

NEWBERY 3431 S.A.

**ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

NEWBERY 3431 S.A.

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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° 3:

- Iniciado el 1 de Enero de 2019
- Finalizado el 30 de Septiembre de 2019

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 & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, COMPARATIVO
CON EL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2018

	\$ 30/09/2019 Miles de Pesos	\$ 31/12/2018 Miles de Pesos
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1.)	121	329
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	121	329
ACTIVO NO CORRIENTE		
Otros Créditos (Nota 3.2.)	5.978	2.633
Bienes de Cambio (Nota 3.3.)	400.940	380.037
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	406.918	382.670
TOTAL DEL ACTIVO	407.039	382.999

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

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, COMPARATIVO
CON EL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2018

	\$ 30/09/2019 Miles de Pesos	\$ 31/12/2018 Miles de Pesos
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar (Nota 3.4.)	2.146	2.646
Deudas Fiscales	6	35
Deudas Financieras	1	0
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.153	2.681
PASIVO NO CORRIENTE		
Anticipos de Clientes	405.096	379.861
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	405.096	379.861
TOTAL PASIVO	407.249	382.542
PATRIMONIO NETO		
(según estado respectivo)	(210)	457
TOTAL	407.039	382.999

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

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

ESTADO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INICIADO
EL 1º DE ENERO DE 2019 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019,
COMPARATIVO CON EL PERÍODO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE
2018

	\$ 30/09/2019 Miles de Pesos	\$ 30/09/2018 Miles de Pesos
Otros Ingresos y Egresos	(402)	0
Resultados Financieros y por Tenencia (Incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda - RECPAM)	(328)	(74)
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	(730)	(74)
Impuesto a las Ganancias (Nota 2.6)	63	(31)
Resultado del Período – Ganancia (Pérdida)	(667)	(105)

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

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 47



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2019 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 2019, COMPARATIVO CON EL PERIODO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

DETALLE	APORTE DE LOS PROPIETARIOS		GANANCIAS RESERVADAS		TOTAL	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO NETO 30/09/2019	PATRIMONIO NETO 30/09/2018
	CAPITAL SUSCRITO	AJUSTE DE CAPITAL	RESERVA ESPECIAL	RESERVA LEGAL		RESULTADOS NO ASIGNADOS		
-Saldos al inicio del Ejercicio	400	463	0	0	863	(406)	457	813
-Resultado del Período – Ganancia (Pérdida)	0	0	0	0	0	(667)	(667)	(105)
-Saldos al cierre del Periodo	400	463	0	0	863	(1.073)	(210)	708

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

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL PERÍODO INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2019 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, COMPARATIVO CON EL PERÍODO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

	\$ 30/09/2019 Miles de Pesos	\$ 30/09/2018 Miles de Pesos
VARIACION DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del Ejercicio	329	181
Aumento (Disminución) neto de efectivo	(208)	66
Efectivo al cierre del Período	121	247
 <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado del Período – Ganancia (Pérdida)	(667)	(105)
Impuesto a las Ganancias	(63)	31
 <u>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</u>		
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(3.345)	(1.364)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(20.903)	(34.117)
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	(500)	2.040
Aumento (Disminución) en Deudas Fiscales	34	7
Aumento (Disminución) de Deudas Financieras	1	0
Aumento (Disminución) en Anticipo de Clientes	25.235	364.845
Aumento (Disminución) en Otros Pasivos	0	(331.271)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	(208)	66
Aumento (Disminución) neto de efectivo	(208)	66

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

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 47



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

NOTA 1: Bases para la confección de los Estados Contables Intermedios al 30 de Septiembre de 2019

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.

Con fecha 29 de Septiembre de 2018, la FACPCE emitió la Resolución de JG N° 539/18, la cual fue aprobada por el CPCECABA mediante Resolución CD N° 107/2018 de fecha 10 de Octubre de 2018 donde manifiesta que del monitoreo realizado sobre la inflación surge que la tasa acumulada trianual supera el 100%, medida en las diferentes combinaciones posibles de índices y con el IPIM. En base a lo mencionado concluye que los estados contables al 30 de Junio de 2018 o anteriores, no deben ser corregidos para reflejar los efectos del cambio en el poder adquisitivo de la moneda y que debe iniciarse la aplicación del ajuste por inflación resultante de la aplicación de la sección 3.1 de la RT 17 (modificada por la RT 39) y sección 2.6 de la RT 41 para los períodos contables que finalicen a partir del 1° de Julio de 2018. La Resolución menciona además que resulta necesario modificar el índice de precios para determinar los coeficientes de reexpresión, basados en una serie que empalme el IPC Nacional desde enero de 2017 con el IPIM hasta esa fecha.

Dado que la aplicación del ajuste integral por inflación requiere esfuerzos de diversos actores (capacitación, modificación de sistemas informáticos, búsqueda de información, definición de ciertos aspectos conceptuales por parte de la profesión, y otros), es necesario permitir que los entes decidan aplicar o no el ajuste integral por inflación en los cierres anuales entre el 01/07/18 al 30/12/18 ambas fechas inclusive y en caso de que decidan no realizarlo deberán informar en

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

notas la elección así como también realizar el ajuste por inflación en los estados contables del siguiente cierre con efecto retroactivo al inicio del ejercicio comparativo.

Por último, la mencionada Resolución establece ciertas opciones adicionales a las existentes en la RT N° 6 para simplificar el cálculo.

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 30 de Septiembre de 2019 han sido expresados en moneda constante de la fecha de cierre del período, 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 (CPCECABA). La Sociedad aplicó el método de reexpresión en moneda homogénea establecida 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 JG N° 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.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

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 intermedios 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 intermedios.

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 Intermedio 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 período corriente.

Los saldos al 30 de Septiembre de 2019 son los ajustados por inflación a dicha fecha y los saldos al 31 de Diciembre de 2018 y 30 de Septiembre de 2018 son los ajustados a moneda constante a esa fecha y reexpresados a moneda de cierre del presente período (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 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 período 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 período.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

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 período, 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 período 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 30 de Septiembre de 2019, 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 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 período. 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 30 de Septiembre de 2019 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.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

2.5 Estado de Resultados: Las cuentas que acumulan operaciones monetarias ocurridas a lo largo del período se computaron por su valor nominal reexpresadas según se menciona en la 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 la 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.

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.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

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 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.

A la fecha de este período intermedio, corresponde evaluar si los parámetros que establece la ley de impuesto a las ganancias para el reinicio del ajuste por inflación impositivo se cumplen y, en caso afirmativo, contabilizar el impuesto a las ganancias del período (corriente y diferido) con los efectos que se desprendan de la aplicación de ese ajuste en los términos previstos en la ley. Al respecto, el Directorio de la Sociedad interpreta que a la fecha de aprobación de los presentes estados contables intermedios existe suficiente evidencia para concluir que corresponde practicar el ajuste por inflación impositivo ya que al cierre de este ejercicio irregular la inflación supera el 30% y alcanza el 85% acumulado con el ejercicio anterior, superando los porcentajes establecidos en la ley/norma.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

Los quebrantos impositivos que posee la empresa son (Tasa 30%): (Expresado en miles de pesos)

Año de Origen	Saldo acumulado al 31/12/2018 (*)	Ajuste por Reexpresión a moneda al 30/09/2019	Movimientos del Período	Saldo acumulado al cierre del periodo	Año de Prescripción
2018	58	(16)	0	42	2023
2019	0	0	121	121	2024
Total	58	(16)	121	163	

30/09/2019
Miles de Pesos

Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(730)
Ajuste por inflación contable	378
Resultado contable Impositivo – Pérdida	(352)
Ajuste por inflación impositivo	(52)
Subtotal	(404)
Tasa del Impuesto	30%
Subtotal	(121)
Quebrantos no activados	121
Impuesto diferido 2019 generado por Ajuste por Inflación	63
Impuesto a las Ganancias cargado en el Estado de Resultados	<u>63</u>

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

Denominación	Saldo acumulado al 31/12/2018 (*)	Ajuste por Reexpresión a moneda al 30/09/2019	Movimientos del Período (**)	Saldo acumulado al 30/09/2019
Bienes de Cambio	(22.937)	6.279	(26.929)	(43.587)
Anticipos de Clientes	22.903	(6.270)	26.992	43.625
TOTAL	(34)	9	63	38

(*) Reexpresado a moneda 30/09/2019.

(**) Incluye el Ajuste por inflación 2019.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

2.7 El impuesto a la ganancia mínima presunta es complementario del impuesto a las ganancias, dado que mientras este último grava la utilidad impositiva del ejercicio, el impuesto a la ganancia mínima presunta constituye una imposición mínima que grava la renta potencial de ciertos activos productivos a la tasa del 1%, de modo que la obligación fiscal de la Sociedad coincidirá con el mayor de ambos impuestos.

Sin embargo, si el impuesto a la ganancia mínima presunta excede en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes. Con la aprobación de la Ley N° 27.260, se deroga el impuesto a la ganancia mínima presunta para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de Enero de 2019.

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

	\$ 30/09/2019 Miles de Pesos	\$ 31/12/2018 Miles de Pesos
3.1. Caja y Bancos:		
Caja en Moneda Nacional	118	180
Caja en Moneda Extranjera (Anexo I)	0	12
Bancos en Moneda Nacional	0	67
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo I)	3	70
	121	329
3.2. Otros Créditos:		
Ganancia Mínima Presunta	408	561
IVA Saldo a Favor DJ	4.732	1.599
Impuesto Ley	507	468
Ingresos Brutos Saldo a Favor	293	5
Impuesto Diferido (Nota 2.6)	38	0
	5.978	2.633

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

	\$ 30/09/2019 Miles de Pesos	\$ 31/12/2018 Miles de Pesos
3.3. Bienes de Cambio:		
Terreno	332.005	332.005
Gastos de Obra	68.935	48.032
	400.940	380.037
3.4. Cuentas por Pagar:		
Proveedores Nacionales	2.093	2.226
Provisión Gastos	53	420
	2.146	2.646

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 período cerrado a la fecha.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

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

PLAZO	CREDITOS	DEUDAS (1)
1) APERTURA POR PLAZO DE VENCIMIENTO		
a) VENCIDOS		
b) SIN PLAZO		
- Corriente	0	0
- No Corriente	5.940	405.096
c) A VENCER	0	2.153
-Hasta 3 meses	0	0
-De 3 a 6 meses	0	0
-De 6 a 9 meses	0	0
-De 9 a 12 meses	0	0
	5.940	407.249
2) APERTURA POR SALDOS QUE DEVENGAN Y QUE NO DEVENGAN INTERESES		
Sin intereses	5.940	407.249
	5.940	407.249

(1) No incluye impuesto diferido.

NOTA 6: Patrimonio Neto Negativo

Al 30 de Septiembre de 2019 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. 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.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

NOTA 7: 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.

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Patrimonio Neto según Balance preparado de acuerdo a normas contables profesionales argentinas	(210)	708
Ajustes en Patrimonio Neto	0	0
Patrimonio Neto según NIIF	(210)	708

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Resultado del período según Estado de Resultados preparado de acuerdo a normas contables profesionales argentinas	(667)	(105)
Ajustes en Resultados	0	0
Resultado del Periodo según NIIF	(667)	(105)

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

NEWBERY 3431 S.A.**ANEXO I**

ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, COMPARATIVOS CON EL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACTIVO EN MONEDA EXTRANJERA

RUBRO	CLASE Y MONTO DE LA MONEDA EXTRANJERA Miles de Moneda Extranjera	CAMBIO VIGENTE	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 30/09/2019 Miles de Pesos	MONTO EN MONEDA ARGENTINA 31/12/2018 Miles de Pesos
ACTIVO				
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
<u>Caja y Bancos</u>				
Caja en Moneda Extranjera	U\$S 0,00	57,39	0	12
Bancos en Moneda Extranjera	U\$S 0,05	57,39	3	70
TOTAL ACTIVO			3	82

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47



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



Marcos Juejati
Presidente

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

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 de Periodos Intermedios

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de NEWBERY 3431 S.A. que comprenden el balance intermedio al 30 de Septiembre de 2019, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 7 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 2018 y al período de nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2018 (ajustadas a moneda constante de esa fecha y reexpresadas en moneda de cierre del presente período), 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 período económico actual.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados contables intermedios

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 conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión.

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de periodos intermedios establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomamos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios adjuntos de NEWBERY 3431 S.A. correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2019, no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Énfasis sobre otras cuestiones

Sin modificar nuestra conclusión, 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).

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Los Estados Contables Intermedios citados cumplen con lo dispuesto en la ley de Sociedades Comerciales y en las resoluciones pertinentes de la Inspección General de Justicia. Dichos estados se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y han sido preparados a partir de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, cuyas anotaciones concuerdan con las de sus auxiliares y demás documentación comprobatoria.

Al 30 de Septiembre de 2019, 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, 30 de Octubre de 2019

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47

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

Por la presente ratificamos las firmas que impresas obran en las fojas que anteceden, cuyo contenido también se ratifica y que reemplazan a las correspondientes firmas ológrafas, que han sido debidamente estampadas en los originales del Balance Intermedio, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, las Notas 1 a 7, y Anexo I correspondientes a los estados contables intermedios al 30 de Septiembre de 2019 de NEWBERY 3431 S.A.

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

ESTUDIO URIEN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 47

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

Marcos Juejati
Presidente