluye la cesión de derechos de los fiduciantes mencionada en la Nota 1.2. sobre un inmueble de una fracción de terreno, ubicado en Avenida Eduardo Madero 1005, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La cesión del derecho fue autorizada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado ("AABE") con fecha 27 de mayo de 2019 y con fecha 7 de octubre de 2019 se firmó la escritura traslativa de dominio por la cual el Fideicomiso adquirió el inmueble antes descripto.

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL PERÍODO INTERMEDIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

Nota 9 Covid-19 y Situación de mercado

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al brote de coronavirus (COVID-19) como una pandemia. A nivel nacional, el poder Ejecutivo ha emitido una serie de Decretos de Necesidad y Urgencia (DNU) ampliando la emergencia pública en materia sanitaria declarada por la Ley N° 27.541 y estableciendo, primero el aislamiento obligatorio para toda la población del país, con ciertas excepciones en determinadas actividades, pasando luego por una etapa de distanciamiento, flexibilizando en gran medida la circulación respecto del inicio de la pandemia. El aislamiento o distanciamiento podrá ser prorrogable, endurecido o flexibilizado, por el tiempo que se considere necesario en atención a la evolución de la situación epidemiológica.

Esta coyuntura podría generar un impacto significativo sobre las operaciones del Fideicomiso, pero la incertidumbre existente en relación con los efectos, extensión y duración de la pandemia no permiten una estimación razonable de sus efectos a la fecha de emisión de los estados financieros.

No obstante, el Fiduciario monitorea permanentemente la evolución del contexto macroeconómico y su impacto sobre la situación patrimonial y financiera del fideicomiso, que pudieran corresponder ser reflejadas en los estados contables de períodos futuros.

Nota 10 Hechos posteriores

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera fiduciaria ni los resultados del período y no se encuentren reflejados en los presentes estados contables.

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021
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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

ANEXO I

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

INVERSIONES

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

	30/09/2021		31/12/2020
	Cantidad	Valor Nominal	Importe en pesos
Inversiones Corrientes			
Fondos Comunes de Inversión: Allaria Ahorro Clase “B”	76.164	11,4120	869.176
Totales			869.176

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021

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

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso



JULIANA ROJIDO

Presidente

ANEXO II

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

30/09/2021						31/12/2020
Cuenta principal	Valor Residual al inicio	Aumentos	Valor al cierre del período	Depreciaciones del período	Neto resultante al 30.09.2021	Neto resultante al 31.12.2020
Terreno	3.440.171.638	-	3.440.171.638	-	3.440.171.638	3.440.171.638
Obra en curso	238.576.682	29.165.731	267.742.413	-	267.742.413	238.576.682
Totales al 30/09/2021	3.678.748.320	29.165.731	3.707.914.051	-	3.707.914.051	3.678.748.320
Totales al 31/12/2020	3.440.171.639	238.576.681	3.678.748.320	-	3.678.748.320	

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021

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

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso



JULIANA ROJIDO

Presidente

ANEXO III

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(cifras expresadas en pesos— ver Nota 2.)

	30/09/2021				31/12/2020
Rubro	Moneda	Valores Nominales	Tipo de Cambio	Importe en pesos	Importe en pesos
ACTIVO					
Caja y Bancos	USD	563	98,54(a)	55.521	1.154.169
				55.521	1.154.169
PASIVO					
Proveedores	GBP	95.795	133,19 (b)	12.759.013	15.054.706
Proveedores	USD	16.391	98,74 (c)	1.618.445	-
Otros pasivos	USD	171	98,74 (c)	16.885	-
Deudas Financieras	USD	531.330	98,74 (c)	52.463.437	37.265.986
Provisiones	USD	3.291	98,74 (c)	324.989	2.106.019
				67.182.769	54.426.711

- (a) Tipo de cambio Comprador Divisa Dólar del Banco Nación al 30 de Septiembre de 2021.
 (b) Tipo de cambio Vendedor Divisa Libra Esterlina del Banco Nación al 30 de Septiembre de 2021.
 (c) Tipo de cambio Vendedor Divisa Dólar del Banco Nación al 30 de Septiembre de 2021.

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021

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

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



JULIANA ROJIDO
Presidente

ANEXO IV

FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN CATALINAS I

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

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 y 2020

(cifras expresadas en pesos – ver Nota 2.)

Cuenta	Gastos de Administración	30/09/2021	30/09/2020
Honorarios profesionales	9.470.748	9.470.748	8.284.117
ABL	182.681	182.681	270.528
Gastos bancarios	186.295	186.295	517.389
Seguros	13.153	13.153	13.953
Gastos generales	3.962	3.962	2.157
Otros impuestos	364	364	-
Certificaciones	140.681	140.681	145.447
Totales al 30/09/2021	9.997.884	9.997.884	9.233.591

Totales al 30/09/2020	9.233.591
------------------------------	------------------

Firmado a efectos de identificación con nuestro
informe de fecha 28 de Octubre de 2021

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

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.

En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso



JULIANA ROJIDO
Presidente

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS
CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS**

Señores

Allaria Ledesma Fiduciaria S.A.

Fiduciario del

**FIDEICOMISO FINANCIERO PRIVADO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN
CATALINAS I**

Domicilio Legal: 25 de Mayo 359, piso 11°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT N° 30-71595669-8

Informe sobre los estados contables de periodos intermedios

Hemos auditado los estados contables intermedios adjuntos de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I, que incluyen el estado de situación patrimonial al 30 de Septiembre de 2021, los correspondientes estados de resultados, estado de evolución del patrimonio neto y estado de flujo de efectivo por el periodo de nueve meses finalizado en dicha fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 10 y anexos I a IV que son parte integrante de los estados contables.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2020 y al periodo intermedio finalizado el 30 de Septiembre de 2020 (ajustadas a moneda constante de esa fecha y reexpresadas en moneda de cierre del presente periodo), 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

La Dirección de Allaria Ledesma Fiduciaria S.A. en su carácter de Sociedad Fiduciaria del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con el marco de información prescripto por la Inspección General de Justicia, que tal como se indica en la nota 2.1 a los estados contables adjuntos, requiere aplicar las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 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 expresar 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 periodos 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 una 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 Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de Septiembre de 2021, no están preparados en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con el marco de información prescripto por la Inspección General de Justicia, tal como se menciona en el apartado 2.

Énfasis sobre otras cuestiones

Llamamos la atención sobre la nota 9 donde se describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas por el Gobierno Nacional para contener la propagación del Covid-19 en el país. Nuestra conclusión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados contables y las operaciones futuras.

Los estados contables correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2020 y a sus periodos intermedios han sido auditados por otro profesional, quien ha emitido su informe de auditoría al 31 de Diciembre de 2020 con fecha 31 de Marzo de 2021 con opinión favorable sin salvedades.

Estas cuestiones no modifican la conclusión expresada en el apartado anterior.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Los estados contables citados cumplen con lo dispuesto en la ley de Sociedades Comerciales. Dichos estados, tal como se menciona en la nota 2.1., se encuentran pendientes de transcripción al libro diario e 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 30 de Septiembre de 2021, no existe deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones, según surge de los registros contables del Fideicomiso.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de Octubre de 2021

ESTUDIO URIEN Y 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