

MONTECARLO REAL ESTATE S.A.
Memoria
Estados Contables al 31 de diciembre de 2012 y 2011
Conjuntamente con el Informe del Auditor

C.U.I.T. 30-71041526-5

(Cifras expresadas en Pesos)

MEMORIA

Correspondiente al ejercicio iniciado el 01 de diciembre de 2012 y finalizado el 31 de diciembre de 2012

Señores Accionistas:

De acuerdo con las normas legales y estatutarias, el Directorio somete a consideración de la Asamblea la presente Memoria, Estado de situación patrimonial, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, Notas, Anexos e Inventario del ejercicio en curso expuesto en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Aspectos Societarios

La sociedad inició su ejercicio económico N° 6 el 01 de enero de 2012 el cual finalizó el 31 de diciembre de 2012.

Aspectos Operativos

La sociedad durante éste ejercicio no desarrolló la actividad marcada en su objeto con lo cual por el momento no obtuvo resultados sin embargo se presenta un futuro promisorio con motivo del desarrollo del proyecto de descanso en la costa atlántica argentina el cual ya cuenta con la aprobación de los organismos de contralor.

El masterplán cuenta con 585 hectáreas más de 4100 lotes 2.5 kilómetros de costa de playa y plantaciones de pinos de diversas edades enclavados en una zona balnearia estratégica entre la ciudad de Pinamar y cercano a Cariló.

Se encuentra a sólo 360 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires con un acceso rápido y seguro que ofrece la Ruta 2.

Agradecemos como siempre la atención dispensada por nuestros proveedores y clientes.

La Plata, 28 de febrero de 2013

EL DIRECTORIO

INFORME DEL AUDITOR

A los señores Directores y Accionistas de
MONTECARLO REAL ESTATE S.A.

Domicilio legal: Av. 7 N° 1.076, piso 9º de la ciudad de La Plata

(Provincia de Buenos Aires)

C.U.I.T: 30-71041526-5

En mi carácter de Contador Público independiente, informo el resultado de la auditoría que he realizado en los Estados Contables individualizados en el apartado 1. Los mismos han sido preparados y aprobados por el Directorio de **MONTECARLO REAL ESTATE S.A.**, con domicilio en Avda. 7 N° 1076, Piso 9º, La Plata, en ejercicio de sus funciones. Mi tarea profesional consiste en emitir una opinión sobre los mismos, con el alcance que menciono en el apartado 2.-

1. ESTADOS CONTABLES AUDITADOS

- 1.1 Estado de situación patrimonial al 31-12-2012 y comparativo al 31-12-2011.
- 1.2 Estado de resultados por los ejercicios terminados el 31-12-2012 y comparativo al 31-12-2011.
- 1.3 Estado de evolución del patrimonio neto por los ejercicios finalizados el 31-12-2012 y comparativo al 31-12-2011.
- 1.4 Estado de flujo de efectivo por los ejercicios concluidos el 31-12-2012 y comparativo al 31-12-2011.
- 1.5 Información complementaria – Anexos y Notas – integrantes de los citados estados, por el ejercicio finalizado el 31-12-2012 y comparativo al 31-12-2011.

2. ALCANCE DE LA AUDITORIA

Para poder emitir una opinión sobre los estados contables mencionados, he realizado el examen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes – incluidas en la Resolución Técnica N° 7 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas – aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Buenos Aires.

Dichas normas requieren la planificación y ejecución de una auditoría para poder establecer con un nivel de razonable seguridad, que la información proporcionada por los estados contables considerados en su conjunto, carece de errores o distorsiones significativas.

Una auditoría comprende básicamente, la aplicación de pruebas selectivas para obtener evidencias respaldatorias de montos y afirmaciones relevantes; la evaluación de aquellas estimaciones importantes realizadas por la dirección de la sociedad y la revisión del cumplimiento de las normas contables profesionales de valuación y exposición vigentes.

3. DICTAMEN

En mi opinión, los estados contables detallados en 1 presentan razonablemente, en sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **MONTECARLO REAL ESTATE S.A.** al 31-12-2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto y del

flujo de efectivo, por los ejercicios terminados en esas fechas, de acuerdo con normas contables profesionales vigentes.

4. INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES LEGALES.

- 4.1 Con base en mi examen descripto en el punto 2, informo que los estados contables citados surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de acuerdo con normas legales.
- 4.2 Adicionalmente informo que, según surge de las registraciones contables al 31-12-2012, no existen deudas devengadas a favor de ANSeS por no tener personal en relación de dependencia.
- 4.3 Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previsto en las correspondientes normas profesionales.

Buenos Aires, 28 de febrero de 2013.

Dr. Angel Guidoccio
Contador Público U.N.L.P.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 74 Fº 158
C.P.C.E.P.B.A. Tº 32 Fº 26
Legajo Nº 08004-7

MONTECARLO REAL ESTATE S.A.

Domicilio legal: Av. 7 Nº 1.076, piso 9º de la ciudad de La Plata
(Provincia de Buenos Aires)

Ejercicios económicos Nº 6

Iniciado el 01 de enero de 2012 y finalizado el
31 de diciembre de 2012

Actividad principal: Inmobiliaria

Fecha de inscripción del contrato: 15-05-2008

— Dirección Provincial de Personas Jurídicas, legajo Nº 156259, Matrícula Nº 88459

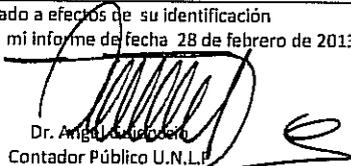
Composición del Capital Social:

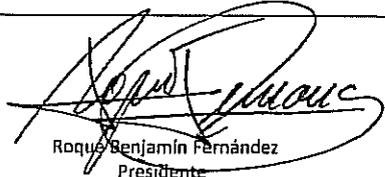
(Expresado en pesos)

Acciones ordinarias nominativas no endosables

Cantidad	Valor Nominal	Total
150.000	1,-	150.000.-

Firmado a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 28 de febrero de 2013


Dr. Ariel Guadagnoli
Contador Público U.N.L.P.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 74 Fº 158
C.P.C.E. P.B.A. Tº 32 Fº 26
Legajo Nº 08004-7


Roque Benjamín Fernández
Presidente

MONTECARLO REAL ESTATE S.A.

Domicilio legal: Avenida 7 N° 1.076, piso 9º, La Plata, Pcia. de Buenos Aires

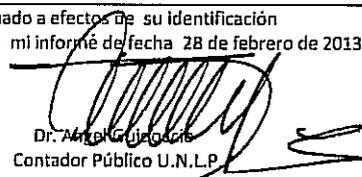
Actividad principal: Inmobiliaria

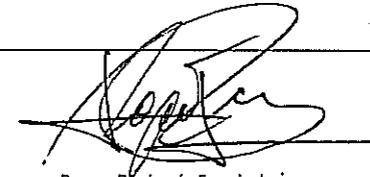
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
Valores expresados en pesos

ACTIVO	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
ACTIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 2.1)	<u>150.000,00</u>	<u>150.000,00</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>150.000,00</u>	<u>150.000,00</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades de Inversión (Nota 2.2 y Anexo I)	684.718.720,00	10.000.000,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>684.718.720,00</u>	<u>10.000.000,00</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>684.868.720,00</u>	<u>10.150.000,00</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 28 de febrero de 2013


Dr. Andrés Rodríguez
Contador Público U.N.L.P.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 74 Fº 158
C.P.C.E. P.B.A. Tº 32 Fº 26
Legajo N° 08004-7


Roque Benjamín Fernández
Presidente

Domicilio legal: Avenida 7 N° 1.076, piso 9º, La Plata, Pcia. de Buenos Aires

Actividad principal: Inmobiliaria

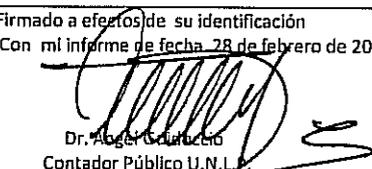
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Valores expresados en pesos

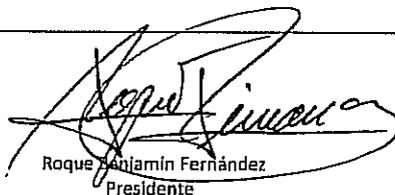
PASIVO	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
PASIVO CORRIENTE		
no existen	0,00	<u>0,00</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
No existe	0,00	<u>0,00</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
PATRIMONIO NETO		
Según estado correspondiente	684.868.720,00	10.150.000,00
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO	<u>684.868.720,00</u>	<u>10.150.000,00</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 28 de febrero de 2013



Dr. Alberto C. Infante
Contador Público U.N.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 74 Fº 158
C.P.C.E. P.B.A. Tº 32 Fº 26
Legajo Nº 08004-7



Roque Benjamín Fernández
Presidente

MONTECARLO REAL ESTATE S.A.

Domicilio legal: Avenida 7 N° 1.076, piso 9º, La Plata, Pcia. de Buenos Aires

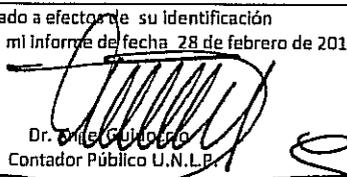
Actividad principal: Inmobiliaria

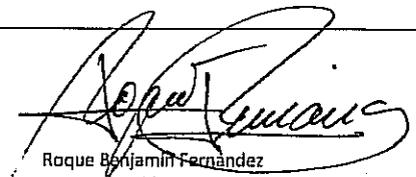
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
Valores expresados en pesos

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Otros Gastos	0.00	<u>0.00</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 28 de febrero de 2013


Dr. Miguel Guio
Contador Público U.N.L.B.
C.P.C.E. C.A.B.A. Tº 74 Fº 158
C.P.C.E. P.B.A. Tº 32 Fº 26
Legajo Nº 08004-7


Roque Benjamin Fernandez
Presidente

MONTECARLO REAL ESTATE S.A.

Domicilio legal: Avenida 7 N° 1.076, piso 9°, La Plata, Pcia. de Buenos Aires
Actividad principal: Inmobiliaria.

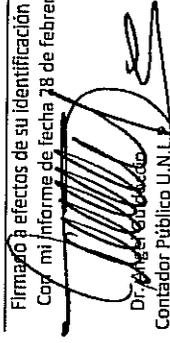
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO AL 31/12/2012

Valores expresados en pesos

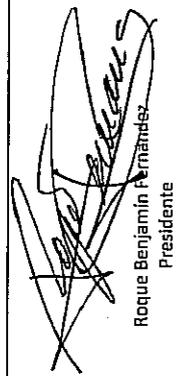
CONCEPTO	CAPITAL	Aportes Irrevocables	Total	Resultados No Asignados	Resultados Diferidos	TOTAL AL 31/12/2012	TOTAL AL 31/12/2011
Saldo al Inicio	150.000,00	10.000.000,00	10.150.000,00	0,00	0,00	10.150.000,00	10.150.000,00
Saldo Revaluación					674.718.720,00	674.718.720,00	0,00
Saldo al cierre	150.000,00	10.000.000,00	10.150.000,00	0,00	674.718.720,00	684.868.720,00	10.150.000,00

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

Firmado a efectos de su identificación
Coy mi informe de fecha 28 de febrero de 2013



Dr. Ángel Venutacioni
Contador Público U.N.L.
C.P.C.E.P.B.A. N° 74 Pº 158
C.P.C.E.P.B.A. N° 32 Pº 26
Legajo N° 08004-7



Roque Benjamín Fernández
Presidente

Domicilio legal: Avenida 7 N° 1.076, piso 9°, La Plata, Pcia. de Buenos Aires

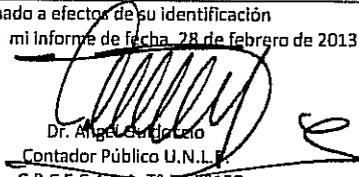
Actividad principal: Inmobiliaria

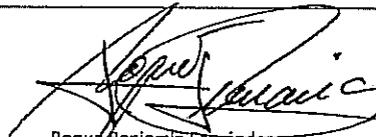
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Variaciones del efectivo	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Efectivo al inicio	150.000,00	150.000,00
Efectivo al cierre	150.000,00	150.000,00
Variación del efectivo	<u>0</u>	<u>0</u>
Causas de la variación		
Actividades operativas		
Ganancia / (Pérdida) neta del ejercicio	0,00	0,00
Resultados Financieros	0,00	0,00
Ajuste para conciliar la pérdida neta del ejercicio con el flujo de efectivo (utilizado)/ generado por las actividades operativas	0,00	0,00
Impuesto a las Ganancias	0,00	0,00
Variación de las cuentas patrimoniales	0,00	0,00
Variación otros créditos	0,00	0,00
Variación deudas fiscales	0,00	0,00
Variación otras deudas	0,00	0,00
Flujo de efectivo (utilizado) / generado por las actividades	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Inversiones	0	0
Variación Neta del efectivo: Aumento (Disminución)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con mi Informe de fecha 28 de febrero de 2013


Dr. Angel Eduardo Ceia
Contador Público U.N.L.P.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 74 F° 158
C.P.C.E.P.B.A. T° 32 F° 26
Legajo N° 08004-7


Roque Benjamin Fernández
Presidente

MONTECARLO REAL ESTATE S.A.

Domicilio legal: Avenida 7 Nº 1.076, piso 9º, La Plata, Pcia. de Buenos Aires

Actividad principal: Inmobiliaria

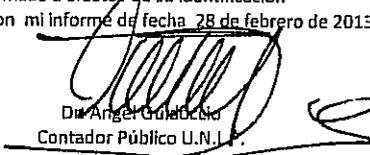
ANEXO I

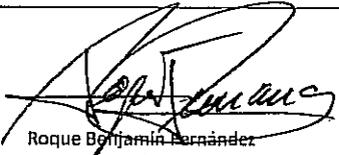
PROPIEDADES DE INVERSION
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
Expresados en pesos

CONCEPTO	Valor al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Revaluo	Valor al cierre del ejercicio	Amortizaciones			NETO RESULTANTE 31/12/2012	NETO RESULTANTE 31/12/2011
						Acumuladas al Inicio	Del ejercicio	Acumuladas al Cierre		
Inmuebles	10.000.000,00	0,00	0,00		10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000.000,00	10.000.000,00
Revaluación				674.718.720,00	674.718.720,00				674.718.720,00	0,00
Saldos al cierre	10.000.000,00	0,00	0,00	674.718.720,00	684.718.720,00	0,00	0,00	0,00	684.718.720,00	10.000.000,00

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

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 28 de febrero de 2013


Dr. Ángel Guadalupe
Contador Público U.N.L.P.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 74 Fº 158
C.P.C.E.P.B.A. Tº 32 Fº 26
Legajo Nº 08004-7


Roque Benjamín Fernández
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

Balance General al 31 de diciembre de 2012.

1. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. Normas Contables Profesionales aplicadas

Los estados contables han sido expresados en moneda de curso legal y confeccionados siguiendo los lineamientos establecidos en las Resoluciones Técnicas número 8, 9, 16, 17, 19, 31 y sus modificaciones.

1.2. Consideración de los efectos de la inflación

Las contables profesionales establecen que los estados contables deben expresarse en moneda homogénea. En un contexto de estabilidad monetaria, la moneda nominal es utilizada como moneda homogénea y, en un contexto de inflación o deflación, los estados contables deben expresarse en moneda de poder adquisitivo de la fecha a la cual corresponden, dando reconocimiento contable a las variaciones en el índice de precios internos al por mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, de acuerdo con el método de reexpresión establecido en la Resolución Técnica N° 6 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

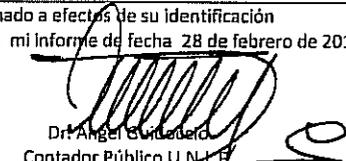
Los estados contables del ente al 31 de diciembre de 2012 reconocen las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda hasta el 28 de febrero de 2003, de acuerdo a lo requerido por el Dto. 664/2003 del P.E.N., habiendo interrumpido la aplicación del método de reexpresión entre el 1 de septiembre de 1995 y el 1 de enero de 2002. Las normas contables profesionales vigentes en la Provincia de Buenos Aires de la República Argentina, establecen que la discontinuación en la aplicación del método de reexpresión establecido en la Resolución Técnica N° 6 debió efectuarse a partir del 1 de octubre de 2003.

Los efectos de no haber reconocido las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda hasta esta última fecha no han sido significativos en relación a los presentes estados contables.

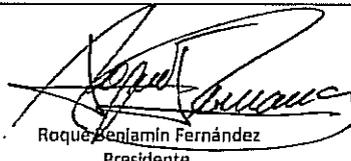
1.2. Criterios de valuación y exposición

Los principales rubros de los estados contables han quedado valuados y expuestos según se detalla a continuación:

Firmado a efectos de su identificación
con mi Informe de fecha 28 de febrero de 2013



Dr. Ángel Guisado
Contador Público U.N.L.E.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 74 F° 158
C.P.C.E.P.B.A. T° 32 F° 26
Legajo N° 08004-7



Roque Benjamín Fernández
Presidente

MONTECARLO REAL ESTATE S.A.

Caja y bancos

Han sido expresados a su valor nominal.

Propiedades de Inversión.

La sociedad solicitó una opinión profesional independiente acerca de los valores razonables de dichas propiedades, con el fin de medir los mismos en su contabilidad de acuerdo con el modelo de revaluación establecido por la Resolución Técnica N° 31 emitida por la FACPCE. Dicha resolución establece en su artículo N° 3 inciso b), la entrada en vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, permitiendo su aplicación anticipada.

Asimismo, el Consejo Directivo del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Buenos Aires, aprobó la Resolución C.D. N° 3455, que declara norma profesional de aplicación obligatoria en la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, a la segunda parte de la RT 31.

Los valores razonables obtenidos, expresados en pesos argentinos, se detallan a continuación:

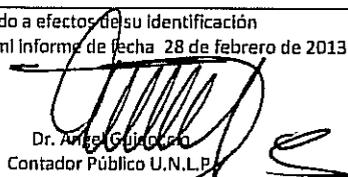
<u>Descripción del Inmueble</u>	<u>Valor contable</u>	<u>Revaluación</u>
586 hectáreas de 4.130 Lotes en Municipio de Pinamar Prov. Bs. As.	10.000.000.-	674.718.720.-

Por lo expuesto, el Directorio resolvió en su reunión del 17 de diciembre de 2012 reconocer un mayor valor de sus bienes por el equivalente al 65 % del valor corriente conforme las tasaciones recibidas por valor de \$ 1.048.028.800.-de conformidad con la RT31 de FACPCE que establece que los activos revaluados deberán expresarse netos de los impuestos a las ganancias que en el futuro pudieren aparecer.

2. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	<u>30/06/2012</u>	<u>30/06/2011</u>
2.1 Caja y Bancos Caja moneda nacional	150.000,00	150.000,00
2.2 Propiedades de Inversión Inmuebles	684.718.720,00	10.000.000,00

Firmado a efectos de su identificación con el Informe de fecha 28 de febrero de 2013


Dr. Ariel Guzmán
Contador Público U.N.L.P.
C.P.C.E.P.B.A. T° 74 F° 158
C.P.C.E.P.B.A. T° 32 F° 26
Legajo N° 08004-7


Roque Benjamín Fernández
Presidente