

Esquina 3 s.a.

25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-

Estado de Situación Patrimonial al 31 de Octubre de 2019 Correspondiente al Ejercicio Económico N° 8 iniciado el 01 de Noviembre de 2018

Actividad Principal: Servicios de Alojamiento en Hoteles, Hosterias y Residenciales Similares.

Fecha de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 3 de Abril de 2012

Modificaciones del estatuto: 24 de Octubre de 2017

Fecha de finalización del contrato social: 3 de Abril de 2111

Composición del Capital: Acciones Ordinarias Nominativas No Endosables

Cantidad : 21.500.000,00

Valor Unitario: 10

Suscripto (en Pesos): 215.000.000,00

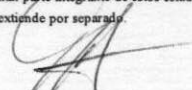
Integrado (en Pesos): 215.000.000,00

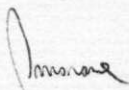


Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
Estado de Situación Patrimonial al 31 de Octubre de 2019
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 8 iniciado el 01 de Noviembre de 2018
En Moneda Homogenea
En pesos

	Actual 31/10/2019	Anterior 31/10/2018
<u>ACTIVO</u>		
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>		
Caja y Banco-Nota 2 inc.a)	11.164.925,58	15.126.621,33
Inversiones Corrientes -Nota 2 inc. c) - Anexo V	16.608.236,36	0,00
Cuentas Por Cobrar Comerciales-Nota 2 inc. d)	333.418,60	936.766,83
Creditos Fiscales-Nota 2 inc.b)	19.968.970,35	38.674.152,47
Otros Creditos-Nota 2 inc.b)	2.362.321,18	8.240.290,36
Bienes de Cambio	821.755,25	1.016.181,65
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	51.259.627,32	63.994.012,64
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>		
Bienes Intangibles-Anexo III-	0,02	368.302,47
Bienes de Uso-Anexo II-	19.559.523,93	20.745.183,05
Inversiones-Anexo I-	549.992.286,99	541.196.447,34
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	569.551.810,94	562.309.932,86
TOTAL ACTIVOS	620.811.438,26	626.303.945,50
<u>PASIVO</u>		
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>		
Cuentas Por Pagar Comerciales	1.213.777,79	1.904.111,94
Deudas Bancarias	1.520,19	0,00
Deudas Fiscales-Nota 2 inc.e)	85.321,79	179.223,65
Deudas Sociales	2.229.152,40	581.718,86
Otras Deudas-Nota 2 inc.e)	102.001.346,56	78.251.923,92
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	105.531.118,73	80.916.978,37
<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>		
Otras Deudas	61.912.500,00	83.067.889,76
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	61.912.500,00	83.067.889,76
TOTAL PASIVOS	167.443.618,73	163.984.868,13
PATRIMONIO NETO-Según Estados Correspondientes-	453.367.819,53	462.319.077,37
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	620.811.438,26	626.303.945,50

Los Anexos que se adjuntan forman parte integrante de estos estados
Dictamen del auditor externo se extiende por separado.

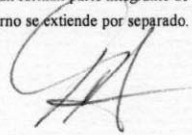

Claudio Feced Abal
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A
MAT.T 122 F.225

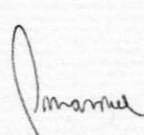

Alvaro Marone
Presidente

Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
Estado de Resultados al 31 de Octubre de 2019
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 8 iniciado el 01 de Noviembre de 2018
En Moneda Homogenea
(en pesos)

	Actual 31/10/2019	Anterior 31/10/2018
<u>INGRESOS</u>		
<u>INGRESOS OPERATIVOS</u>		
Alojamiento	53.675.829,51	40.027.452,92
Alimentos y Bebidas	15.866.354,92	14.016.174,45
Eventos	4.544.709,27	652.345,87
Spa	744.980,48	333.928,75
Servicios Varios	131.373,95	137.878,83
Alquileres	8.417.176,16	5.846.337,59
Sub-total	83.380.424,29	61.014.118,41
 <u>Menos: Gastos según Anexo IV-art.64 inc. B) ley 19550</u>		
de Administración	22.541.861,83	19.208.704,13
de Comercialización	49.641.379,98	41.398.145,17
Otros Gastos	17.132.858,14	13.339.493,66
SUB-TOTAL	-5.935.675,66	-12.932.224,55
 <u>Efectos de la Financiación</u>		
Resultados Financieros y Por Tenencia	-3.015.582,18	-48.036.009,89
Sub-total	-8.951.257,84	-60.968.234,44
PERDIDA - SALDO FINAL-	-8.951.257,84	-60.968.234,44

Los Anexos que se adjuntan forman parte integrante de estos estados
Dictamen del auditor externo se extiende por separado.


Claudio Feced Abal
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A
MAT.T 122 F.225


Alvaro Marone
Presidente

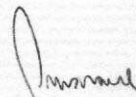
Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
Estado de Evolución del Patrimonio Neto al 31 de Octubre de 2019
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 8 iniciado el 01 de Noviembre de 2018
En Moneda Homogenea
(en pesos)

Concepto	APORTES DE LOS PROPIETARIOS			RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL	Patrimonio Neto por el Periodo 01/11/2017 al 31/10/2018
	CAPITAL SUSCRITO	AJUSTE DE CAPITAL	TOTAL			
SALDOS AL INICIO DEL EJERCICIO	215.000.000,00	309.467.001,67	524.467.001,67	-62.147.924,30	462.319.077,37	523.287.311,81
Pérdidas del Ejercicio Cerrado el 31 de Octubre de 2019				-8.951.257,84	-8.951.257,84	-60.968.234,44
SALDOS AL FINAL DEL EJERCICIO	215.000.000,00	309.467.001,67	524.467.001,67	-71.099.182,14	453.367.819,53	462.319.077,37

Los Anexos que se adjuntan forman parte integrante de estos estados
Dictamen del auditor externo se extiende por separado.



Claudio Fedec Abal
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A
MATT 122 F.225



Alvaro Marone
Presidente

Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
Estado de Flujo de Efectivo al 31 de Octubre de 2019
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 8 iniciado el 01 de Noviembre de 2018
En moneda Homogenea
(en pesos)

<u>Variación del Efectivo</u>	Actual 31/10/2019	Anterior 31/10/2018
Efectivo al inicio del Ejercicio	15.126.621,33	3.095.627,00
Efectivo al cierre del Ejercicio	11.164.925,58	15.126.621,33
Disminución - Aumento del Efectivo	-3.961.695,75	12.030.994,33

Causas de la Variación del Efectivo

Resultado del Ejercicio - Perdidas-	-8.951.257,84	-60.968.234,44
Mas: Amortizaciones del Ejercicio	17.132.858,14	13.339.493,66

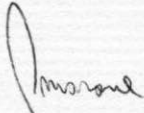
Variación Neta de Activos y Pasivos

Aumento - Disminución de Inversiones Corrientes	-16.608.236,36	236304,08
Disminución - Aumento de cuentas por cobrar comercial	603.348,22	-124.321,14
Disminución - Aumento de Creditos Fiscales	18.705.182,12	-2.052.371,52
Disminución de Otros Creditos	5.877.969,18	18.365.028,32
Disminución - Aumento de bienes de Cambio	194.426,40	-67.887,60
Aumento - Disminución de Bienes de Uso	-791.464,33	734.766,34
Aumento de Inversiones no Corrientes	-23.583.271,88	-111.531.823,90
Disminución de Deudas Comerciales	-690.334,15	-2.677.945,61
Disminución - Aumento de Deudas Fiscales	-93.901,86	74.345,61
Aumento de Deudas Sociales	1.647.433,54	72.730,96
Aumento de Otras Deudas	2.594.032,88	156.630.909,57
Aumento Deuda Bancaria	1.520,19	0,00
Variaciones provistas por las actividades operativas	-3.961.695,75	12.030.994,33

Disminución - Aumento del Efectivo	-3.961.695,75	12.030.994,33
---	----------------------	----------------------

Los Anexos que se adjuntan forman parte integrante de estos estados
Dictamen del auditor externo se extiende por separado.


Claudio Feced Abal
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A
MAT.T 122 F.225


Alvaro Marone
Presidente

ESQUINA 3 S.A.

Nro I.G.J: 5630 del Libro 59, Tomo de Sociedades por Acciones

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO N° 8 CERRADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2019

NOTA 1 – BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.a) Normas contables profesionales aplicadas

Los presentes Estados Contables han sido preparados de acuerdo a lo establecido por las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el ejercicio anual al 31 de Octubre de 2019, se han seguido los lineamientos establecidos por las resoluciones técnicas N°16,17,18,19 y 20 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE), la que han sido aprobadas, con modificaciones, por el CPCECABA, mediante la Resolución 84/03.

Estas resoluciones se encuadran en el proyecto de armonización de las normas contables argentinas con las normas contables internacionales emitidas por el Comité de Normas Contables Internacionales.

1.b) Unidad de Medida. Consideración de la Inflación y su efecto en los Estados Contables.

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en la Sección 3.1. de la Resolución Técnica (RT) N°17, con las modificaciones introducidas por la RT N°39 y por la interpretación N°8, normas emitidas por la FACPCE y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa de inflación acumulada en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

La inflación acumulada al cierre del presente ejercicio económico anual se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con las normas contables profesionales mencionadas previamente, la economía argentina debería ser considerada como de alta inflación a partir del 1 de julio 2018. La FACPCE ha confirmado esta situación a través de la Resolución 539/18 la cual reimplanta la aplicación del ajuste por inflación a los estados contables y establece su obligatoriedad a partir de los cierres al 31/12/2018 motivo por el cual se ha procedido a reexpresar por inflación los estados contables al 31 de Octubre de 2019 así como los estados contables al 31/10/2018 a los efectos de comparar los estados contables en moneda homogénea. El consejo profesional de Ciencias Económicas de la ciudad autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) ha aprobado la resolución 539/18 y ha dispuesto en consecuencia la obligatoriedad de aplicar el ajuste por inflación a partir del 01/07/2018 y de acuerdo a lo dispuesto en dicha resolución.

Asimismo la Inspección General de Justicia a través de la Resolución General 10/2018 del 21/12/2018 modificó el artículo 312 de la resolución 7/2015 estableciendo, entre otras cosas, que los estados contables deberán presentarse ante la IGJ expresados en moneda homogénea.

A su vez la Comisión Nacional de Valores a través de la resolución general Nro.777/2018 del 26/12/2018 modifica el apartado 1 del artículo 3, del Capítulo III del título IV de las normas (N.T.2013 y modificatorias) estableciendo, entre otras cosas, que las entidades emisoras sujetas a la fiscalización de la Comisión deberán aplicar el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la norma de contabilidad N°29 (NIC29) o la Resolución N°6 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).



ESQUINA 3 S.A.

Nro I.G.J: 5630 del Libro 59, Tomo de Sociedades por Acciones

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO Nº 8 CERRADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2019

Reanudación del Ajuste por Inflación. Detalle de la simplificación admitida utilizada y su limitación
La sociedad aplicó el ajuste por inflación de la resolución técnica N°6 e hizo uso de la siguiente opción de simplificación admitidas por la resolución JG539/2018, detallada a continuación:
Opción admitida por la resolución técnica N°6 de determinar y presentar los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) en una sola línea. La no apertura de resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto RECPAM sobre dichos resultados.

1.c) Principales criterios de valuación y exposición

Los estados contables han sido preparados de acuerdo a las resoluciones técnicas pertinentes de la FACPCE y las resoluciones técnicas del CPCECABA con las limitaciones establecidas en la Nota 1.a). Los importes están expresados en pesos sin decimales. Se describen las principales características de los rubros que componen los estados contables:

Caja y Bancos

El efectivo disponible se ha computado a su valor nominal.

Créditos y deudas en moneda nacional

Se exponen a su valor nominal, considerando de corresponder, los intereses devengados al cierre del periodo. No se han segregado los componentes financieros implícitos contenidos en dichos saldos por no ser de significancia.

Bienes de uso

Están valuados a su costo original ajustado por inflación hasta el 31 de Octubre de 2019, netos de la correspondiente amortización acumulada. El valor de los bienes, considerados en su conjunto, no supera el valor recuperable, cuya magnitud ha sido determinada en función de su valor de utilización económica.

Las depreciaciones se calculan siguiendo el método de línea recta, aplicando el criterio de depreciación por mes de alta completo. La alícuota se determina en base a la vida útil asignada a los bienes. Se adjunta Anexo II.

Inversiones

- a) Inversiones con Cotización. Las inversiones están valuadas a su valor de cotización al 31 de Octubre de 2019 en el mercado en el cual habitualmente opera su comercialización. Se adjunta Anexo IV.
- b) Inversiones en inmuebles. A su valor de Origen ajustado por inflación de acuerdo a lo que se especifica en la nota 1.a). El valor reexpresado de los inmuebles no supera su valor de utilización económica al cierre del ejercicio. Se adjunta Anexo I.

Patrimonio neto

Las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresadas de acuerdo a lo descrito en la Nota 2. La cuenta Capital Social se expone por su valor nominal.

Cuentas de resultado

Las cuentas están expresadas a su valor nominal reexpresadas de acuerdo a lo explicado en la Nota 1.b).

Información comparativa

De acuerdo a lo requerido según las normas contables profesionales vigentes, los estados contables se presentan en forma comparativa con el ejercicio anual n°7 finalizado el 31 de Octubre de 2018. La información comparativa encuentra reexpresada de acuerdo a lo explicado en la Nota 1.

ESQUINA 3 S.A.

Nro I.G.J: 5630 del Libro 59, Tomo de Sociedades por Acciones

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO Nº 8 CERRADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2019**NOTA 2 – COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES**

El detalle de los principales rubros al 31 de Octubre de 2019 y 31 de Octubre de 2018 es el siguiente:

	31/10/2019	31/10/2018
a) Caja y Bancos		
Caja	1.400.192,23	1.010.992,04
Allaria Ledesma	5.842.975,37	12.217.562,56
Banco Frances	46.562,91	165.817,70
Banco Santander Rio	100.356,17	1.141.269,05
Tarjetas Crédito – Debito	3.390.073,35	590.979,98
Banco Macro	384.765,55	0,00
	<u>11.164.925,58</u>	<u>15.126.621,33</u>

b) Otros Créditos - Fiscales y Otros

Saldo a Favor Iva Técnico	13.865.243,67	33.554.250,23
Saldo Libre Disponibilidad	688.699,15	413.507,51
Anticipo a Proveedores	511.226,17	4.245.830,00
Otros	6.538.737,73	5.128.729,01
Accionistas	0,00	3.047.327,33
Saldo a Favor IIBB	727.384,81	524.798,75
	<u>22.331.291,53</u>	<u>46.914.442,83</u>

c) Inversiones Corrientes

Títulos Públicos	0,00	0,00
Fondos y Suscripciones	16.608.236,36	0,00
Lebacs	0,00	0,00
	<u>16.608.236,36</u>	<u>0,00</u>

ESQUINA 3 S.A.

Nro I.G.J: 5630 del Libro 59, Tomo de Sociedades por Acciones

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO Nº 8 CERRADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2019**d) Cuentas por Cobrar Comerciales**

Deudores por Ventas	333.418,60	936.766,78
	<u>333.418,60</u>	<u>936.766,78</u>

e) Deudas

Deudas Fiscales	85.321,79	179.223,65
Deudas Sociales	2.229.152,40	581.718,86
Cuentas por Pagar Comerciales	1.213.777,79	1.904.111,94
Deudas Bancarias	1.520,19	0,00
Otras Deudas	68.079.211,56	78.251.923,92
ON a Pagar	95.834.635	83.067.889,76
	<u>167.443.618,73</u>	<u>163.984.868,13</u>

NOTA 3 – IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La sociedad no ha constituido al cierre del ejercicio provisión para el Impuesto a las Ganancias por arrojar quebranto el balance impositivo.-

NOTA 4 – ESTADO DE CAPITALES

En cumplimiento de lo requerido por la Inspección General de Justicia, se informa que el Estado de Capitales al 31 de Octubre de 2019 es el siguiente.

Capital suscrito e Inscrito	\$ 215.000.000.-
Capital Integrado	\$ 215.000.000.-



ESQUINA 3 S.A.

Nro I.G.J: 5630 del Libro 59, Tomo de Sociedades por Acciones

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO Nº 8 CERRADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2019

NOTA 5 – BIENES CON DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

No existen bienes con disponibilidad restringida, ni activos gravados según el art. 65 inc.a) y b) de la Ley 19550.

NOTA 6 – OBLIGACIONES NEGOCIABLES

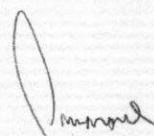
Con fecha 06 de Febrero de 2018, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas aprobó la emisión de Obligaciones Negociables Pyme CNV garantizada, en el marco de la Ley 23.576 y modificatoria, por un monto de hasta u\$s 2.500.000.- (Dólares estadounidenses Dos millones quinientos mil). La emisión fue realizada el 16 de Abril del 2018 por un valor nominal de u\$s 1.050.000 (Dólares Estadounidenses un millón cincuenta mil) Clase A y u\$s 450.000 (Dólares Estadounidenses cuatrocientos cincuenta mil) Clase B con tasas de interés del 7% y 7,5% nominal anual respectivamente; El plazo de emisión es de 36 meses y de 48 meses respectivamente con Amortización del 50% el 20 de Abril del 2020 y el 50% restante el 19 de Abril del 2021 de la Clase A; Por su parte la Obligación Negociable Clase B amortizará el 100% el 18 de Abril del 2022.

A la fecha de cierre de balance, la deuda corriente en pesos asciende a \$33.922.135.- y la deuda no corriente en pesos asciende a \$61.912.500.- o sea que el total de la deuda corriente y no corriente es de \$95.834.635.-

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de Febrero de 2020



CLAUDIO FECED ABAL
Contador Público
C.P.C.E. C.A.B.A. - T122 - F 225



ALVARO MARONE
Presidente

Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
Inversiones No Corrientes al 31 de Octubre de 2019
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 8 iniciado el 01 de Noviembre de 2018
En Moneda Homogénea
En pesos

Anexo I

RUBRO	Valores al Inicio del Ejercicio	Altas	Bajas	Valores al Cierre del Ejercicio	Amortizaciones				Neto Resultante
					Al Inicio del Ejercicio	Bajas	Del Ejercicio	Al Cierre del Ejercicio	
Inmuebles	23.314.753,87	-	-	23.314.753,87	-	-	-	-	23.314.753,87
Obras en Curso	219.841.430,22	-	-	219.841.430,22	-	-	-	-	219.841.430,22
Obras en Curso II	177.378.342,95	-	-	177.378.342,95	-	-	-	-	177.378.342,95
Muebles y Útiles	20.478.509,99	840.638,76	-	21.319.148,75	12.573.080,64	-	4.238.400,05	16.811.480,69	4.507.668,06
Suministros Hoteleros	1.350.387,11	393.873,93	-	1.744.261,04	1.244.740,13	-	242.477,47	1.487.217,60	257.043,44
Instalaciones	13.719.702,60	178.008,03	-	13.897.710,63	8.600.823,00	-	2.728.877,76	11.329.700,76	2.568.009,87
Maquinarias	8.496.576,10	-	-	8.496.576,10	2.808.282,84	-	1.699.315,22	4.507.598,06	3.988.978,04
Equipos Electrónicos	3.432.569,80	419.935,46	-	3.852.505,26	1.684.416,88	-	744.350,86	2.428.767,74	1.423.737,52
Muebles y Útiles Apart	81.271,50	-	-	81.271,50	19.490,86	-	16.254,30	35.745,16	45.526,35
Muebles y Útiles Hotel	10.699,22	-	-	10.699,22	4.101,37	-	2.139,84	6.241,21	4.458,01
Instalaciones Hotel	22.350,29	-	-	22.350,29	3.369,27	-	4.470,06	7.839,33	14.510,96
Instalaciones hotel II	2.448.876,25	1.316.586,35	-	3.765.462,60	82.863,23	-	727.496,66	810.359,89	2.955.102,71
Equipos Electrónicos Hotel	321.131,92	-	-	321.131,92	69.983,75	-	64.226,38	134.210,13	186.921,79
Equipos Electrónicos Hotel II	2.062.772,08	57.915,46	-	2.120.687,54	173.473,51	-	420.814,96	594.288,47	1.526.399,07
25 de Mayo 277 Piso 10	29.381.121,33	-	-	29.381.121,33	1.122.975,83	-	587.622,43	1.710.598,25	27.670.523,07
25 de Mayo 277 Piso 11	18.845.958,65	-	-	18.845.958,65	719.378,10	-	376.919,17	1.096.297,27	17.749.661,38
Lote Esquina 5 CDE	52.974.026,01	-	-	52.974.026,01	-	-	-	-	52.974.026,01
Obra en Curso Esquina 5	2.578.797,83	93.351,98	-	2.672.149,81	-	-	-	-	2.672.149,81
Cochera 25 de Mayo 277	1.254.616,82	-	-	1.254.616,82	31.365,42	-	25.092,34	56.457,76	1.198.159,06
Instalaciones Gastronomicas	140.764,73	-	-	140.764,73	22.290,07	-	28.152,95	50.443,02	90.321,72
Cochera 25 de Mayo II	805.081,26	-	-	805.081,26	14.404,53	-	16.101,63	30.506,15	774.575,11
Muebles y Útiles Hotel II	3.336.447,28	2.342.988,75	-	5.679.436,03	244.490,05	-	1.125.047,21	1.369.537,26	4.309.898,77
Instalaciones Apart	224.596,39	28.406,17	-	253.002,56	14.849,38	-	50.127,08	64.976,46	188.026,10
Equipos Electrónicos Apart	58.268,58	6.603,73	-	64.872,31	6.569,89	-	12.644,28	19.214,17	45.658,14
Instalaciones Gastronomicas Exterior	2.297.855,27	323.053,89	-	2.620.909,16	122.537,54	-	523.826,26	646.363,79	1.974.545,37
Uniformes	77.981,33	114.027,99	-	192.009,32	36.341,53	-	154.446,94	190.788,47	1.220,85
Blancos	1.588.733,30	1.057.470,17	-	2.646.203,47	93.112,07	-	873.320,85	966.432,92	1.679.770,55
Librería y Útiles	2.313,67	-	-	2.313,67	1.555,69	-	757,98	2.313,67	-
Vajilla	223.960,60	299.865,77	-	523.826,37	9.777,06	-	104.725,63	114.502,69	409.323,68
Instalaciones SPA y Piletas	-	261.368,45	-	261.368,45	-	-	19.823,94	19.823,94	241.544,52
Totales	586.749.896,93	7.734.094,89	-	594.483.991,83	29.704.272,61	-	14.787.432,23	44.491.704,84	549.992.286,99

Los Anexos que se adjuntan forman parte integrante de estos estados
Dictamen del auditor externo se extiende por separado.

Claudio Feced Abal
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A.
MAT.T 122 F.225

Alvaro Marone
Presidente

Esquina 3 S.A.

25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-

Bienes de Uso al 31 de Octubre de 2019

Correspondiente al Ejercicio Económico N° 8 iniciado el 01 de Noviembre de 2018

En Moneda Homogenea

En pesos

Anexo II

RUBRO	Valores al inicio del Ejercicio	Altas	Bajas	Valores al Cierre del Ejercicio	Amortizaciones			Al Cierre del Ejercicio	Neto Resultante
					Al Inicio del Ejercicio	Bajas	Del Ejercicio		
Rodados	2.979.170,50	-	-	2.979.170,50	929.635,18	-	595.834,10	1.525.469,28	1.453.701,22
25 de Mayo - Piso 12	8.404.947,72	-	-	8.404.947,72	336.197,91	-	168.098,95	504.296,86	7.900.650,86
Software	482.818,40	-	-	482.818,40	189.454,59	-	96.563,68	286.018,27	196.800,13
Suministros	76.534,82	283.856,01	-	360.390,83	28.678,94	-	296.035,66	324.714,60	35.676,23
Gastronómicos	1.103.243,27	281.848,07	-	1.385.091,34	129.008,91	-	264.576,93	393.585,83	991.505,51
Muebles y Útiles	3.298.276,42	-	-	3.298.276,42	-	-	65.965,53	65.965,53	3.232.310,89
Gastronómicos	4.153.562,04	103.431,41	-	4.153.562,04	165.210,22	-	83.071,24	248.281,46	3.905.280,58
Obra en Curso 25 de Mayo	108.358,18	-	-	211.789,59	32.107,12	-	37.756,49	69.863,61	141.925,98
277 piso 12	743.224,45	-	-	743.224,45	200.853,81	-	14.835,18	14.835,18	728.389,27
Inmueble Mar del Tuyu	830.254,15	1.710,94	-	831.965,09	200.853,81	-	166.136,38	366.990,19	464.974,90
Muebles y Útiles 25 de Mayo	171.019,65	4.417,14	-	175.436,79	37.871,43	-	34.719,26	72.590,70	102.846,09
277 Piso 12	124.238,44	75.922,61	-	200.161,05	47.422,12	-	57.806,79	105.228,91	94.932,14
Herramientas	129.137,26	-	-	129.137,26	27.979,74	-	25.827,45	53.807,19	75.330,07
Instalaciones MDT	308.997,27	56.856,11	-	365.853,38	60.757,52	-	69.895,82	130.653,33	235.200,05
Equipos Electronicos 25 de Mayo 277 Piso 12	22.913.782,58	808.042,29	-	23.721.824,87	2.185.177,49	-	1.977.123,45	4.162.300,94	19.559.523,93
Totales									

Los Anexos que se adjuntan forman parte integrante de estos estados
Dicamen del auditor externo se extiende por separado.

Claudio Feceé Abal
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A.
MAT T 122 F 225

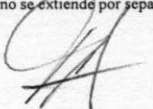

Alvaro Marone
Presidente

Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
Bienes Intangibles al 31 de Octubre de 2019
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 8 iniciado el 01 de Noviembre de 2018
En Moneda Homogenea
En pesos

Anexo III

RUBRO	Valores al inicio del Ejercicio	Altas	Valores al Cierre del Ejercicio	Amortizaciones		Neto Resultante	
				Al Inicio del Ejercicio	Del Ejercicio		Al Cierre del Ejercicio
<u>Activos Intangibles</u>							
Gastos de Organización	2.443.944,75		2.443.944,75	2.075.642,27	368.302,46	2.443.944,73	0,02
Totales	2.443.944,75	-	2.443.944,75	2.075.642,27	368.302,46	2.443.944,73	0,02

Los Anexos que se adjuntan forman parte integrante de estos estados
Dictamen del auditor externo se extiende por separado.



Claudio Feced Abal
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A
MAT.T 122 F.225



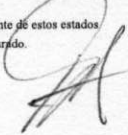
Alvaro Marone
Presidente

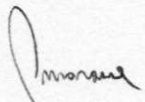
Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
INFORMACION REQUERIDA POR EL ART.64 INC.B) DE LA LEY 19550 AL 31 DE OCTUBRE DE 2019
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 8 iniciado el 01 de Noviembre de 2018
En Moneda Homogenea
En pesos

Anexo IV

RUBRO	TOTAL	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Otros Gastos
<u>Egresos Operativos Directos</u>				
Gastos de Comercializacion	2.402.657,96	-	2.402.657,96	-
Sueldos y Cargas Sociales	34.374.096,27	17.187.048,14	17.187.048,14	-
Servicios	5.297.073,61	1.059.414,72	4.237.658,89	-
Gastronomia	7.814.245,66	-	7.814.245,66	-
Gastos Funcionamiento Hotel	6.545.780,26	1.309.156,05	5.236.624,21	-
Impuestos y Tasas	3.313.550,72	-	3.313.550,72	-
Mantenimiento	3.786.907,28	378.690,73	3.408.216,55	-
SUB-TOTAL	63.534.311,76	19.934.309,64	43.600.002,12	-
<u>Egresos Operativos Indirectos</u>				
Gastos en Personal	2.530.292,53	1.265.146,27	1.265.146,27	-
SUB-TOTAL	2.530.292,53	1.265.146,27	1.265.146,27	-
<u>Egresos No Operativos</u>				
Impuestos y Tasas	1.136.590,41	-	1.136.590,41	-
Servicios	551.445,57	-	551.445,57	-
Publicidad y Marketing	1.745.789,68	-	1.745.789,68	-
Honorarios	2.615.196,76	1.307.598,38	1.307.598,38	-
Otros Egresos	69.615,10	34.807,55	34.807,55	-
SUB-TOTAL	6.118.637,52	1.342.405,93	4.776.231,59	-
Amortizaciones	17.132.858,14	-	-	17.132.858,14
Total	89.316.099,95	22.541.861,83	49.641.379,98	17.132.858,14

Los Anexos que se adjuntan forman parte integrante de estos estados
Dictamen del auditor externo se extiende por separado.


Claudio Feced Abal
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A
MAT.T 122 F.225


Alvaro Marone
Presidente

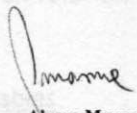
Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
INVERSIONES AL 31 DE OCTUBRE DE 2019
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 8 iniciado el 01 de Noviembre de 2018
En Moneda Homogenea
En pesos

Anexo V

RUBRO	DESCRIPCION	CANTIDAD	COTIZACION	TOTAL
<u>INVERSIONES CORRIENTES</u>				
Fondos y Suscripciones				
Fondos y Suscripciones Allaria				
	Allaria Ahorro FCI - B / AHORRO - B	104.937,51	6,877052	721.660,71
	Allaria Ahorro FCI - B / AHORRO - B	1.432.040,82	6,877052	9.848.219,18
	Allaria Ahorro Plus FCI - B / AHORRO PLUS - B	218.224,44	7,314775	1.596.262,67
	Allaria Estructurado - B / ESTRUCTURADO B	346.994,85	1,689792	586.349,12
TOTAL FONDOS Y SUSCRIPCIONES ALLARIA				12.752.491,68
Fondos y Suscripciones BBVA				
	FBA RENTA PESOS	318.825,27	12,09	3.855.744,68
TOTAL FONDOS Y SUSCRIPCIONES BBVA				3.855.744,68
TOTAL INVERSIONES CORRIENTES				16.608.236,36
TOTAL INVERSIONES				16.608.236,36

Los Anexos que se adjuntan forman parte integrante de estos estados
Dictamen del auditor externo se extiende por separado.


Claudio Fedec Abal
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A
MAT.T 122 F.225


Alvaro Marone
Presidente



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Sres. presidente y directores de
Esquina 3 SA

CUIT: 30-71228553-9

Domicilio Legal: 25 de mayo 277- Piso 12 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires-

Domicilio Fiscal: 25 de mayo 277- Piso 12 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires-

1) Identificación de los Estados Contables Objeto de Revisión

He auditado los estados contables adjuntos de "Esquina 3 S.A.", que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de Octubre 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 y Anexos que los complementan.

Las cifras y toda otra información correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Octubre de 2018 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.

2) Responsabilidad de la Dirección en relación a los Estados Contables

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3) Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en mi auditoría. He llevado a cabo mi examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica (RT) N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

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



4) Opinión

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos la situación patrimonial de la sociedad al 31 de Octubre de 2019 así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

5) Párrafo de énfasis sobre la base contable

Sin modificar mi opinión, quiero enfatizar la información contenida en la nota 1.b donde se describe que la Sociedad ha realizado el ajuste por inflación en el presente ejercicio, según lo establecido en la Resolución Técnica Nro 6 de la FACPCPE, reimplantado por la Resolución 539/18 de la FACPE, cuya segunda parte fue aceptada por el CPCECABA a través de la C.D. 24/2018 con excepción del punto 7; El estado de situación patrimonial, el estado de Resultados, El Estado de evolución del patrimonio neto y el Estado de Flujo de efectivo se presentan en forma comparativa respecto de los estados contables cerrados el 31/10/2018, estando ambos cierres expresados en moneda homogénea.

6) Información especial requerida por disposiciones legales

Los estados contables auditados de "Esquina 3 S.A." se encuentran asentados en el libro "Inventario y Balance" y cumplen, en lo que es materia de mi competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades, en las normas de la Inspección General de Justicia y en las normas profesionales en vigencia.

Al 31 de Octubre de 2019 y según consta en sus registros contables, la sociedad registra deudas con el Sistema Integrado Previsional Argentino por \$ 663.441,86; No se registran deudas exigibles

He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previsto en la Resolución Nro 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad autónoma de Buenos Aires, 13 de Febrero de 2020.-

CLAUDIO FEDED ABAL
Contador Público
C.P.C.E. C.A.B.A. - T122 - F 225



Profesional de Ciencias Económicas
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Buenos Aires 27/02/2020

01 0 T. 79 Legalización: N° 382393

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 13/02/2020 referida a BALANCE de fecha 31/10/2019 perteneciente a ESQUINA 3 S.A. 30-71228553-9 para ser presentada ante

actuación se corresponde con la que el Dr.

20-11945099-4 tiene registrada en la matrícula

y declaramos que la firma inserta en dicha FECD ABAL CLAUDIO OSVALDO A.

CP T° 0122 F° 225 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

ndp

LA PRESENTE LEGALIZACION NO ES VALIDA SI CARECE DEL SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO DE LEGALIZACIONES.



Dr. GABRIELA NOVISKY
CONTADOR PÚBLICA (U.Na.M.)
SECRETARIA DE LEGALIZACIONES

N° H 35222223