

Esquina 3 s.a.

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

Estado de Situación Patrimonial al 31 de Octubre de 2020 **Correspondiente al Ejercicio Económico N° 9 iniciado el 01 de Noviembre de 2019**

Actividad Principal: Servicios de Alojamiento en Hoteles, Hosterías 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 2020
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 9 iniciado el 01 de Noviembre de 2019
En Moneda Homogenea
En pesos

	Actual 31/10/2020	Anterior 31/10/2019
<u>ACTIVO</u>		
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>		
Caja y Banco-Nota 2 inc.a)	8.100.859,01	15.322.632,22
Inversiones Corrientes -Nota 2 inc. c) - Anexo V	79.734.594,21	22.792.977,50
Cuentas Por Cobrar Comerciales-Nota 2 inc. d)	72.536,00	457.580,35
Creditos Fiscales-Nota 2 inc.b)	7.960.844,43	27.405.215,22
Otros Creditos-Nota 2 inc.b)	1.982.554,09	3.242.025,96
Bienes de Cambio	953.222,25	1.127.768,69
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	98.804.609,99	70.348.199,94
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>		
Bienes Intangibles-Anexo III-	0,03	0,03
Bienes de Uso-Anexo II-	24.651.739,35	26.843.295,04
Inversiones-Anexo I-	730.641.736,64	754.803.914,74
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	755.293.476,03	781.647.209,82
TOTAL ACTIVOS	854.098.086,02	851.995.409,76
<u>PASIVO</u>		
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>		
Cuentas Por Pagar Comerciales	786.186,47	1.665.776,50
Deudas Bancarias	0,00	2.086,29
Deudas Fiscales-Nota 2 inc.e)	1.368.387,02	117.094,77
Deudas Sociales	327.282,63	3.059.266,46
Otras Deudas-Nota 2 inc.e)	154.796.713,58	139.985.628,01
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	157.278.569,70	144.829.852,03
<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>		
Otras Deudas	37.575.000,00	84.968.095,88
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	37.575.000,00	84.968.095,88
TOTAL PASIVOS	194.853.569,70	229.797.947,91
PATRIMONIO NETO-Según Estados Correspondientes-		
	659.244.516,32	622.197.461,85
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	854.098.086,02	851.995.409,76

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


Juan Enrique Marti Cibelli
Presidente

Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
Estado de Resultados al 31 de Octubre de 2020
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 9 iniciado el 01 de Noviembre de 2019
En Moneda Homogenea
(en pesos)

	Actual 31/10/2020	Anterior 31/10/2019
<u>INGRESOS</u>		
<u>INGRESOS OPERATIVOS</u>		
Alojamiento	69.863.931,22	73.664.171,66
Alimentos y Bebidas	12.206.588,78	21.774.826,83
Eventos	8.559.383,46	6.237.113,56
Spa	600.733,39	1.022.403,76
Servicios Varios	1.147.041,59	180.296,30
Alquileres	11.630.846,76	11.551.648,39
Sub-total	104.008.525,19	114.430.460,49
 <u>Menos: Gastos según Anexo IV-art.64 inc. B) ley 19550</u>		
de Administración	18.931.078,40	30.936.225,76
de Comercialización	48.056.128,67	68.127.333,47
Otros Gastos	31.971.349,29	23.512.963,18
SUB-TOTAL	5.049.968,84	-8.146.061,92
 Efectos de la Financiación		
Resultados Financieros y Por Tenencia Incluyendo RECPAM	31.997.085,62	-4.138.554,83
Sub-total	37.047.054,47	-12.284.616,76
GANANCIA - SALDO FINAL-	37.047.054,47	-12.284.616,76

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


Juan Enrique Marti Cibelli
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 2020
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 9 iniciado el 01 de Noviembre de 2019
En Moneda Homogenea
(en pesos)

Concepto	APORTES DE LOS PROPIETARIOS			RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL	Patrimonio Neto por el Periodo 01/11/2017 al 31/10/2019
	CAPITAL SUSCRITO	AJUSTE DE CAPITAL	TOTAL			
SALDOS AL INICIO DEL EJERCICIO	215.000.000,00	504.773.268,42	719.773.268,42	-97.575.806,57	622.197.461,85	634.482.078,59
Resultado del Ejercicio Cerrado el 31 de Octubre de 2020				37.047.054,47	37.047.054,47	-12.284.616,74
SALDOS AL FINAL DEL EJERCICIO	215.000.000,00	504.773.268,42	719.773.268,42	-60.528.752,10	659.244.516,32	622.197.461,85

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


Juan Enrique Marti Cibelli
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 2020
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 9 iniciado el 01 de Noviembre de 2019
En moneda Homogenea
(en pesos)

<u>Variación del Efectivo</u>	Actual 31/10/2020	Anterior 31/10/2019
Efectivo al inicio del Ejercicio	15.322.632,22	20.759.623,84
Efectivo al cierre del Ejercicio	8.100.859,01	15.322.632,22
Disminución del Efectivo	-7.221.773,21	-5.436.991,63

Causas de la Variación del Efectivo

Resultado del Ejercicio - Ganancia-	37.047.054,47	-12.284.616,74
Mas: Amortizaciones del Ejercicio	31.971.349,29	23.512.963,18

Partidas que no representan movimiento de fondos

Provisión impuesto a las ganancias	420.541,18	0,00
------------------------------------	------------	------

Disminución - Aumento del Efectivo	69.438.944,94	11.228.346,44
---	----------------------	----------------------

Variación Neta de Activos y Pasivos

Aumento de Inversiones Corrientes	-56.941.616,72	-22.792.977,50
Disminución de cuentas por cobrar comerciales	385.044,35	828.029,06
Disminución de Creditos Fiscales	19.444.370,79	25.670.804,89
Disminución de Otros Creditos	1.259.471,87	8.066.866,13
Disminución de bienes de Cambio	174.546,44	266.828,85
Aumento de Bienes de Uso	-486.547,92	-1.086.197,73
Aumento de Inversiones no Corrientes	-5.131.067,58	-32.365.446,50
Disminución de Deudas Comerciales	-879.590,03	-947.407,68
Aumento - Disminución de Deudas Fiscales	830.751,07	-128.869,98
Disminución - Aumento de Deudas Sociales	-2.731.983,83	2.260.921,31
Disminución - Aumento de Otras Deudas	-32.582.010,30	3.560.024,78
Disminución - Aumento Deuda Bancaria	-2.086,29	2.086,29
Variaciones provistas por las actividades operativas	-7.221.773,21	-5.436.991,62

Disminución del Efectivo	-7.221.773,21	-5.436.991,62
---------------------------------	----------------------	----------------------

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

Juan Enrique Marti Cibelli
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 Nº 9 CERRADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2020

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 2020, 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 2020 así como los estados contables al 31/10/2019 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 9 CERRADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2020

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 2020, 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 2020 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°8 finalizado el 31 de Octubre de 2019. 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 9 CERRADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2020**NOTA 2 – COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES**

El detalle de los principales rubros al 31 de Octubre de 2020 y 31 de Octubre de 2019 es el siguiente:

	<u>31/10/2020</u>	<u>31/10/2019</u>
a) Caja y Bancos		
Caja	3.345.433,96	1.921.609,82
Allaria Ledesma	654.937,66	8.018.840,97
Banco Frances	30.650,12	63.902,47
Banco Santander Rio	198.647,36	137.727,80
Tarjetas Crédito – Debito	3.521.498,62	4.652.502,77
Banco Macro	29.554,03	528.048,39
Daruma	317.067,43	0,00
Alfy	3.069,83	0,00
	<u>8.100.859,01</u>	<u>15.322.632,22</u>
b) Otros Créditos - Fiscales y Otros		
Saldo a Favor Iva Técnico	1.374.685,87	19.028.521,76
Saldo Libre Disponibilidad	649.664,12	945.163,83
Anticipo a Proveedores	214.727,07	701.601,68
Otros	7.472.334,29	8.973.698,27
Saldo a Favor IIBB	231.987,17	998.255,64
	<u>9.943.398,52</u>	<u>30.647.241,18</u>
c) Inversiones Corrientes		
Títulos Públicos	416.042,90	0,00
Fondos y Suscripciones	79.281.051,31	22.792.977,50

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 9 CERRADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2020

Acciones	37.500,00	0,00
	<u>79.734.594,21</u>	<u>22.792.977,50</u>

d) Cuentas por Cobrar Comerciales

Deudores por Ventas	72.536,00	457.580,35
	<u>72.536,00</u>	<u>457.580,35</u>

e) Deudas

Deudas Fiscales	1.368.387,02	117.094,77
Deudas Sociales	327.282,63	3.059.266,46
Cuentas por Pagar Comerciales	786.186,47	1.665.776,50
Otras Deudas	110.469.995,05	93.431.229,15
ON a Pagar	81.901.718,53	131.524.581,03
	<u>194.853.569,70</u>	<u>229.797.947,91</u>

NOTA 3 – IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La sociedad ha constituido al cierre del ejercicio provisión para el Impuesto a las Ganancias por \$ 420.541,18.-

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 2020 es el siguiente.

Capital suscrito e Inscripto	\$ 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 9 CERRADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2020

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 \$44.326.718,53 y la deuda no corriente en pesos asciende a \$ 37.575.000.- o sea que el total de la deuda corriente y no corriente es de \$ 81.901.718,53

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de febrero de 2021



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

JUAN ENRIQUE MARTI CIBELLI
Presidente

Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
Inversiones No Corrientes al 31 de Octubre de 2020
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 9 iniciado el 01 de Noviembre de 2019
En Moneda Homogenea
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	31.996.944,41			31.996.944,41				-	31.996.944,41
Obras en Curso	301.707.094,15		301.707.094,15	-				-	-
Obras en Curso II	243.432.335,20		243.432.335,20	-				-	-
Almarena I		301.707.094,15		301.707.094,15			6.034.141,88	6.034.141,88	295.672.952,27
Almarena II		243.751.465,85		243.751.465,85			4.873.749,24	4.873.749,24	238.877.716,61
Muebles y Utiles	29.257.898,39	57.999,29		29.315.897,68	23.071.786,85		4.486.357,43	27.558.144,27	1.757.753,41
Suministros Hoteleros	2.393.802,53	262.405,84		2.656.208,37	2.041.038,59		420.104,32	2.461.142,90	195.065,47
Instalaciones	19.073.023,89	255.788,66		19.328.812,55	15.548.721,38		2.762.559,04	18.311.280,42	1.017.532,12
Maquinarias	11.660.616,07		1.474.310,33	10.186.305,74	6.186.130,27	1.253.111,00	2.301.895,46	7.234.914,73	2.951.391,01
Equipos Electrónicos	5.287.123,23	278.638,06		5.565.761,29	3.333.202,45		913.229,11	4.246.431,55	1.319.329,74
Muebles y Utiles Apart	111.536,23	426.940,39		538.476,62	49.056,31		70.376,64	119.432,95	419.043,67
Muebles y Utiles Hotel	14.683,50			14.683,50	8.565,38		2.936,70	11.502,08	3.181,42
Instalaciones Hotel	30.673,32			30.673,32	10.758,63		6.134,66	16.893,29	13.780,03
Instalaciones hotel II	5.161.320,33			5.161.320,33	1.112.323,49		1.033.536,94	2.145.860,43	3.015.459,90
Equipos Electrónicos Hotel	440.718,36			440.718,36	184.188,70		88.143,67	272.332,37	168.385,99
Equipos Electrónicos Hotel II	2.910.411,22	87.465,56		2.997.876,78	815.595,79		599.575,36	1.415.171,15	1.582.705,63
25 de Mayo 277 Piso 10	40.322.368,87			40.322.368,87	2.347.608,62		806.447,38	3.154.056,00	37.168.312,87
25 de Mayo 277 Piso 11	25.864.012,74			25.864.012,74	1.504.547,85		517.280,25	2.021.828,10	23.842.184,64
Lote Esquina 5 CDE	72.701.042,84			72.701.042,84				-	72.701.042,84
Obra en Curso Esquina 5	3.674.917,38			3.674.917,38				-	3.674.917,38
Cochera 25 de Mayo 277	1.721.824,08			1.721.824,08	77.482,08		34.436,48	111.918,56	1.609.905,52
Instalaciones Gastronomicas	193.184,17			193.184,17	69.227,51		38.636,83	107.864,34	85.319,83
Cochera 25 de Mayo II	1.104.885,79			1.104.885,79	41.866,35		22.097,72	63.964,07	1.040.921,72
Muebles y Utiles Hotel II	7.794.403,50	51.132,29		7.845.535,79	1.879.539,79		1.569.107,16	3.448.646,95	4.396.888,84
Instalaciones Apart	347.218,28	5.750,65		352.968,93	89.173,07		70.114,57	159.287,64	193.681,29
Equipos Electrónicos Apart	89.030,13	48.779,94		137.810,07	26.369,34		27.562,01	53.931,35	83.878,72
Instalaciones Gastronomicas Exterior	3.596.910,57			3.596.910,57	887.063,47		719.382,11	1.606.445,58	1.990.464,99
Uniformes	263.511,76	282.337,37		545.849,13	261.836,27		284.012,87	545.849,14	- 0,01
Blancos	3.631.624,25	132.954,67		3.764.578,92	1.326.323,26		1.244.006,18	2.570.329,44	1.194.249,48
Vajilla restaurant		16.252,39		16.252,39			16.252,39	16.252,39	-
Librería y Utiles	3.175,25	59.477,76		62.653,01	3.175,25		59.477,76	62.653,01	- 0,00
Vajilla	718.894,28	2.511,20		721.405,48	157.142,39		144.197,39	301.339,78	420.065,70
Instalaciones SPA y Piletas	358.699,56	65.895,46		424.595,02	27.206,18		78.456,93	105.663,11	318.931,91
Mejoras de obra		164.604,51		164.604,51			21.947,27	21.947,27	142.657,24
Cochera 25 de mayo 277 - 3		2.820.352,68		2.820.352,68			46.629,62	46.629,62	2.773.723,06
Muebles y utiles FP		13.809,26		13.809,26			460,31	460,31	13.348,95
Totales	815.863.884,28	550.491.655,98	546.613.739,68	819.741.800,58	61.059.929,25	1.253.111,00	29.293.245,68	89.100.063,93	730.641.736,64

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

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



Juan Enrique Marti Cibelli
Presidente

Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
Bienes de Uso al 31 de Octubre de 2020
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 9 iniciado el 01 de Noviembre de 2019
En Moneda Homogenea
En pesos

Anexo II

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	
Rodados	4.088.585,32			4.088.585,32	2.093.539,64		817.717,06	2.911.256,70	1.177.328,62
25 de Mayo - Piso 12	11.534.863,85			11.534.863,85	692.091,83		230.697,28	922.789,11	10.612.074,74
Software	662.615,28			662.615,28	392.528,68		132.523,06	525.051,74	137.563,54
Suministros									
Gastronómicos	494.596,93	250.061,55		744.658,48	445.635,20		299.023,28	744.658,48	0,00
Muebles y Utiles									
Gastronomicos	1.900.886,06	196.239,35		2.097.125,41	540.153,42		416.452,53	956.605,95	1.140.519,46
Obra en Curso 25 de Mayo									
277 piso 12	4.526.522,90			4.526.522,90	90.530,46		90.530,46	181.060,92	4.345.461,98
Inmueble Mar del Tuyu	5.700.305,92			5.700.305,92	340.738,92		114.006,12	454.745,04	5.245.560,88
Muebles y Utiles MDT	290.657,97			290.657,97	95.880,13		58.131,59	154.011,72	136.646,25
Obra en Curso MDT	1.019.994,10			1.019.994,10	20.399,88		20.399,88	40.799,76	979.194,34
Muebles y Utiles 25 de Mayo 277 Piso 12	1.141.780,91	33.551,50		1.175.332,41	503.653,81		232.829,72	736.483,53	438.848,88
Instalaciones 25 de Mayo									
277 Piso 12	240.767,77			240.767,77	99.622,78		48.153,55	147.776,33	92.991,44
Herramientas	274.699,10			274.699,10	144.415,15		80.652,38	225.067,52	49.631,58
Instalaciones MDT	177.226,74			177.226,74	73.844,47		35.445,35	109.289,82	67.936,92
Equipos Electronicos 25 de Mayo 277 Piso 12	502.093,66	6.735,80		508.829,46	179.307,38		101.541,36	280.848,74	227.980,72
Totales	32.555.596,51	486.588,20	-	33.042.184,71	5.712.341,74	-	2.678.103,61	8.390.445,36	24.651.739,35

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



Juan Enrique Marti Cibelli
Presidente

Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
Bienes Intangibles al 31 de Octubre de 2020
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 9 iniciado el 01 de Noviembre de 2019
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	3.354.045,34	-	3.354.045,34	3.354.045,31	-	3.354.045,31	0,03
Totales	3.354.045,34	-	3.354.045,34	3.354.045,31	-	3.354.045,31	0,03

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



Juan Enrique Marti Cibelli
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 2020
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 9 iniciado el 01 de Noviembre de 2019
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	3.005.627,25	-	3.005.627,25	-
Sueldos y Cargas Sociales	28.967.567,02	14.483.783,51	14.483.783,51	-
Servicios	3.714.612,56	742.922,51	2.971.690,05	-
Gatonomia	7.828.530,42	-	7.828.530,42	-
Gastos Funcionamiento Hotel	5.797.977,69	1.159.595,54	4.638.382,16	-
Impuestos y Tasas	4.745.108,93	-	4.745.108,93	-
Mantenimiento	2.691.332,18	269.133,22	2.422.198,96	-
SUB-TOTAL	56.750.756,04	16.655.434,78	40.095.321,26	-
<u>Egresos Operativos Indirectos</u>				
Gastos en Personal	1.436.627,12	718.313,56	718.313,56	-
SUB-TOTAL	1.436.627,12	718.313,56	718.313,56	-
<u>Egresos No Operativos</u>				
Impuestos y Tasas	3.739.161,91	-	3.739.161,91	-
Servicios	894.267,05	-	894.267,05	-
Publicidad y Marketing	1.051.734,83	-	1.051.734,83	-
Honorarios	2.574.554,17	1.287.277,09	1.287.277,09	-
Otros Egresos	540.105,94	270.052,97	270.052,97	-
SUB-TOTAL	8.799.823,91	1.557.330,06	7.242.493,85	-
Amortizaciones	31.971.349,29	-	-	31.971.349,29
Total	98.958.556,36	18.931.078,40	48.056.128,67	31.971.349,29

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

Juan Enrique Martí Cibelli
Presidente

Esquina 3 S.A.
25 de Mayo 277 -Piso 12-C.A.B.A.-
INVERSIONES AL 31 DE OCTUBRE DE 2020
Correspondiente al Ejercicio Económico N° 9 iniciado el 01 de Noviembre de 2019
En Moneda Homogenea
En pesos

Anexo V

RUBRO	DESCRIPCION	CANTIDAD	COTIZACION	TOTAL
<u>INVERSIONES CORRIENTES</u>				
Acciones				
	Argenpymes S.A.	24.499,00	1,530674721	37.500,00
TOTAL ACCIONES				37.500,00
Titulos Públicos				
	BONOS TESORO \$ AJ CER 1,5% VTO 25/02/24	111.000,00	0,9345	103.729,50
	LETES EN PESOS - DTO VTO 30/11/20	109.000,00	0,9765	106.438,40
	LETRA TESORO \$ 212D A DESC VTO 29/01/21	225.000,00	0,915	205.875,00
TOTAL TITULOS PUBLICOS				416.042,90
Fondos y Suscripciones				
	Allaria Renta Balanceada II - B	4.203,43	6,449892	27.111,67
	Allaria Renta Balanceada II - B	12.287.638,25	6,449892	79.253.939,64
TOTAL FONDOS Y SUSCRIPCIONES				79.281.051,31
TOTAL INVERSIONES CORRIENTES				79.734.594,21
TOTAL INVERSIONES				79.734.594,21

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


Juan Enrique Marti Cibelli
Presidente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Presidente y directores de
Esquina 3 S.A.

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-

Informe sobre los Estados Contables

He auditado los estados contables adjuntos de “Esquina 3 S.A.”, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de octubre de 2020, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio económico anual Nro. 9 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 2019 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.

1) 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.

2) 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.

3) Opinión

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos la situación patrimonial de “Esquina 3 S.A.” al 31 de octubre de 2020 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.

4) Párrafo de énfasis sobre la base contable

Sin modificar mi opinión, quiero enfatizar la información contenida en la nota 5 donde se describe que la dirección de 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 FACPCE; 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 31/10/2019, estando ambos cierres expresados en moneda homogénea.

Sin modificar mi opinión, quiero también enfatizar los efectos que la pandemia del COVID-19 ha tenido y se espera que siga teniendo en los próximos meses en la economía mundial y nacional. Y que, dado que la escala de este fenómeno es muy difícil de predecir en esta etapa inicial, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, no es posible evaluar y cuantificar el impacto que tendrá sobre la situación económica y financiera de la sociedad en este año 2021 que recién se inicia. Sin embargo, se espera que la Sociedad continúe funcionando normalmente como una empresa en marcha, sin incertidumbres importantes

5) Información sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- 1) Al 31 de octubre de 2020 y según consta en sus registros contables, la sociedad registra deudas devengadas con el Sistema Integrado Previsional Argentino por \$ 81.577,80; No se registran deudas exigibles.
- 2) 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.
- 3) Los estados contables auditados de “Esquina 3 S.A.” se encuentran transcritos 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.

Ciudad autónoma de Buenos Aires, 4 de febrero de 2021.-

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2021

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 04/02/2021 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/10/2020 perteneciente a ESQUINA 3 S.A. S.A. CUIT 30-71228553-9 con domicilio en 25 DE MAYO 277 P°/D° 12, C.A.B.A., intervenida por el Dr. CLAUDIO OSVALDO A. FECED ABAL. Sobre la misma 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 actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. CLAUDIO OSVALDO A. FECED ABAL

Contador Público (U.C.A.)

CPCECABA T° 122 F° 225



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: zopskts

Legalización N° 846018

