

NEWBERY 3431 S.A.

**ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

NEWBERY 3431 S.A.

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

Inmobiliarias: Adquisición, venta, permuta, explotación, arrendamiento, construcción y administración de inmuebles, urbanos o rurales.

Construcción: El proyecto, dirección, administración y ejecución de obras públicas y privadas, edificios y barrios privados.

Financieras: Todo tipo de operaciones financieras que fueran necesarias para la realización del objeto social.

DOMICILIO LEGAL: Martin Coronado 3260, Piso 3, Oficina 318 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO:

- Del estatuto: 27 de Octubre de 2017

NÚMERO DE REGISTRO EN LA INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA:

- 1.917.204

FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO SOCIAL:

- 27 de Octubre de 2116

EJERCICIO ECONÓMICO N° 4:

- Iniciado el 1 de Enero de 2020
- Finalizado el 31 de Diciembre de 2020

COMPOSICION DEL CAPITAL

	SUSCRITO	INTEGRADO
400.000 Acciones Ordinarias nominativas no endosables de V/N \$1.00 de 1 voto	400.000	400.000

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

MEMORIA

Correspondiente al ejercicio económico N° 4 Iniciado el 1° de Enero de 2020 y finalizado el 31 de Diciembre de 2020

En cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias, el Directorio de Newbery 3431 S.A. somete a consideración de los Señores Accionistas la Memoria, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, Notas y Anexos sobre los estados contables correspondientes al ejercicio económico N° 4 finalizado el 31 de diciembre de 2020.

La Compañía

Dadas las circunstancias de público conocimiento en cuanto a la situación de emergencia y las medidas adoptadas debido al brote de pandemia declarado por la OMS el 11 de marzo del 2020 en todo el mundo, las medidas que debieron ser adoptadas en los distintos países para hacerle frente han afectado significativamente la actividad económica internacional con impactos diversos en cada país afectado y sectores de negocio. Los administradores de la entidad estiman que esta situación no tendrá un impacto adverso significativo sobre las operaciones de la compañía, y plantean el objetivo de iniciar la obra en el próximo ejercicio 2021.

Luego del ajuste por inflación, el presente ejercicio arrojó una pérdida de \$ 7.256.285,09.-, y la misma ha quedado expuesta en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de Febrero de 2021.

NEWBERY 3431 S.A.

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, COMPARATIVO CON
EL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	31/12/2020 Miles de Pesos	31/12/2019 Miles de Pesos
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1.)	43.348	156
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	43.348	156
ACTIVO NO CORRIENTE		
Otros Créditos (Nota 3.2.)	4.968	8.722
Bienes de Cambio (Nota 3.3.)	623.155	611.735
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	628.123	620.457
TOTAL DEL ACTIVO	671.471	620.613

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

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I- Fº 116



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, COMPARATIVO CON
EL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	31/12/2020 Miles de Pesos	31/12/2019 Miles de Pesos
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar (Nota 3.4.)	1.942	1.039
Deudas Fiscales	2	33
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.944	1.072
PASIVO NO CORRIENTE		
Anticipos de Clientes	677.739	620.497
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	677.739	620.497
TOTAL PASIVO	679.683	621.569
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	-8.212	-956
TOTAL	671.471	620.613

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

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

ESTADO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2020 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	31/12/2020 Miles de Pesos	31/12/2019 Miles de Pesos
Otros Ingresos y Egresos	-3.124	-753
Resultados Financieros y por Tenencia (Incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda - RECPAM)	-5.600	-1.227
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	-8.724	-1.980
Impuesto a las Ganancias (Nota 2.6.)	1.468	329
Resultado del Ejercicio – Ganancia (Pérdida)	-7.256	-1.651

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

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 116



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2020 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(expresado en miles de pesos)

DETALLE	APORTE DE LOS PROPIETARIOS		TOTAL	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO 31/12/2020	PATRIMONIO NETO 31/12/2019
	ACCIONES EN CIRCULACION	AJUSTE DE CAPITAL		RESULTADOS NO ASIGNADOS		
-Saldo al inicio del Ejercicio	400	913	1.313	-2.269	-956	695
-Resultado del Ejercicio – Ganancia (Pérdida)	-	-	-	-7.256	-7.256	-1.651
-Saldos al cierre del Ejercicio	400	913	1.313	-9.525	-8.212	-956

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

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO ECONOMICO INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2020 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	31/12/2020 Miles de Pesos	31/12/2019 Miles de Pesos
VARIACION DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del Ejercicio	156	500
Aumento (Disminución) neto de efectivo	43.192	-344
Efectivo al cierre del Ejercicio	43.348	156
 CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del Ejercicio – Ganancia (Pérdida)	-7.256	-1.651
Impuesto a las Ganancias	-1.468	-329
 CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	3.736	-4.717
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	-11.420	-33.714
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	903	-2.986
Aumento (Disminución) en Deudas Fiscales	1.455	309
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	57.242	42.744
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	43.192	-344
 Aumento (Disminución) neto de efectivo	43.192	-344

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

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 116



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

NOTA 1: Bases para la confección de los Estados Contables al 31 de Diciembre de 2020

1.1 Operaciones de la Sociedad

NEWBERY 3431 S.A. ha sido inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 27 de Octubre de 2017.

1.2 Ajuste Integral por Inflación

En Octubre de 2013 la F.A.C.P.C.E. emitió la RT N° 39 mediante la cual introduce, que la necesidad de reexpresar los estados contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda, viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal, que lleve a calificar a la economía de altamente inflacionaria.

El 4 de Diciembre de 2018 fue promulgada la Ley 27.468 que dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 (modificado por el decreto N° 664/2003) que instruía a los organismos de control nacionales, entre ellos IGJ, a no aceptar estados financieros confeccionados en moneda constante, dejando sin efecto cualquier restricción legal a la reexpresión de los estados financieros.

Con fecha 21 de Diciembre de 2018, la Inspección General de Justicia emitió la Resolución General 10/2018 que establece que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o periodos intermedios, con excepción de los confeccionados por entidades comprendidas en regímenes legales sujetos a fiscalización especial, deberán presentarse ante este Organismo expresados en moneda homogénea. A los fines de la reexpresión de los estados contables se aplicarán las normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y adoptadas por el Consejo Profesional en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Las decisiones adoptadas por el órgano de gobierno de la sociedad deberán tomarse con la información contable en moneda constante.

Los Estados Contables al 31 de Diciembre de 2020 han sido expresados en moneda constante de la fecha de cierre del ejercicio, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), y adoptadas por el Consejo Profesional en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

(CPCECABA). La Sociedad aplicó el método de reexpresión en moneda homogénea establecido por la Resolución Técnica N° 6 con las modificaciones introducidas por la Resolución Técnica N° 19 de FACPCE.

La serie de índices utilizada para reexpresar los estados contables en moneda de cierre, es la resultante de combinar el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) publicado por el INDEC (mes base: Diciembre de 2016) con el IPIM publicado por la FACPCE, tal como lo establece la resolución JGN°517/16.

La serie completa del índice, según la definición del párrafo anterior, es elaborada y publicada mensualmente por la Federación una vez que toma conocimiento público la variación mensual del IPC Nacional elaborado por el INDEC.

Los estados contables, cuadros y notas complementarias, se expresan en miles de pesos, en moneda homogénea de cierre.

1.3 Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables han sido preparados de acuerdo con los criterios de valuación y exposición establecidos por las Resoluciones Técnicas vigentes de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), con las modificaciones incorporadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

La preparación de los estados contables de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, requiere que el Directorio de la Sociedad efectúe estimaciones que afecten la determinación de los importes de los activos y pasivos y la revelación de contingencias a la fecha de presentación de los estados contables. Los resultados e importes reales pueden diferir de las estimaciones efectuadas para la preparación de los estados contables.

1.4 Información comparativa

La información comparativa se presenta teniendo en cuenta lo establecido en las Resoluciones Técnicas vigentes de la FACPCE, es decir, la información comparativa del Balance General se relaciona con el mismo estado a la fecha de cierre del ejercicio anual precedente y el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y el Estado de Resultados, se relacionan con el período equivalente del ejercicio precedente. La restante información complementaria contiene los datos comparativos que se consideran útiles para los usuarios de los Estados Contables del ejercicio corriente.

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

Los saldos al 31 de Diciembre de 2020 son los ajustados por inflación a dicha fecha y los saldos al 31 de Diciembre de 2019 son los ajustados a moneda constante a esa fecha y reexpresados a moneda de cierre del presente ejercicio (Nota 1.2).

1.5 Información adicional sobre los estados de flujo de efectivo

Para la confección de los estados de flujo de efectivo se ha considerado como concepto de fondos el equivalente a caja más inversiones, de corresponder, cuyo vencimiento no supere el plazo de tres meses. La sociedad utiliza el método indirecto, el cual requiere una serie de ajustes a la utilidad neta del ejercicio para obtener los fondos generados por las operaciones. No se han depurado los efectos por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda generado por el efectivo y sus equivalentes, los cuales se encuentran dentro del resultado del ejercicio.

NOTA 2: Criterios de valuación

Los criterios de valuación más significativos utilizados son los siguientes:

2.1 Caja y Bancos, Créditos y Deudas en moneda nacional: a su valor nominal, incorporando, en caso de corresponder, los intereses y/o ajustes devengados al cierre del ejercicio, según las cláusulas específicas de cada operación.

En los casos donde la sociedad recibe fondos de clientes como anticipos, el pasivo se expone en anticipos de clientes corriente o no corriente dependiendo del plazo en que la propiedad será entregada y se valúa a costo reexpresado según lo mencionado en Nota 1.2.

2.2 Caja y Bancos, Créditos y Deudas en moneda extranjera: al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio para la liquidación de estas operaciones.

2.3 Bienes de Cambio:

La sociedad incluye dentro del rubro los terrenos destinados a la construcción y todos los costos asociados a las obras que se realizan sobre los mismos. Los mismos han sido valuados a costo reexpresado al 31 de Diciembre de 2020, según lo mencionado en Nota 1.2.

El costo comprende todos los costos directos de compra y/o construcción. Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición y construcción de un bien de cambio apto para la venta se capitalizan como parte del costo del mismo. Los costos financieros se capitalizan durante el ejercicio de adquisición y/o construcción del bien de cambio apto y cesan una vez que se hayan completado todas las actividades necesarias para que esté

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

disponible para el uso destinado. La capitalización se suspende durante los ejercicios en los que se hayan suspendido las actividades de desarrollo de dicho bien de cambio.

El valor contable de los bienes de cambio no supera su valor recuperable al cierre del ejercicio. La evaluación del valor recuperable se realiza al cierre del ejercicio, registrando con cargo a resultados cualquier corrección de valor cuando se encuentran sobrevaluados.

2.4 Patrimonio Neto: El saldo de todos los componentes del patrimonio neto se encuentran reexpresados al 31 de Diciembre de 2020 según lo mencionado en Nota 1.2, manteniendo el capital suscrito por su valor nominal y el ajuste derivado de su reexpresión en la cuenta ajuste de capital.

2.5 Estado de Resultados: Las cuentas que acumulan operaciones monetarias ocurridas a lo largo del ejercicio se computaron por su valor nominal reexpresadas según se menciona en Nota 1.2, sobre la base de su devengamiento mensual. Las cuentas que reflejan el efecto en resultados por el consumo de activos no monetarios se computaron sobre la base de los valores reexpresados de dichos activos, de acuerdo con lo mencionado en Nota 1.2.

Bajo la denominación Resultados Financieros y por Tenencia, incluyendo el RECPAM: se encuentran los ingresos y egresos financieros, y a su vez el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda generado por los activos y pasivos monetarios.

La Sociedad ha procedido a segregar, en caso de ser significativos, los componentes financieros implícitos contenidos en los saldos de activos, pasivos y de resultados.

La Sociedad registra el ingreso por la venta de propiedades cuando (a) se han transferido los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad de los bienes; (b) la sociedad no conserva ninguna relación con la gestión de los bienes vendidos ni retiene el control sobre los mismos; (c) el importe de los ingresos y costos asociados a la transacción pueden medirse con fiabilidad; (d) es probable que la sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador, esto sucede normalmente con la escritura o toma de posesión, lo que ocurra primero.

2.6 La sociedad determina el cargo por impuesto a las ganancias, mediante la aplicación de la tasa del impuesto sobre el resultado contable neto de las diferencias permanentes determinadas de acuerdo a la ley de impuesto a las ganancias.

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

Mediante este método se contempla el efecto de las diferencias temporarias que pudieran existir entre el resultado determinado de acuerdo con la legislación fiscal vigente y el determinado de acuerdo a normas contables.

Las diferencias mencionadas son registradas en el activo o pasivo con cargo al rubro impuesto a las ganancias del estado de resultados y se exponen como no corriente basados en las estimaciones sobre su aplicación.

De acuerdo con las normas contables profesionales vigentes, al registrarse el impuesto a las ganancias por el método de lo diferido, los quebrantos impositivos computables contra futuras ganancias gravadas por el impuesto deben registrarse como un crédito fiscal y requieren un cuidadoso análisis de su recuperabilidad.

Con fecha 29 de Diciembre de 2017, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 1.112/2017, la ley de reforma tributaria N° 27.430 sancionada por el Congreso de la Nación el 27 de Diciembre. La mencionada ley fue publicada en el Boletín Oficial en la misma fecha de su promulgación. Uno de los aspectos relevantes de esa reforma corresponde a la reducción de la tasa corporativa de impuesto a las ganancias e impuesto adicional a la distribución de dividendos.

Hasta el ejercicio fiscal finalizado el 31 de Diciembre de 2017 se mantuvo en el impuesto a las ganancias la tasa del 35%, que se reduce al 30% durante los dos ejercicios fiscales contados a partir del que se inicia el 1° de Enero de 2018, y al 25% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de Enero de 2020.

Adicionalmente, dicha Ley de Reforma Fiscal 27.430, modificada por la Ley 27.468, con respecto al ajuste por inflación impositivo (con vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018), 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 (IPC) que supere el 100% en los 36 meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida;
- que respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un 55%, 30% y 15% para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente; y
- que el ajuste por inflación impositivo positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer, segundo, y tercer ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

2018, que se deba calcular en caso de verificarse los supuestos previstos en los puntos precedentes, deberá imputarse un tercio en ese período fiscal y los dos tercios restantes, en partes iguales, en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes.

La ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva publicada el 23 de Diciembre de 2019 suspendió hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de Enero de 2021 inclusive la reducción de la alícuota al 25%, manteniéndose la del 30% y adicionalmente difirió el ajuste por inflación impositivo (positivo o negativo) que surge del cálculo mencionado en el párrafo precedente en 6 ejercicios. Por lo que deberá imputarse un sexto en el período fiscal 2019 y los cinco sextos restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes.

Por lo anteriormente mencionado, al 31 de Diciembre de 2020 la Sociedad ha calculado el impuesto diferido aplicando dichas tasas y dado que no estima recuperable no ha activado el ajuste por inflación impositivo por un monto acumulado de 34 miles de pesos (Tasa 30%).

Los quebrantos impositivos no activados que posee la empresa son (Tasa 25%): (Expresado en miles de pesos)

Año de Origen	Saldo acumulado al 31/12/2019 (*)	Ajuste por Reexpresión a moneda al 31/12/2020	Movimientos del ejercicio	Saldo acumulado al cierre del ejercicio	Año de Prescripción
2018	57	-15	-7	35	2023
2019	195	-52	-24	119	2024
2020	-	-	743	743	2025
Total	252	-67	712	897	

(*) Reexpresado a moneda 31/12/2020.

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

A continuación se detalla la conciliación entre el Impuesto a las Ganancias que resultaría de aplicar al resultado contable antes del Impuesto a las Ganancias, la tasa impositiva correspondiente (30%) y el Impuesto a las Ganancias cargado en el Estado de Resultados:

31/12/2020
Miles de Pesos

Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	-8.724
Ajuste por Inflación + Diferencias permanentes	5.754
Subtotal	-2.970
Tasa del Impuesto	30%
Subtotal	-891
Quebrantos no activados	891
Impuesto diferido 2020 generado por Ajuste por Inflación Contable	1.468
Impuesto a las Ganancias cargado en el Estado de Resultados	1.468

El siguiente cuadro detalla las diferencias temporarias acumuladas a los efectos de la determinación del Impuesto Diferido (Tasa 25%): (Expresado en miles de pesos)

Denominación	Saldo acumulado al 31/12/2019 (*)	Ajuste por Reexpresión a moneda al 31/12/2020	Movimientos del ejercicio (**)	Saldo acumulado al 31/12/2020
Bienes de Cambio	-90.422	24.004	-29.834	-96.252
Anticipos de Clientes	90.719	-24.084	31.302	97.937
Total Impuesto Diferido (Nota 3.2)	297	-80	1.468	1.685

(*) Reexpresado a moneda 31/12/2020.

(**) Incluye el Ajuste por inflación 2020.

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

NOTA 3: Composición de los principales rubros (en miles pesos)

	31/12/2020 Miles de Pesos	31/12/2019 Miles de Pesos
3.1. Caja y Bancos:		
Caja en Moneda Nacional	33	138
Caja en Moneda Extranjera (Anexo I)	25.007	-
Bancos en Moneda Nacional	1.010	14
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo I)	5.663	4
Colocaciones a corto plazo en Moneda Extranjera (Anexo I)	11.626	-
Colocaciones a corto plazo en Moneda Nacional	9	-
	43.348	156
3.2. Otros Créditos:		
Ganancia Mínima Presunta	408	555
Impuesto Ley	601	707
Ingresos Brutos Saldo a Favor	1.861	6.731
IVA Saldo a Favor	413	432
Impuesto Diferido (Nota 2.6)	1.685	297
	4.968	8.722
3.3. Bienes de Cambio:		
Terreno	504.967	504.967
Gastos de Obra	118.188	106.768
	623.155	611.735
3.4. Cuentas por Pagar:		
Proveedores Nacionales	1.425	511
Provisión Gastos	517	528
	1.942	1.039

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

NOTA 4: Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores a la fecha de cierre, que pudieran modificar significativamente la situación patrimonial de **NEWBERY 3431 S.A.** o los resultados del ejercicio cerrado a la fecha.

NOTA 5: Clasificación de los saldos de créditos y deudas (expresado en Miles de Pesos):

PLAZO	CREDITOS (1)	DEUDAS
1) APERTURA POR PLAZO DE VENCIMIENTO		
a) VENCIDOS		
b) SIN PLAZO		
- Corriente	-	-
- No Corriente	3.283	677.739
c) A VENCER		
-Hasta 3 meses	-	1.944
-De 3 a 6 meses	-	-
-De 6 a 9 meses	-	-
-De 9 a 12 meses	-	-
	3.283	679.683
2) APERTURA POR SALDOS QUE DEVENGAN Y QUE NO DEVENGAN INTERESES		
Sin intereses	3.283	679.683
	3.283	679.683

(1) No incluye impuesto diferido.

NOTA 6: Patrimonio Neto Negativo

Al 31 de Diciembre de 2020 la Sociedad se encuentra encuadrada en causal de disolución por pérdida de su capital (art 94. Inc 5, y art 96 – Ley 19.550) debido a la aplicación del ajuste por inflación que genero resultados negativos significativos. A través del artículo 59 de la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública, se suspende hasta el 31 de Diciembre de 2020 la aplicación de los artículos 94 inciso 5) y 206 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (en adelante la “LGS”).

La Dirección de la Sociedad indica que dicha situación es temporaria, la cual será revertida al momento en que la Sociedad comience a generar ingresos provenientes de la venta de los

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

inmuebles. Tal como se menciona en la Nota 2.5, la Sociedad reconoce los ingresos por venta de propiedades cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador, esto sucede normalmente con la escritura o toma de posesión, lo que ocurra primero.

NOTA 7: Covid-19

El miércoles 11 de Marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (COVID-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de Diciembre de 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún cuantificar los efectos y consecuencias de las medidas mencionadas en el primer párrafo, en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Sociedad, por lo tanto, los Estados Contables a los que se refieren esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

NOTA 8: Libros Rubricados

Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio dispuesto por el Gobierno Nacional a partir de las 00.00 horas del día 20 de Marzo de 2020, no ha sido posible transcribir los Estados Contables al Libro Inventario y Balances y sus respectivos asientos al Libro Diario.

NOTA 9: Reconciliación con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A continuación, se presenta la reconciliación del Patrimonio Neto y Resultado a NIIF, la cual no incluye diferencias de exposición que se presenten entre normas locales y NIIF.

	31/12/2020 Miles de Pesos	31/12/2019 Miles de Pesos
Patrimonio Neto según Balance preparado de acuerdo a normas contables profesionales argentinas	-8.212	-956
Ajustes en Patrimonio Neto	-	-
Patrimonio Neto según NIIF	-8.212	-956

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

	31/12/2020 Miles de Pesos	31/12/2019 Miles de Pesos
Resultado del Ejercicio según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables profesionales argentinas	-7.256	-1.651
Ajustes en Resultados	-	-
Resultado del Ejercicio según NIIF	-7.256	-1.651

NOTA 10: Sociedades Art 33 – Ley 19,550

Al 31 de Diciembre de 2020 los saldos con las Sociedades Art. 33 – Ley 19.550, comparativos con los saldos al 31 de Diciembre de 2019, son los siguientes:

Sociedades Art. 33 – Ley 19.550	Anticipos de Clientes 31/12/2020 Miles de Pesos	Anticipos de Clientes 31/12/2019 Miles de Pesos
TGLT S.A.	263.826	263.826
Northbaires S.A.	315.585	313.776
Total	579.411	577.602

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

ANEXO I

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, COMPARATIVOS CON EL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

ACTIVO EN MONEDA EXTRANJERA

RUBRO	CLASE Y MONTO DE LA MONEDA EXTRANJERA Miles de Moneda Extranjera	CAMBIO VIGENTE	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 31/12/2020 Miles de Pesos	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 31/12/2019 Miles de Pesos
ACTIVO				
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
<u>Caja y Bancos</u>				
Caja en Moneda Extranjera	U\$S 297,89	83,95	25.007	-
Bancos en Moneda Extranjera	U\$S 138,49	83,95	5.663	4
Colocaciones a corto plazo en Moneda Extranjera	U\$S 67,45	83,95	11.626	-
TOTAL ACTIVO			42.296	4

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

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 116



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



Marcos Juejati
Presidente

INFORME DEL AUDITOR

Sres.
Directores de
NEWBERY 3431 S.A.
C.U.I.T N°: 30-71579722-0
Domicilio Legal: Martin Coronado 3260, Piso 3, Oficina 318
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables

Hemos revisado los estados contables adjuntos de NEWBERY 3431 S.A. que comprenden el balance general al 31 de Diciembre de 2020, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 10 y Anexo I que son parte integrante de los estados contables.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2019 (ajustadas a moneda constante de esa fecha y reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio), son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

Responsabilidad de la Dirección

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y por el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría implica realizar procedimientos sobre bases selectivas para obtener elementos de juicio sobre las cifras y aseveraciones expuestas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio profesional, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados contables contengan distorsiones significativas debidas a fraude o error. Al realizar esta evaluación del riesgo, consideramos que el control interno existente en la Sociedad relativo a la preparación y adecuada presentación de los estados contables con la finalidad de seleccionar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad. Como parte de la auditoría evaluamos asimismo las políticas contables aplicadas, las estimaciones significativas hechas por la Dirección de la Sociedad y la presentación de los estados contables en su conjunto.

Consideramos que la auditoría realizada y los elementos de juicio que hemos obtenido nos brindan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **NEWBERY 3431 S.A.** al 31 de Diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Énfasis sobre otras cuestiones

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre:

- La Nota 6 donde se describe que la Sociedad se encuentra encuadrada en causal de disolución por pérdida de su capital (art 94. Inc 5, y art 96 – Ley 19.550) debido a la aplicación del ajuste por inflación que genero resultados negativos significativos. A través del artículo 59 de la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública, se suspende hasta el 31 de Diciembre de 2020 la aplicación de los artículos 94 inciso 5) y 206 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (en adelante la “LGS”).
La Dirección de la Sociedad indica que dicha situación es temporaria, la cual será revertida al momento en que la Sociedad comience a generar ingresos provenientes de la venta de los inmuebles. Tal como se menciona en la Nota 2.5, la Sociedad reconoce los ingresos por venta de propiedades cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador, esto sucede normalmente con la escritura o toma de posesión, lo que ocurra primero.
- La Nota 7, 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Como se explica en Nota 8, los Estados Contables adjuntos surgen de los registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, cuyas anotaciones concuerdan con las de sus auxiliares y demás documentación comprobatoria, excepto en cuanto a que:

- Se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances.
- Se encuentran pendientes de transcripción en el libro Diario.

Al 31 de Diciembre de 2020, de acuerdo con lo que surge de los registros contables, no existían deudas con los Organismos Nacionales de Recaudación Previsional debido a que NEWBERY 3431 S.A. carecía de personal en relación de dependencia.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de Febrero de 2021

ESTUDIO URIEN S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 1 - Fº 116



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