LIPSA S.R.L.

Estados Financieros Consolidados

Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

LIPSA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

ÍNDICE DE NOTAS

Glosario de términos

Estado de situación financiera consolidado

Estado del resultado integral consolidado

Estado de cambios en el patrimonio consolidado

Estado de flujos de efectivo consolidado

Notas a los estados financieros consolidados

1 Información general

2 Autorización de ingreso al régimen general de oferta pública

3 Normas contables aplicadas

4 Políticas y estimaciones contables críticas

5 Información por segmentos

6 Propiedad, planta y equipos

7 Activos por derecho de uso

8 Propiedades de inversión

9 Activos intangibles

10 Activos biológicos y resultados de la actividad agrícola

11 Inventarios

12 Instrumentos financieros derivados

13 Créditos por ventas y otros créditos

14 Efectivo y equivalentes de efectivo

15 Activos y pasivos por impuesto diferido e impuesto a las ganancias

16 Restricción a la distribución de utilidades

17 Patrimonio

18 Deudas comerciales y otras deudas

19 Préstamos

20 Pasivos por arrendamientos

21 Otros pasivos

22 Compromisos, garantías y bienes de disponibilidad restringida

23 Ventas de productos agrícolas

24 Costo de ventas

25 Gastos por naturaleza

26 Otros resultados operativos, netos

27 Resultados financieros, netos

28 Dividendos por cuota social

29 Transacciones y saldos con partes relacionadas

30 Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

31 Adquisición de Participaciones del Norte S.A.

32 Adquisición de establecimientos agrícolas

33 Contexto económico

34 Hechos posteriores

Información incluida en cumplimiento del Art. 1, Capítulo III, Título IV del TO/CNV

Anexo A Nota 6

Anexo B Nota 9

Anexo D Nota 8

Anexo F Nota 24

Anexo H Nota 25

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Término	Definición
AFIP	Administración Federal de Ingresos Públicos.
ARG PCGA	RT emitidas por la FACPCE con excepción de la RT N° 26 (y sus modificaciones) que adopta las NIIF. Estas RT contienen las normas generales y particulares de valuación y exposición vigentes en Argentina, para las sociedades que no están obligadas o no optaron por adoptar las NIIF.
ARS	Peso argentino.
BADLAR	Por sus siglas en inglés: *Buenos Aires Deposits of Large Amount Rate*. Tasa de interés variable emitida por el BCRA, tomada como referencia para operaciones superiores a 1 millón de pesos.
BCRA	Banco Central de la República Argentina.
BON	Boletín Oficial de la Nación.
CINIIF	Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera.
CNV	Comisión Nacional de Valores de la República Argentina.
EBITDA	Earnings before interests, taxes, depreciations and amortizations (en español, Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones). La medida de EBITDA no surge específicamente de las NIIF y la definición de los conceptos que incluye es propia de cada compañía, lo cual puede afectar su comparabilidad.
EBITDA Ajustado	En el caso del Grupo, medida que surge como resultado de la suma algebraica del Resultado operativo, más las Depreciaciones de elementos de propiedad, planta y equipos y de activos por derecho de uso, más las Amortizaciones de activos intangibles menos el Resultado por cambio en valor razonable de propiedades de inversión menos el Resultado por baja de deuda por adquisición de PDN menos el Resultado por ventas de propiedad, planta y equipos.
FACPCE	Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.
FMI	Fondo Monetario Internacional.
Grupo	Grupo económico formado por Lipsa SRL y su subsidiaria.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee (ver CINIIF).
IFRS	International Financial Reporting Standards (ver NIIF).
INDEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina.
IPC	Índice de precios al consumidor publicado por el INDEC.
La Sociedad / Lipsa SRL / Lipsa	Indistintamente, Lipsa Sociedad de Responsabilidad Limitada.
LGS	Ley General de Sociedades de la República Argentina (Ley N° 19.550 y sus modificaciones).
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad.
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera.
PDN	Participaciones del Norte S.A.
RG / CNV	Resoluciones Generales emitidas por la CNV.
RT / FACPCE	Resoluciones Técnicas emitidas por la FACPCE.
Subsidiaria	Sociedad sobre la cual Lipsa SRL está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través de su poder sobre la misma, conforme a lo dispuesto por la NIIF 10.
TO / CNV	Texto Ordenado de la Comisión Nacional de Valores.
USD	Dólar estadounidense.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

LIPSA S.R.L.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

	Nota	31.12.22	31.12.21
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipos	6	12.793.303.483	9.221.423.841
Propiedades de inversión	8	4.878.286.693	5.091.574.746
Activos por derecho de uso	7	4.208.883.470	4.847.788.326
Activos intangibles	9	869.381.111	869.733.789
Otros créditos	13	2.702.416	22.667.470
Total del Activo no corriente		**22.752.557.173**	**20.053.188.172**
ACTIVO CORRIENTE			
Activos biológicos	10	9.899.142.139	4.485.429.197
Inventarios	11	2.777.858.589	2.257.506.499
Otros créditos	13	646.160.182	697.124.660
Instrumentos financieros derivados	12	-	763.492
Créditos por ventas	13	11.043.388	10.971.514
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	967.640.922	1.002.800.852
Total del Activo corriente		**14.301.845.220**	**8.454.596.214**
TOTAL DEL ACTIVO		**37.054.402.393**	**28.507.784.386**
PATRIMONIO			
Capital y reservas atribuibles a los socios de la Sociedad			
Capital social	17	1.120.000	1.120.000
Ajuste de capital social		19.528.685	19.528.685
Reserva legal	16	4.129.738	4.129.738
Reserva especial por adopción de las NIIF	16	3.292.211.776	3.292.211.776
Reserva facultativa		2.485.714.077	2.278.916.478
Resultados no asignados		3.121.575.316	336.797.599
SUBTOTAL ATRIBUIBLE A LOS SOCIOS DE LA SOCIEDAD		**8.924.279.592**	**5.932.704.276**
Interés no controlante	17	4.239.737	4.360.498
TOTAL DEL PATRIMONIO		**8.928.519.329**	**5.937.064.774**
PASIVO			
PASIVO NO CORRIENTE			
Otros pasivos	21	-	1.040.476.096
Préstamos	19	6.056.351.360	260.712.507
Pasivos por arrendamientos	20	2.104.888.113	2.544.084.915
Pasivos por impuesto diferido	15	4.554.472.531	3.993.246.622
Total del Pasivo no corriente		**12.715.712.004**	**7.838.520.140**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas comerciales y otras deudas	18	6.796.222.916	3.802.077.857
Otros pasivos	21	7.240.103	1.040.476.096
Préstamos	19	4.858.124.430	3.472.121.250
Instrumentos financieros derivados	12	4.967.201	-
Pasivos por arrendamientos	20	3.743.616.410	5.676.469.969
Impuesto a las ganancias a pagar		-	741.054.300
Total del Pasivo corriente		**15.410.171.060**	**14.732.199.472**
TOTAL DEL PASIVO		**28.125.883.064**	**22.570.719.612**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**37.054.402.393**	**28.507.784.386**

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

LIPSA S.R.L.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO
POR LOS EJERCICIOS ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

	Nota	31.12.22	31.12.21
Ventas de productos agrícolas	23	15.141.390.764	13.351.969.923
Costo de ventas y gastos de comercialización de productos agrícolas	24	(15.141.390.764)	(13.351.969.923)
Resultados generados por los activos biológicos	10	8.131.607.120	4.352.035.506
Cambios en el valor neto realizable de los productos agrícolas tras la cosecha		(769.357.505)	(1.370.856.520)
Ganancia bruta		**7.362.249.615**	**2.981.178.986**
Gastos de administración	25	(394.114.849)	(259.837.390)
Otros resultados operativos, netos	26	(285.442.257)	988.265.169
Ganancia operativa		**6.682.692.509**	**3.709.606.765**
Ingresos financieros	27	1.366.211.624	78.669.962
Gastos financieros	27	(12.874.316.771)	(4.483.440.646)
Resultado por posición monetaria, neta	27	8.992.263.021	2.966.908.502
Resultados financieros, netos		(2.515.842.126)	(1.437.862.182)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		**4.166.850.383**	**2.271.744.583**
Impuesto a las ganancias	15	(1.045.395.828)	(1.934.754.961)
Ganancia del ejercicio		**3.121.454.555**	**336.989.622**
Ganancia integral del ejercicio		**3.121.454.555**	**336.989.622**
Atribuible a los socios de la Sociedad		3.121.575.316	336.797.599
Atribuible al interés no controlante		(120.761)	192.023
Ganancia del ejercicio por cuota social atribuible a los socios de la Sociedad			
Básica / Diluida	3.24	27.871	3.007

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

LIPSA S.R.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

	Atribuible a los socios de la Sociedad								
	Capital social	**Ajuste de capital social** [1]	**Reserva legal (Nota 16)** [2]	**Reserva especial por adopción de NIIF (Nota 16)**	**Reserva facultativa**	**Resultados no asignados (Nota 16)**	**Subtotal atribuible a los socios de la Sociedad**	**Interés no controlante**	**Total del patrimonio**
Saldos al 31 de diciembre de 2021	**1.120.000**	**19.528.685**	**4.129.738**	**3.292.211.776**	**2.278.916.478**	**336.797.599**	**5.932.704.276**	**4.360.498**	**5.937.064.774**
Constitución de reserva [2]	-	-	-	-	336.797.599	(336.797.599)	-	-	**-**
Distribución de dividendos [3]	-	-	-	-	(130.000.000)	-	(130.000.000)	-	**(130.000.000)**
Ganancia integral del ejercicio	-	-	-	-	-	3.121.575.316	3.121.575.316	(120.761)	**3.121.454.555**
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**1.120.000**	**19.528.685**	**4.129.738**	**3.292.211.776**	**2.485.714.077**	**3.121.575.316**	**8.924.279.592**	**4.239.737**	**8.928.519.329**

(1) Corresponde a la diferencia entre el valor ajustado del Capital social y su valor histórico, según requerimientos de la LGS.
(2) Resuelta por reunión de Socios del 2 de junio de 2022.
(3) Resuelto por reunión de Socios del 22 de diciembre de 2022. Los dividendos distribuidos por la Sociedad fueron compensados con créditos que Lipsa mantenía con sus socios.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

LIPSA S.R.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

	Atribuible a los socios de la Sociedad								
	Capital social	**Ajuste de capital social** [1]	**Reserva legal (Nota 16)**	**Reserva especial por adopción de NIIF (Nota 16)**	**Reserva facultativa**	**Resultados no asignados**	**Subtotal atribuible a los socios de la Sociedad**	**Interés no controlante**	**Total del patrimonio**
Saldos al 31 de diciembre de 2020	**1.120.000**	**19.528.685**	**3.813.110**	**-**	**-**	**5.698.060.451**	**5.722.522.246**	**4.168.475**	**5.726.690.721**
Constitución de reserva legal [2]	-	-	-	-	-	(126.615.569)	(126.615.569)	-	(126.615.569)
Distribución de dividendos [3]	-	-	316.628	3.292.211.776	2.278.916.478	(5.571.444.882)	-	-	-
Ganancia integral del ejercicio	-	-	-	-	-	336.797.599	336.797.599	192.023	336.989.622
Saldos al 31 de diciembre de 2021	**1.120.000**	**19.528.685**	**4.129.738**	**3.292.211.776**	**2.278.916.478**	**336.797.599**	**5.932.704.276**	**4.360.498**	**5.937.064.774**

(1) Corresponde a la diferencia entre el valor ajustado del Capital social y su valor histórico, según requerimientos de la LGS.
(2) Resuelta por reunión de Socios del 21 de mayo de 2021.
(3) Resuelto por reunión de Socios del 22 de diciembre de 2021. Los dividendos distribuidos por la Sociedad fueron compensados con créditos que Lipsa mantenía con sus socios.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

LIPSA S.R.L.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR LOS EJERCICIOS ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

	Nota	31.12.22	31.12.21
ACTIVIDADES OPERATIVAS			
Ganancia del ejercicio		3.121.454.555	336.989.622
Impuesto a las ganancias	15	1.045.395.828	1.934.754.961
Ajustes por:			
Depreciaciones de propiedad, planta y equipos	6	153.559.382	108.714.159
Depreciaciones de activos por derecho de uso	7	3.499.649.787	2.891.151.203
Amortizaciones de activos intangibles	9	352.678	10.482.713
Resultado por baja de deuda por adquisición de PDN	26	-	(111.392.752)
Resultados financieros, netos	27	2.515.842.126	1.437.862.182
Resultados por venta de propiedad, planta y equipos	26	(19.325.094)	29.121.666
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	26	255.480.709	(966.911.607)
Cambios en el valor neto realizable de los productos agrícolas tras la cosecha		769.357.505	1.370.856.520
Resultados generados por los activos biológicos	10	(8.131.607.120)	(4.352.035.506)
Cobranzas netas por instrumentos financieros derivados	12	2.918.935	-
Subtotal - Flujo neto de las operaciones antes de variación de activos y pasivos operativos y de pagos de impuesto a las ganancias		**3.213.079.291**	**2.689.593.161**
Variación neta de activos y pasivos operativos y pagos de impuesto a las ganancias:			
Créditos por ventas		(208.835.956)	(55.548.936)
Otros créditos		588.871.124	(184.292.871)
Inventarios		(4.053.738.611)	(1.288.041.149)
Activos biológicos		2.717.894.178	4.285.944.572
Deudas comerciales y otras deudas		6.198.308.142	2.674.522.578
Pagos de impuesto a las ganancias		(907.991.398)	(61.124.277)
Subtotal - Flujo neto de las operaciones por variación de activos y pasivos operativos y por pagos de impuesto a las ganancias		**4.334.507.479**	**5.371.459.917**
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		**7.547.586.770**	**8.061.053.078**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por compras y anticipos de propiedad, planta y equipos, activos intangibles y otros		(5.662.112.162)	(3.015.315.704)
Ingresos de efectivo por ventas de propiedad, planta y equipos		24.056.310	-
Pagos por adquisición de PDN	31	-	(1.099.952.086)
Pagos por cancelación de deudas por adquisición de establecimientos agrícolas	32	(4.247.196.118)	(2.230.545.587)
Variación neta de créditos financieros a sociedades relacionadas		(1.139.497.905)	-
Variación neta de créditos financieros a terceros	31	(5.266.050)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de inversión		**(11.030.015.925)**	**(6.345.813.377)**
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
(Cancelación) / Toma de préstamos bancarios y financieros	19	(195.331.282)	2.175.951.385
Emisión de obligaciones negociables	19	6.550.721.067	-
Pago de intereses y otros gastos por préstamos bancarios y financieros	19	(939.815.007)	(497.530.783)
Pago de intereses y otros gastos financieros por obligaciones negociables	19	(195.556.803)	-
Pago de intereses de deuda por adquisición de PDN	31	-	(193.801.943)
Pago de intereses por arrendamientos	20	(379.471.192)	(287.268.295)
Pago de arrendamientos	20	(1.522.969.388)	(1.213.595.640)
Variación neta de préstamos financieros de sociedades relacionadas	19	630.399.854	-
Variación neta de otros pasivos con partes relacionadas		-	94.726.905
Variación neta de otros créditos con partes relacionadas		(168.920.610)	(230.042.354)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación		**3.779.056.639**	**(151.560.725)**
AUMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		**296.627.484**	**1.563.678.976**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		**1.002.800.852**	**442.262.670**
Pérdida generada por posición monetaria neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(1.468.647.504)	(285.339.368)
Resultados financieros generados por efectivo y equivalentes de efectivo	27	1.136.860.090	(717.801.426)
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		296.627.484	1.563.678.976
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio		**967.640.922**	**1.002.800.852**

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Lipsa S.R.L., (en adelante, Lipsa) es una entidad organizada bajo las leyes de la República Argentina (Ley 19.550 y sus modificatorias). El domicilio legal es Pringles 221, ciudad de Charata, provincia de Chaco.

Lipsa y su subsidiaria PDN (en adelante, el Grupo) tienen como objeto principal el cultivo de cereales, principalmente soja y maíz. Dicho cultivo se realiza en períodos estacionales y aplicando esquemas de rotación acorde a las prácticas de mercado.

El estatuto de la Sociedad fue inscripto en el Registro Público de Comercio con fecha 27 de septiembre de 2010, siendo su última modificación introducida por Reunión de Socios del 17 de julio de 2021, la que fue inscripta en la Inspección General de Personas Jurídicas y Registro Público de Comercio de la provincia de Chaco, en el Protocolo de S.R.L., Acta N° 75, Folios 997/1003, Resolución N° 1378 de fecha 5 de noviembre de 2021, Tomo II, Cuarto Cuerpo. El plazo de duración es de 20 años contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro Público de Comercio y se prorrogará automáticamente por un período de igual término, en la medida que los socios no resuelvan su disolución.

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por la Gerencia de la Sociedad con fecha 10 de marzo de 2023.

NOTA 2. AUTORIZACIÓN DE INGRESO AL RÉGIMEN GENERAL DE OFERTA PÚBLICA

El 15 de septiembre de 2020, la Asamblea General Ordinaria de Socios de la Sociedad, aprobó la creación del programa de Obligaciones Negociables simples no convertibles en cuotas partes, conforme a lo establecido por la Ley N° 23.576, modificada por la Ley N° 23.962.

Con fecha 11 de noviembre de 2021, la CNV mediante Resolución N° RESFC-2021-21493-APN-DIR#CNV, autorizó el ingreso de LIPSA S.R.L. al Régimen General de Oferta Pública, para el ofrecimiento de Obligaciones Negociables y la creación de un Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en cuotas partes, por un monto en circulación de hasta un valor nominal de veinte millones de dólares estadounidenses (V/N USD 20.000.000) o su equivalente en otras monedas.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a las NIIF, emitidas por el IASB (sobre la base de lo dispuesto por la RT N° 26, modificada por las RT N° 29, 38 y 43), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Las cifras incluidas en los estados financieros consolidados se exponen en pesos sin centavos al igual que las notas, excepto que expresamente se indique otra unidad de redondeo. Asimismo, las políticas y estimaciones contables críticas utilizadas son las expuestas en nota 4 a los presentes estados financieros consolidados. Dichas políticas están basadas en las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el IFRIC aplicables a la fecha.

Las cifras al 31 de diciembre de 2021 que se exponen en estos estados financieros consolidados a efectos comparativos surgen de ajustar por inflación los importes de los estados financieros a dicha fecha, conforme a lo descripto en nota 3.9 a los presentes estados financieros consolidados. Sobre las mismas, de corresponder, se efectuaron ciertas reclasificaciones a efectos comparativos con las cifras del presente ejercicio.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados, de acuerdo con las NIIF, requiere que se realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los mismos, como así también los ingresos y egresos registrados.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.1 Bases de preparación (Cont.)

El Grupo realiza estimaciones para calcular, por ejemplo, las depreciaciones y amortizaciones, el valor razonable neto realizable de los inventarios, el valor recuperable de los activos no financieros, los activos por derecho de uso, los activos biológicos, el cargo por impuesto a las ganancias y ciertos cargos laborales. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que el Grupo siga operando normalmente como empresa en marcha.

3.2 Cambios en políticas contables. Nuevas normas contables

(a) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que han entrado en vigor a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a la NIIF 3, "Combinaciones de negocios": esta modificación actualiza una referencia en la NIIF 3 al Marco Conceptual de Información Financiera sin cambiar los requisitos contables para las combinaciones de empresas. La aplicación de esta modificación no generó impactos significativos en los presentes estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 16, "Propiedad, planta y equipo": esta modificación prohíbe deducir del costo del bien los importes recibidos por las ventas producidas mientras la empresa está preparando el activo para su uso previsto, en cambio, serán reconocidas como resultados del período. La aplicación de esta modificación no generó impactos significativos en los presentes estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 37, "Provisiones, pasivos y activos contingentes": esta modificación especifica qué costos incluye una empresa al evaluar si un contrato será deficitario. La aplicación de esta modificación no generó impactos significativos en los presentes estados financieros consolidados.

(b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2022 y no han sido adoptadas anticipadamente:

Modificaciones a la NIC 1, "Presentación de estados financieros" sobre la clasificación de pasivos: estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los acontecimientos posteriores a la fecha de los estados financieros. La enmienda también aclara lo que significa "liquidación" de un pasivo. Esta norma fue publicada en enero de 2020 y entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

Modificaciones a la NIC 1, "Presentación de estados financieros": el objetivo de esta modificación es mejorar la exposición de las políticas contables, requiriendo que las compañías expongan las políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas. Esta modificación fue publicada en febrero de 2021 y entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 8, "Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores": el objetivo de esta modificación es ayudar a los usuarios a distinguir entre cambios en políticas contables y cambios de estimaciones contables ya que de ellos dependerá si se aplicarán de forma retrospectiva o prospectivamente. Esta modificación fue publicada en febrero de 2021 y entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 12, "Impuesto diferido relacionado con los activos y pasivos derivados de una única transacción": exigen que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en su reconocimiento inicial, dan lugar a cantidades iguales de diferencias temporales imponibles y deducibles. Estas modificaciones fueron publicadas en mayo de 2021 y entrarán en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Modificaciones a la NIIF 16, "Transacción de venta con arrendamiento posterior": Estas modificaciones incluyen requisitos para las transacciones de venta con arrendamiento posterior en la NIIF 16 para explicar cómo una entidad contabiliza una venta con arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Es muy probable que se vean afectadas las transacciones de venta con arrendamiento posterior en las que algunos o todos los pagos del arrendamiento son pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Estas modificaciones fueron publicadas en septiembre de 2022 y entraran en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.2 Cambios en políticas contables. Nuevas normas contables (Cont.)

Modificaciones a la NIC 1, "Pasivos no corrientes con condiciones": Estas modificaciones aclaran cómo las condiciones que una entidad debe cumplir en los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa afectan a la clasificación de un pasivo. Estas modificaciones fueron publicadas en noviembre de 2022 y entraran en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas todavía, y que se espere tengan un efecto significativo para el Grupo.

3.3 Propiedad, planta y equipos

Fueron valuados al costo de adquisición o de construcción, neto de las depreciaciones acumuladas y/o de las pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de estas partidas.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo y su costo pueda ser medido razonablemente. El valor de libros del activo que se reemplaza se da de baja.

Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado del resultado integral consolidado del ejercicio en que se incurren.

La depreciación de estos bienes es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. En el caso que un activo incluya componentes significativos con distintas vidas útiles, los mismos son reconocidos y depreciados como ítems separados.

A continuación, se enumera la vida útil para cada uno de los ítems que componen el rubro propiedad, planta y equipos:

ÍTEM	VIDA ÚTIL
Establecimientos agropecuarios – Terrenos	Sin depreciación
Establecimientos agropecuarios – Construcciones	30 – 50 años
Instalaciones	10 años
Maquinarias y equipos	3 – 10 años
Muebles, herramientas, vehículos y otros equipos	3 – 10 años
Obras en construcción	Sin depreciación
Inmuebles – Terrenos	Sin depreciación
Inmuebles – Construcciones	30 – 50 años

Los valores residuales de propiedad, planta y equipos, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan y ajustan, si fuera necesario, a la fecha de cierre de cada ejercicio.

El valor de libros de propiedad, planta y equipos se reduce inmediatamente a su importe recuperable cuando el importe en libros es superior al monto recuperable estimado.

Las ganancias y pérdidas por la venta de elementos de propiedad, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor de libros del bien respectivo y se incluyen en el rubro "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados consolidado.

3.4 Arrendamientos

3.4.1 Actividades de arrendamientos

La Sociedad y su subsidiaria arriendan maquinarias y equipos y establecimientos agropecuarios. Los contratos de alquiler generalmente se realizan por períodos fijos de 3 años. Los contratos pueden contener o no componentes de arrendamiento. El Grupo asigna en cada contrato los componentes de arrendamiento y no arrendamiento, con base en sus precios relativos independientes. Sin embargo, para los arrendamientos de bienes inmuebles para los cuales el Grupo es arrendataria, ha optado por no separar los componentes de arrendamiento y los que no lo son, y en su lugar los contabiliza como un solo componente de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento se negocian de manera individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los arrendamientos no pueden ser afectados como garantías de préstamos.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.4.2 Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso se miden al costo, que comprende: el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, cualquier pago por arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier activo por incentivo de arrendamiento y los costos de restauración.

Los activos por derecho de uso se deprecian en forma lineal, durante el período más corto entre la vida útil del activo y el período del arrendamiento. El valor en libros resultante no supera su respectivo valor recuperable.

Para aquellos pasivos por arrendamientos variables, cuyos contratos vinculan los pagos a índices o tasas de actualización, se realizan remediciones originadas en cambios en dichos índices o tasas, las cuales se reconocen en términos reales, con contrapartida en ajustes a los respectivos activos por derecho de uso.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo (plazo inferior a 12 meses) de equipos y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor, se reconocen linealmente como un gasto en el resultado del ejercicio en que se incurren.

3.4.3 Pasivos por arrendamientos

Los pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente sobre la base del valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen, principalmente, el valor presente neto de los pagos fijos por arrendamiento (incluidos los pagos fijos en sustancia) y de los pagos por arrendamiento variables basados en un índice o una tasa, menos cualquier activo por incentivo a cobrar. Los pagos por arrendamiento que se realizarán bajo opciones de extensión razonablemente ciertas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar con facilidad, se utiliza la tasa de endeudamiento incremental del arrendatario. Dicha tasa es la que el arrendatario tendría que pagar para obtener los fondos necesarios para adquirir un activo de valor similar al activo por derecho de uso, bajo un entorno económico con términos y condiciones similares.

Para determinar la tasa de interés incremental la Sociedad y su subsidiaria, siempre que sea posible, utilizan como punto de partida una tasa reciente de financiamiento externo. Para aquellos casos en los que no se cuenta con financiamiento reciente de terceros, se utiliza un enfoque de determinación de la tasa que comienza con una tasa de interés libre de riesgo, ajustada por el riesgo de créditos para arrendamientos que ya posee el Grupo, y realiza ajustes específicos para el arrendamiento, como plazo, moneda y garantía.

La Sociedad y su subsidiaria están expuestas a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamiento variables basados en un índice o tasa, los cuales se incluyen cuando entran en vigor. En ese momento, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y ajusta contra el activo por derecho de uso.

Los cargos financieros generados por los pasivos por arrendamientos (intereses y diferencias de cambio) se exponen en el rubro “Resultados financieros, netos” en el estado del resultado integral consolidado.

3.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están constituidas por inmuebles (terrenos y construcciones) mantenidos para obtener rentas o para apreciación de capital o ambos, más que para su uso en la producción de bienes y servicios, o fines administrativos. Asimismo, incluyen establecimientos agrícolas que no se encuentran aptos para la producción en su condición actual y que requerirán la realización de inversiones para tal finalidad.

Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable neto de las pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. Dichos valores fueron obtenidos de informes preparados por tasadores profesionales independientes, elaborados utilizando un enfoque de comparación de precios de ventas de propiedades comparables geográficamente cercanas.

Los terrenos no se deprecian.

El valor de libros de las propiedades en inversión se reduce inmediatamente a su importe recuperable cuando el importe en libros es superior a su importe recuperable estimado.

Las ganancias y pérdidas por la venta y por los cambios en el valor razonable de elementos de propiedades de inversión se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor de libros del bien respectivo y se incluyen en el rubro “Otros resultados operativos, netos” en el estado del resultado integral consolidado.

Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados del ejercicio en que se incurren.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.6 Activos intangibles

Son activos intangibles aquellos activos no monetarios, sin sustancia física, susceptibles de ser identificados ya sea por ser separables o por provenir de derechos legales o contractuales. Los mismos se reconocen cuando se pueden medir de forma confiable y sea probable que generen beneficios al Grupo.

- **Software y licencias relacionadas**

Los costos asociados con el mantenimiento de software se reconocen como gasto cuando se incurren. Los costos de desarrollo, adquisición e implementación, que son directamente atribuibles al diseño y pruebas de software, identificables y únicas, que controla el Grupo, se reconocen como activos.

Los costos de desarrollo, adquisición o implementación reconocidos inicialmente como gastos de un período, no son reconocidos posteriormente como costo del activo intangible. Los costos incurridos en el desarrollo, adquisición o implementación de software, reconocidos como activos intangibles, se amortizan aplicando el método de la línea recta durante sus vidas útiles estimadas, en un plazo que no excede de cinco años.

Las licencias adquiridas por el Grupo han sido clasificadas como activos intangibles con vida útil definida, siendo amortizadas en forma lineal a lo largo del período de la licencia, cuya duración no excede los cinco años.

-**Valor llave por adquisición**

El valor llave generado en la adquisición de subsidiarias representa el exceso entre:

(i) el costo de una adquisición, el cual se mide como la suma de la contraprestación transferida, valuada al valor razonable a la fecha de la adquisición, más el importe del interés no controlante; y

(ii) el valor razonable a dicha fecha de los activos identificables adquiridos, de los pasivos asumidos y de los pasivos contingentes de la adquirida.

Los valores llave generados en la adquisición de subsidiarias, se incluyen en el rubro “Activos intangibles” en el estado de situación financiera consolidado.

Los valores llave no se amortizan. El Grupo evalúa al menos anualmente la recuperabilidad de los valores llave sobre la base de flujos futuros de fondos descontados más otra información disponible a la fecha de preparación de los estados financieros consolidados. Las pérdidas por desvalorización, una vez contabilizadas, no se revierten. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el saldo de valor llave relacionado con la entidad vendida.

El valor llave se asigna a unidades generadoras de efectivo a efectos de realizar las pruebas de recuperabilidad. La asignación se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo (o grupos de unidades), identificadas de acuerdo con el criterio de segmento operativo, que se benefician de la combinación de negocios de la que surgió el valor llave.

3.7 Desvalorización de activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de desvalorización cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor de libros.

Las pérdidas por desvalorización se reconocen cuando el valor de libros excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta y su valor en uso. Para efectos de la prueba de desvalorización, los activos se agrupan al menor nivel en que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor de libros de activos no financieros sobre los que se ha registrado una desvalorización se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones de desvalorizaciones.

3.8 Participación en subsidiarias

Subsidiarias son todas aquellas entidades sobre las cuales la Sociedad tiene el control. La Sociedad controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derecho, a obtener rendimientos variables por su implicación en la participada, y tiene la capacidad de utilizar el poder de dirigir las políticas operativas y financieras de la entidad para influir sobre esos rendimientos. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.8 Participación en subsidiarias (Cont.)

En cuadro a continuación, se detalla la subsidiaria que se consolida:

SOCIEDAD	FECHA DE CIERRE	PARTICIPACIÓN PORCENTUAL	
		31.12.22	31.12.21
Participaciones del Norte S.A.	31.12.2022	99%	99%

El grupo utiliza el método de compra para contabilizar la adquisición de subsidiarias. El costo de una adquisición se determina como el valor razonable de los activos entregados, instrumentos de capital emitidos y los pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio. El precio acordado incluye, de corresponder, el valor razonable de los activos y pasivos que surjan de cualquier contraprestación contingente convenida. Los costos relacionados con la adquisición son considerados gastos cuando se incurren. Los activos netos y los pasivos contingentes identificables adquiridos en una combinación de negocios se valúan inicialmente a sus valores razonables a la fecha de la adquisición. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se registra como valor llave. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados consolidado.

Las transacciones, saldos y los ingresos y gastos, originados por operaciones realizadas entre sociedades consolidadas son eliminados. También se eliminan las pérdidas y ganancias no trascendidas a terceros contenidas en saldos finales de activos que surjan de dichas transacciones.

3.9 Información financiera en economías de alta inflación, moneda funcional y moneda de presentación

(a) Información financiera en economías de alta inflación

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debió ser considerada como de alta inflación a partir del 1 de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (publicada en el BON con fecha 4 de diciembre de 2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la LGS. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto Nº1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional, a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. En ese sentido y considerando las aclaraciones expuestas en nota 2.1, cabe destacar que, mediante su RG 777/2018 (publicada en el BON con fecha 28 de diciembre de 2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización apliquen a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 fueron reexpresados.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.9 Información financiera en economías de alta inflación, moneda funcional y moneda de presentación (Cont.)

(a) Información financiera en economías de alta inflación (Cont.)

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el INDEC. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados financieros consolidados fue del 94,79% en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y del 50,94% en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha de los estados financieros consolidados y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de reexpresión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta del Grupo se incluye en el estado del resultado integral consolidado, en la cuenta “Resultado por posición monetaria neta” del rubro “Resultados financieros, netos”.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.
- El Grupo no aplicó la opción de exponer los resultados financieros en términos reales.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación (1 de enero 2017), las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El Capital social fue reexpresado desde la fecha de suscripción. El monto resultante de dicho ajuste fue incorporado en la cuenta “Ajuste de capital social”, integrante del Patrimonio.

(b) Moneda funcional y moneda de presentación

La moneda funcional del Grupo se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona. La moneda funcional del Grupo es el ARS.

La moneda de presentación de los estados financieros consolidados es el ARS, siendo ésta la moneda funcional de la Sociedad controlante.

3.10 Activos financieros

3.10.1 Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

(i) Activos financieros a costo amortizado y

(ii) Activos financieros a valor razonable.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

(i) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se valúan a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

(a) el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

(b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Adicionalmente y, para los activos que cumplan con las condiciones arriba mencionadas, la NIIF 9 contempla la opción de designar, al momento del reconocimiento inicial, un activo como medido a su valor razonable si al hacerlo elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento (algunas veces denominada “asimetría contable”) que surgiría en caso de que la valuación de los activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias o pérdidas de los mismos se efectuase sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún activo financiero a valor razonable haciendo uso de esta opción.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.10 Activos financieros (Cont.)

3.10.1 Clasificación (Cont.)

(ii) Activos financieros a valor razonable

Los activos financieros a valor razonable son aquellos que no se valúan a costo amortizado.

3.10.2 Reconocimiento y medición

Las compras y ventas habituales de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros clasificados como “a costo amortizado”, se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción. Estos activos devengan los intereses en base al método de interés efectivo.

Los activos financieros clasificados como “a valor razonable” con cambios en resultados se reconocen inicialmente a valor razonable y los costos de transacción se reconocen como gasto en el estado de resultados. Posteriormente se valúan a valor razonable.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de estos expiran o se transfieren y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran posteriormente a su valor razonable.

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable se incluyen en el estado de resultados consolidado en el rubro “Resultados financieros, netos”, en el ejercicio en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable.

La Sociedad aplica el enfoque simplificado previsto en la NIIF 9 para medir la desvalorización esperada de sus cuentas por cobrar comerciales (activos financieros), el cual considera las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida útil de dichos activos. Para medir la pérdida crediticia esperada, se identificaron grupos de clientes cuyos riesgos sean similares y, a su vez, diferentes entre cada uno de ellos. La Sociedad define como “evento de incumplimiento” a la mora mayor a 90 días. Esta definición se mantiene hasta la cancelación de las obligaciones pendientes con la Sociedad. Las pruebas de deterioro sobre las cuentas por cobrar se describen también en la nota 3.14.

La pérdida resultante, determinada como la diferencia entre el valor contable del activo y la pérdida por deterioro estimada, se reconoce en el estado de resultados separado. Si en un período subsecuente el monto de la desvalorización disminuye y el mismo puede relacionarse con un evento ocurrido con posterioridad a la medición, la reversión de la desvalorización es reconocida en el estado de resultados separado.

3.11 Activos biológicos

Los activos biológicos comprenden principalmente sementeras de granos (como de maíz, trigo, y soja, entre otros). Los productos biológicos de las sementeras (cereales cosechados) están destinados a la venta. Dichos productos biológicos cosechados se exponen en el rubro “Inventarios” del estado de situación financiera consolidado.

Dichas sementeras de granos no cumplen con la definición de “planta productora” de la NIC 41 “Agricultura”, porque no se espera que produzcan durante más de un ejercicio. Por esta razón y, considerando que los citados productos biológicos se cosechan dentro de los próximos doce meses siendo luego vendidos, estos activos biológicos son clasificados como activos corrientes.

En la etapa inicial de su desarrollo biológico, es decir hasta que las sementeras alcancen un estado fenológico a partir del cual puede estimarse de manera razonable su rendimiento, se valúan al costo. Superada esta etapa, se valúan a su valor razonable menos los costos de cosecha. Dado que no existe un mercado activo para este tipo de activos biológicos en su ubicación y condición previas a la recolección, el valor razonable es estimado en función del valor presente de los flujos netos de efectivo esperados (principalmente, valor razonable de los productos biológicos a cosechar), descontados utilizando una tasa adecuada a las circunstancias. A los efectos de tal estimación, se consideran entre otros, factores tales como el estado fenológico de los cultivos, el rendimiento esperado por hectárea, el precio del grano y los costos estimados de labores e insumos hasta la fecha de la cosecha. Asimismo, el valor razonable de estos activos biológicos se determina en forma separada del terreno en el que están sembrados. Dado que al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las mencionadas sementeras se encontraban en la etapa inicial de su desarrollo biológico, fueron valuadas al costo en el estado de situación financiera consolidado.

La diferencia entre el valor razonable de los productos biológicos cosechados (cereales) en el punto de cosecha y los respectivos costos de producción se imputa en el rubro “Resultados generados por los activos biológicos” del estado del resultado integral consolidado.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.11 Activos biológicos (Cont.)

Los mencionados costos de producción incluyen principalmente insumos (agroquímicos, fertilizantes), labores (siembra, pulverización, cosecha) y depreciaciones (de elementos de propiedad, planta y equipos, de activos intangibles y de activos por derecho de uso por arrendamientos de establecimientos agrícolas).

3.12 Inventarios

Los inventarios se registran a su valor neto realizable dado que existe un mercado activo para dichos bienes, el riesgo de que los mismos no se vendan es bajo y existe una práctica establecida en la industria de medir dichas existencias conforme al mencionado criterio. Este criterio de valuación está expresamente previsto por la NIC 2 para el caso de inventarios de productos agrícolas mantenidos por productores, como es el caso de Lipsa.

Dado que las existencias se miden a valor neto realizable a cada cierre, las variaciones en dicho valor se reconocen en el estado de resultados integral consolidado en el ejercicio en el cual se generan bajo la línea “Cambios en el valor neto realizable de los productos agrícolas tras la cosecha”. Por consiguiente y sobre la base de dicho criterio de valuación de las existencias, no se reconocen resultados en oportunidad de la venta de los productos biológicos (cereales).

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de venta directos, considerando prácticas habituales de mercado.

Las existencias de insumos se registran al costo. El costo se determina usando el método de precio promedio ponderado (PPP).

3.13 Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente a valor razonable de la fecha en que se celebra el contrato del instrumento derivado y son posteriormente medidos a su valor razonable a la fecha de cierre. El método para reconocer la ganancia o pérdida resultante de los cambios en los valores razonables de los derivados depende de si son designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo y, si es así, la naturaleza de la partida que se está cubriendo.

Los cambios en el valor razonable de cualquier instrumento financiero derivado que no califica para contabilidad de cobertura se reconocen inmediatamente en el estado del resultado integral consolidado, en el rubro “Resultados financieros netos” (nota 27).

3.14 Créditos por ventas y otros créditos

Las cuentas por cobrar comerciales y otros créditos se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente, se valorizan a su costo amortizado usando el método del interés efectivo, menos la previsión por incobrabilidad, de corresponder. En caso de que el componente financiero de los créditos no resulte significativo, los mismos se valúan a su valor nominal.

El Grupo estima la previsión para créditos incobrables por un monto igual a las pérdidas esperadas para toda la vida del crédito. La determinación de la pérdida esperada a reconocerse se calcula en función de un porcentaje de incobrabilidad por rangos de vencimiento para cada crédito. Dicho porcentaje histórico debe contemplar las expectativas de cobrabilidad futuras de los créditos y, por tal motivo, aquellos cambios de comportamiento estimados. Dado que Lipsa opera con clientes de primera línea, no tiene historial de créditos comerciales incobrables.

El valor en libros del activo se reduce por medio de una cuenta de previsión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados consolidado en el rubro “Gastos de comercialización”. Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se da de baja contra la respectiva previsión para cuentas por cobrar. El recupero posterior de montos previamente reconocidos como pérdidas se reconoce con crédito al rubro “Gastos de comercialización” en el estado del resultado integral consolidado.

3.15 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos y otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos y con una baja exposición a cambios de valor significativos. Las colocaciones de fondos del Grupo que no cumplan las condiciones antedichas, se exponen en el rubro “Inversiones” del estado de situación financiera consolidado.

Los activos registrados en efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor razonable o al costo amortizado que se aproxima a su valor razonable.

3.16 Capital social

Las cuotas sociales ordinarias se clasifican en el patrimonio y se mantienen registradas a su valor nominal. Cuando se adquieren cuotas sociales de la Sociedad (cuotas sociales propias en cartera), el pago efectuado, incluyendo cualquier costo directamente atribuible a la transacción (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las cuotas sociales se cancelen o vendan.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.17 Préstamos (Cont.)

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción y, posteriormente, se registran a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de cancelación se reconoce en el estado del resultado integral consolidado durante el período del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva.

3.18 Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales y otras deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. En caso de que el componente financiero de las deudas mencionadas no resulte significativo, las mismas se valúan a su valor nominal.

3.19 Impuestos a las ganancias y a la ganancia mínima presunta

(a) Impuesto a las ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral consolidado.

- **Impuesto a las ganancias corriente**

El cargo por impuesto a las ganancias corriente consolidado corresponde a la sumatoria de los cargos de las distintas sociedades que se consolidan, los cuales fueron determinados, en cada caso, mediante la aplicación de la tasa del impuesto sobre el resultado impositivo, conforme a la ley de impuesto a las ganancias vigente en el país a la fecha de los estados financieros consolidados. El Grupo evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. En caso de corresponder, se constituyen provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

- **Impuesto a las ganancias – Método diferido**

El impuesto a las ganancias diferido se determina en su totalidad, por el método del pasivo, a partir de las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores contables expuestos en los estados financieros consolidados. Sin embargo, el impuesto diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo, en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios, que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable, no se registra. El impuesto diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha de los estados financieros consolidados y que se espera serán aplicables cuando el impuesto diferido activo se realice o el impuesto diferido pasivo se cancele.

Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios impositivos futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido en el caso de diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, excepto que se den las dos condiciones siguientes:

(i) La Sociedad controla la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales.

(ii) Es probable que dicha diferencia temporal no se revierta en un momento previsible en el futuro.

Los saldos de impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando se relacionen con la misma autoridad fiscal de la Sociedad o de las distintas subsidiarias en donde exista intención y posibilidad de liquidar los saldos impositivos sobre bases netas.

3.20 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida como resultado de hechos pasados, es probable que origine una salida de recursos que serán necesarios para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés que refleje las actuales condiciones del mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. El incremento en la provisión por el paso del tiempo se reconoce en el rubro “Resultados financieros, netos” del estado del resultado integral consolidado.

Las provisiones más habituales registradas por el Grupo son:

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.20 Provisiones (Cont.)

Para juicios laborales, civiles y comerciales: se determinan en base a los informes de los abogados acerca del estado de los juicios y la estimación efectuada sobre las posibilidades de quebrantos a afrontar por el Grupo, así como en la experiencia pasada respecto a este tipo de juicios.

Para otras contingencias: se constituyen para afrontar situaciones contingentes que podrían originar obligaciones para el Grupo. En la estimación de los montos se considera la probabilidad de su concreción tomando en cuenta la opinión de los asesores legales y profesionales del Grupo.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Gerencia de la Sociedad entiende que no se han presentado en el Grupo, elementos que permitan determinar la existencia de contingencias que puedan materializarse y generar un impacto negativo en los presentes estados financieros consolidados.

3.21 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad se reconoce como pasivo en los estados financieros en el ejercicio en el que los dividendos se aprueban.

3.22 Reconocimiento de ingresos

El Grupo identifica los contratos con clientes y evalúa los bienes y servicios comprometidos en los mismos para determinar las obligaciones de desempeño y su clasificación entre obligaciones de desempeño que se satisfacen a un momento dado o a lo largo del tiempo.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño a un momento dado se reconocen cuando el cliente obtiene el control del activo comprometido, considerando si existe el derecho presente al cobro, si el cliente tiene la posesión física y el derecho legal sobre tal activo y si se han transferido los riesgos y beneficios sobre el mismo.

Los ingresos de las actividades agropecuarias del Grupo provienen principalmente de la venta de productos agropecuarios.

El Grupo contabiliza los ingresos por ventas cuando se entregan los productos agrícolas y los clientes adquieren la propiedad y asumen los riesgos asociados, lo cual sucede habitualmente cuando los productos son recibidos o son retirados directamente por los clientes, el cobro de los créditos es probable y el valor de los ingresos puede medirse en forma confiable por haberse fijado los precios de venta respectivos. Las ventas netas de productos agrícolas representan el valor liquidado, neto de descuentos y bonificaciones, en caso de existir. En general, conforme a lo expuesto, los ingresos por ventas son reconocidos con la emisión de las respectivas liquidaciones de cereales.

El Grupo no separa los importes que se han comprometido como contraprestación para dar cuenta de los efectos de un componente de financiación significativo de un contrato, haciendo uso de la solución práctica que establece la IFRS 15 en su punto 63, según el cual si una entidad espera, al comienzo del contrato, que el periodo entre el momento en que la entidad transfiere un bien o servicio comprometido con el cliente y el momento en que el cliente paga por ese bien o servicio sea de un año o menos (en el caso de Lipsa, el plazo de cobranza una vez emitida la liquidación de cereales, suele ser inferior a un mes) dicha entidad puede optar por no separar el mencionado componente financiero.

3.23 Resultados financieros

Los resultados financieros expuestos en el estado del resultado integral consolidado incluyen: (i) ingresos y gastos por intereses; (ii) diferencias de cambio de créditos y deudas y del y equivalentes de efectivo; (iii) resultados por operaciones con instrumentos financieros; y (iv) resultados por posición monetaria neta (conforme a nota 3.9).

El Grupo optó por exponer las diferencias de cambios originadas por créditos y deudas operativas en moneda extranjera en el rubro “Resultados financieros, netos” del estado del resultado integral consolidado.

3.24 Ganancia por cuota social

La ganancia por cuota social básica se calcula dividiendo la ganancia atribuible a los socios de la Sociedad entre las cuotas sociales en circulación. Dado que la Sociedad no posee deuda convertible en cuotas sociales, la ganancia básica es igual a la ganancia diluida por cuota social.

	31.12.22	31.12.21
Ganancia integral del ejercicio atribuible a los socios de Lipsa	3.121.575.316	336.797.599
Cuotas sociales en circulación	112.000	112.000
GANANCIA BÁSICA Y DILUIDA POR CUOTA SOCIAL	**27.871**	**3.007**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 4. POLÍTICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados requiere que el Grupo realice estimaciones y evaluaciones sobre sucesos futuros, aplique juicios críticos y establezca premisas que tienen efectos en la aplicación de las políticas contables y en los montos de los activos y pasivos y de los ingresos y egresos informados.

Dichas estimaciones y juicios se encuentran en permanente evaluación y están basados en experiencias pasadas y en factores que son razonables bajo las circunstancias existentes. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados.

Las estimaciones y políticas contables que tienen un riesgo significativo de causar ajustes en el importe de los activos y pasivos registrados en los presentes estados financieros consolidados se detallan a continuación:

(a) Recuperabilidad de elementos de propiedad, planta y equipos

El Grupo evalúa la recuperabilidad de los elementos de propiedad, planta y equipos cuando ocurren hechos o se suscitan cambios en las circunstancias que indican que el valor de libros de un bien puede no ser recuperable. El valor en libros de los elementos de propiedad, planta y equipos es considerado desvalorizado por el Grupo, cuando el valor en uso, calculado mediante la estimación de los flujos de efectivo esperados de dichos activos, descontados e identificables por separado, o su valor neto realizable, sea inferior a su valor en libros.

Una pérdida por desvalorización de elementos de propiedad, planta y equipos previamente reconocida se revierte cuando existe un cambio posterior en las estimaciones utilizadas para computar el valor recuperable del bien. En ese caso, el nuevo valor no puede superar el valor que hubiera tenido a la nueva fecha de medición si no se hubiese reconocido la desvalorización.

Tanto el cargo de desvalorización como su reversión son reconocidos como resultados.

La determinación de los valores de uso requiere la utilización de estimaciones y se basa en las proyecciones de flujos de efectivo confeccionados a partir de presupuestos financieros que cubren un período máximo de cinco años. Los flujos de efectivo que superan el período de cinco años son extrapolados usando tasas de crecimiento estimadas, las cuales no exceden a la tasa de crecimiento promedio de largo plazo de cada uno de los negocios involucrados.

Las principales presunciones claves están relacionadas con los rendimientos agrícolas proyectados, las variaciones de precios de los productos agrícolas a cosechar y de los costos futuros relacionados a la explotación agrícola, la tasa de descuento, y ciertas variables macroeconómicas tales como el tipo de cambio. Las mismas son determinadas sobre la base de resultados pasados, otras fuentes externas de información y las expectativas del Grupo sobre el desarrollo de la actividad.

Las tasas de descuento usadas son el respectivo costo promedio de capital (“WACC”) el cual es considerado un buen indicador del costo de capital. Cada una de las WACCs utilizadas, son estimadas considerando la industria, el país y el tamaño del negocio.

La estimación de los valores netos realizables, en caso de ser necesario su cálculo, es efectuada a través de valuaciones preparadas por tasadores independientes, conforme a los criterios definidos por la International Valuation Standards (“IVS”).

(b) Recuperabilidad de valores llave

Los valores llave poseen vida útil indefinida y, por consiguiente, no están sujetos a amortización. Anualmente el Grupo realiza la evaluación del valor recuperable de dichos activos. Para determinar el valor recuperable, el Grupo considera el mayor entre:

- Valores en uso de las unidades generadoras de efectivo a las que se asignaron dichos valores llave, los cuales son estimados sobre la base de proyecciones de flujos de efectivo de dichas unidades. Tales proyecciones son preparadas con características similares a las detalladas en las pruebas de recuperabilidad de elementos de propiedad, planta y equipos (nota 4 (a)).
- Valores netos realizables de las unidades generadoras de efectivo a las que se asignaron dichos valores llave.

En general, el Grupo utiliza como medida de valor recuperable a los respectivos valores en uso y, en caso de observar riesgos de deterioro, emplea a los respectivos valores netos realizables a través de valuaciones preparadas por tasadores profesionales independientes.

NOTA 4. POLÍTICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS (Continuación)

(c) Impuesto a las ganancias

El Grupo debe realizar la estimación de los impuestos a las ganancias de cada una de las sociedades que lo integran (Lipsa y PDN). Este proceso incluye la estimación realizada de la exposición impositiva final y la determinación de diferencias temporarias resultantes del tratamiento diferido en ciertos rubros, tales como devengamientos y amortizaciones, a los fines impositivos y contables. Estas diferencias pueden resultar en activos y pasivos impositivos diferidos, los cuales se incluyen en el estado de situación financiera consolidado. Se debe establecer en el curso de los procedimientos de planificación fiscal, el año fiscal de la reversión de los activos y pasivos impositivos diferidos y si existirán futuras ganancias gravadas en esos períodos. Se requiere un análisis gerencial detallado para determinar las provisiones por impuestos a las ganancias corrientes y las posiciones de activos y pasivos impositivos diferidos.

En ese sentido, el activo por impuesto diferido se revisa en cada fecha de reporte y se reduce en función de la probabilidad de que la base imponible suficiente esté disponible para permitir que estos activos sean recuperados total o parcialmente. Al evaluar la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, el Grupo considera si es probable que alguno o todos los activos por impuesto diferido no se realicen. La realización de activos por impuesto diferido depende de la generación de ganancias imponibles futuras en los ejercicios en los cuales estas diferencias temporarias sean deducibles. El Grupo considera la reversión programada de los pasivos por impuesto diferido, las ganancias imponibles futuras proyectadas y las estrategias de planificación impositivas para realizar esta evaluación. La generación de ganancias imponibles en el futuro podría diferir de las estimadas afectando la deducibilidad de los activos por impuesto diferido.

Por otra parte, el Grupo evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones impositivas respecto a situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, considerando la probabilidad de que la autoridad fiscal acepte cada tratamiento y, en caso de corresponder, registra provisiones impositivas para reflejar el efecto de la incertidumbre para cada tratamiento en función del importe que estima se deberá pagar a las autoridades fiscales. Si el resultado fiscal final con respecto a los tratamientos inciertos es diferente de los importes que se reconocieron, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a las ganancias y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

(d) Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

El Grupo ha aplicado el método de valor razonable para la valuación de sus propiedades de inversión. El valor razonable contabilizado fue determinado por tasadores independientes utilizando el criterio de “Valuación de Mercado”, basándose en la investigación del precio de bienes similares en el mercado, considerando la mayor y mejor utilización de activos comparables. Estos valores se ajustaron por diferencias en la naturaleza, localización o condición del activo objeto de la valuación. Los valores determinados son aquellos que resultarían de operaciones de pago al contado y considerando la libre disponibilidad de los bienes, sin incluir gastos de transferencia.

El Grupo actualiza anualmente la estimación del valor razonable de sus propiedades de inversión, monitoreando durante los períodos intermedios la eventual existencia de cambios significativos que ameriten una actualización anticipada.

NOTA 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El responsable de las decisiones operativas del Grupo es la Gerencia.

El Grupo determinó los segmentos operativos sobre la base de los informes internos que son analizados por la Gerencia en el proceso de monitoreo de su operación. En ese sentido, la generación de resultados es analizada considerando dos grandes actividades:

1. Actividad agropecuaria: incluye los resultados generados por los activos biológicos como consecuencia de la explotación de establecimientos agrícolas. Básicamente, dichos resultados surgen como diferencia entre el valor de los cereales cosechados en el punto de cosecha y los costos de la producción agropecuaria respectiva (inversiones en sementeras).
2. Actividad de comercialización y estructura central: incluye los resultados por cambios en el valor neto realizable de los cereales cosechados, desde su recolección hasta su venta a terceros, los gastos de comercialización y administración (estructura central) y los otros resultados operativos, netos (comprende principalmente, el impuesto a los débitos y créditos bancarios y el resultado de venta de propiedad, planta y equipos).

Las “ventas inter-segmentos” incluyen la transferencia de los productos biológicos cosechados (cereales) desde la “Actividad agropecuaria” a la “Actividad de comercialización y estructura central”, considerando el valor neto realizable de dichos productos en el punto de la cosecha.

NOTA 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS (Continuación)

Adicionalmente, el Grupo considera la mencionada "Actividad agropecuaria" desde una perspectiva geográfica:

Zona	Ubicación geográfica
1	Los Frentones, Pampa del Infierno y Las Piedritas (provincia de Chaco).
2	Pampa Ávila (provincia de Chaco) y Árbol Blanco Sur (provincia de Santiago del Estero).
3	Otumpa, Aerolito, Alhuampa, La Paloma y Tintina (provincia de Santiago del Estero) y Gancedo (provincia de Chaco).
4	Quimilí, Tintina y Campo Gallo (provincia de Santiago del Estero) (1).
5	Roversi y La Paloma (provincia de Santiago del Estero) (2).
6	Bajo Hondo, Campo del Cielo y Quimilí (provincia de Santiago del Estero).

(1) Incluye el establecimiento ubicado en la localidad de Tintina (provincia de Santiago del Estero) incorporado como consecuencia de la adquisición de PDN (nota 31) y los establecimientos ubicados en las localidades de Quimilí y Mariano Moreno (provincia de Santiago del Estero) incorporados durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 (nota 32).
(2) Incluye las parcelas A y B del establecimiento ubicado en la localidad de Roversi (provincia de Santiago del Estero) incorporadas durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 (nota 32).

En general, cada una de las mencionadas zonas en las que se divide la "Actividad agropecuaria" posee su propia unidad de decisión y gestión que es responsable de la explotación agrícola. Dichas unidades de decisión y gestión están a cargo de ingenieros agrónomos contratados o designados, para tales efectos, por la Gerencia del Grupo.

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos sobre la base de la medición de:

- Resultado generado por los activos biológicos (aplicable a la "Actividad agropecuaria").
- Resultado operativo.
- EBITDA Ajustado.

En el caso del EBITDA Ajustado, se trata de una medida que surge como resultado de la sumatoria algebraica del Resultado operativo más las depreciaciones de elementos de Propiedad, planta y equipos y de Activos por derecho de uso, más las amortizaciones de Activos intangibles menos el Resultado por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión, menos el Resultado de venta de propiedad, planta y equipos y menos el Resultado por baja de deuda por adquisición de PDN. Por consiguiente, el EBITDA Ajustado, tal como es definido por el Grupo, no incluye ninguno de los conceptos eliminados (depreciaciones y amortizaciones ni resultados por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, por venta de propiedad, planta y equipos y por baja de deuda por adquisición de PDN). Dicha medida no surge de las NIIF y su definición es propia de Lipsa. Esta circunstancia afecta su comparabilidad con otras entidades.

El Resultado por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión (nota 26), el Resultado de venta de propiedad, planta y equipos (nota 26), el Resultado por baja de deuda por adquisición de PDN (nota 26) y los Resultados financieros, netos (nota 27) no se asignan a los segmentos operativos descriptos anteriormente.

Las eliminaciones se realizan a efectos de excluir los efectos de las operaciones entre segmentos (principalmente, transferencia de cereales cosechados desde la "Actividad agropecuaria" a la "Actividad de comercialización y estructura central").

A continuación, se expone la información sobre segmentos reportables por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluyendo información relevante sobre medidas físicas de las explotaciones respectivas tales como hectáreas sembradas y toneladas cosechadas o a cosechar.

NOTA 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS (Continuación)

	Actividad agropecuaria								
	Zona 1	**Zona 2**	**Zona 3**	**Zona 4**	**Zona 5**	**Zona 6**	**Actividad de comercialización y estructura central**	**Eliminaciones**	**Total 31.12.22**
Ingreso por cosecha de soja	886.643.303	1.177.402.283	2.466.821.593	1.482.778.339	1.636.889.008	497.128.253	-	-	**8.147.662.779**
Costo de producción agropecuaria de soja	(485.707.938)	(596.212.873)	(951.788.185)	(707.858.141)	(960.133.529)	(396.061.012)	-	3.630.903	**(4.094.130.775)**
Resultado generado por cultivos de soja	**400.935.365**	**581.189.410**	**1.515.033.408**	**774.920.198**	**676.755.479**	**101.067.241**	**-**	**3.630.903**	**4.053.532.004**
Ingreso por cosecha de maíz	883.262.817	1.105.993.763	2.090.450.507	1.560.785.245	2.440.445.701	791.675.922	-	-	**8.872.613.955**
Costo de producción de maíz	(481.264.000)	(626.523.453)	(1.093.517.158)	(969.538.106)	(1.077.212.931)	(550.733.393)	-	4.250.202	**(4.794.538.839)**
Resultado generado por cultivos de maíz	**401.998.817**	**479.470.310**	**996.933.349**	**591.247.139**	**1.363.232.770**	**240.942.529**	**-**	**4.250.202**	**4.078.075.116**
Total Resultado generado por activos biológicos	**802.934.182**	**1.060.659.720**	**2.511.966.757**	**1.366.167.337**	**2.039.988.249**	**342.009.770**	**-**	**7.881.105**	**8.131.607.120**
Venta inter-segmentos de productos agrícolas	1.769.906.123	2.283.396.046	4.557.272.100	3.043.563.583	4.077.334.709	1.288.804.176	-	(17.020.276.737)	**-**
Venta a terceros de productos agrícolas	-	-	-	-	-	-	15.141.390.764	-	**15.141.390.764**
Costo de ventas y gastos de comercialización	(1.769.906.123)	(2.283.396.046)	(4.557.272.100)	(3.043.563.583)	(4.077.334.709)	(1.288.804.176)	(15.141.390.764)	17.020.276.737	**(15.141.390.764)**
Cambios en el valor neto realizable de los productos agrícolas tras la cosecha	-	-	-	-	-	-	(769.357.505)	-	**(769.357.505)**
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	(394.114.849)	-	**(394.114.849)**
Otros resultados operativos, netos	-	-	-	-	-	-	(285.442.257)	-	**(285.442.257)**
Ganancia operativa	**802.934.182**	**1.060.659.720**	**2.511.966.757**	**1.366.167.337**	**2.039.988.249**	**342.009.770**	**(1.448.914.611)**	**7.881.105**	**6.682.692.509**
Eliminación de depreciaciones y amortizaciones (1)	326.727.272	539.047.605	772.876.120	161.804.263	368.745.667	252.218.940	882.781	-	**2.422.302.648**
Eliminación de resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	-	-	-	-	-	(19.325.094)	-	**(19.325.094)**
Eliminación de resultado por cambio en valor razonable de Propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	255.480.709	-	**255.480.709**
Eliminación de baja de deuda por adquisición de PDN	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
EBITDA Ajustado	**1.129.661.454**	**1.599.707.325**	**3.284.842.877**	**1.527.971.600**	**2.408.733.916**	**594.228.710**	**(1.211.876.215)**	**7.881.105**	**9.341.150.772**

(1) La cifra de depreciaciones y amortizaciones computada en la "Ganancia operativa" (cargo de ARS 2.422.302.648) surge de considerar las depreciaciones y amortizaciones consideradas en la valuación al costo de las sementeras al inicio del ejercicio (ARS 769.010.655) más el cargo por depreciaciones y amortizaciones del ejercicio (ARS 3.653.561.852) menos las depreciaciones y amortizaciones que forman parte del costo de las sementeras al cierre del ejercicio (ARS 2.000.269.859).
(2) Costos incurridos en forma excepcional para extraer el excedente de humedad de ciertas superficies afectadas al finalizar la campaña agrícola 2020/21, es decir, con el propósito de mantener su aptitud productiva. Por dicha razón, estas erogaciones no están destinadas a la posterior cosecha del trigo.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS (Continuación)

Información productiva: Hectáreas sembradas y toneladas cosechadas

	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 6	Total
Hectáreas sembradas de soja	3.971	5.012	7.812	5.758	(i) 7.849	2.559	32.961
Hectáreas sembradas de maíz	3.934	4.984	8.940	7.932	(ii) 8.806	3.986	38.582
Hectáreas sembradas de trigo	-	-	-	-	-	-	-
Total Hectáreas sembradas	**7.905**	**9.996**	**16.752**	**13.690**	**16.655**	**6.545**	**71.543**
Hectáreas sembradas en campos propios	-	-	-	6.909	569	-	7.478
Hectáreas sembradas en campos de terceros	7.905	9.996	16.752	6.781	16.086	6.545	64.065
Total Hectáreas sembradas	**7.905**	**9.996**	**16.752**	**13.690**	**16.655**	**6.545**	**71.543**
Toneladas cosechadas de soja	13.243	17.653	28.090	16.648	27.759	7.328	110.721
Toneladas cosechadas de maíz	32.459	40.490	67.456	47.293	(iv) 78.905	29.413	296.016

(i) Incluye 3.178 hectáreas sembradas correspondientes a contratos de aparcería, en campos de terceros.
(ii) Incluye 3.621 hectáreas sembradas correspondientes a contratos de aparcería, en campos de terceros.
(iii) Incluye 3.819 toneladas cosechadas de soja que corresponden a los aparceros dadores en contratos de aparecería.
(iv) Incluye 10.284 toneladas a cosechar de maíz que corresponden a los aparceros dadores en contratos de aparecería.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS (Continuación)

	Actividad agropecuaria								
	Zona 1	**Zona 2**	**Zona 3**	**Zona 4**	**Zona 5**	**Zona 6**	**Actividad de comercializa-ción y estructura central**	**Eliminaciones**	**Total 31.12.21**
Ingreso por cosecha de soja	564.821.162	700.569.241	1.849.775.784	902.324.612	1.554.385.380	777.517.258	-	-	**6.349.393.437**
Costo de producción agropecuaria de soja	(538.431.501)	(652.876.779)	(1.046.911.204)	(477.702.771)	(664.782.580)	(526.992.605)	-	16.709.443	**(3.890.987.997)**
Resultado generado por cultivos de soja	**26.389.661**	**47.692.462**	**802.864.580**	**424.621.841**	**889.602.800**	**250.524.653**	**-**	**16.709.443**	**2.458.405.440**
Ingreso por cosecha de maíz	737.936.703	1.025.276.590	1.957.804.331	907.717.876	1.281.588.906	565.062.400	-	-	**6.475.386.806**
Costo de producción de maíz	(688.252.786)	(800.577.399)	(1.247.156.955)	(640.737.149)	(765.693.211)	(442.590.774)		15.035.236	**(4.569.973.038)**
Resultado generado por cultivos de maíz	**49.683.917**	**224.699.191**	**710.647.376**	**266.980.727**	**515.895.695**	**122.471.626**	**-**	**15.035.236**	**1.905.413.768**
Costo de producción de trigo [(2)]	-	-	-	(11.783.702)	-	-	-	-	**(11.783.702)**
Resultado generado por cultivos de trigo	**-**	**-**	**-**	**(11.783.702)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(11.783.702)**
Total Resultado generado por activos biológicos	**76.073.578**	**272.391.653**	**1.513.511.956**	**679.818.866**	**1.405.498.495**	**372.996.279**	**-**	**31.744.679**	**4.352.035.506**
Venta inter-segmentos de productos agrícolas	1.302.757.864	1.725.845.831	3.807.580.116	1.810.042.488	2.835.974.287	1.342.579.658	-	(12.824.780.244)	**-**
Venta a terceros de productos agrícolas	-	-	-	-	-	-	13.351.969.923	-	**13.351.969.923**
Costo de ventas y gastos de comercialización	(1.302.757.864)	(1.725.845.831)	(3.807.580.116)	(1.810.042.488)	(2.835.974.287)	(1.342.579.658)	(13.351.969.923)	12.824.780.244	**(13.351.969.923)**
Cambios en el valor neto realizable de los productos agrícolas tras la cosecha	-	-	-	-	-	-	(1.370.856.520)	-	**(1.370.856.520)**
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	(259.837.390)	-	**(259.837.390)**
Otros resultados operativos, netos	-	-	-	-	-	-	988.265.169	-	**988.265.169**
Ganancia operativa	**76.073.578**	**272.391.653**	**1.513.511.956**	**679.818.866**	**1.405.498.495**	**372.996.279**	**(642.428.741)**	**31.744.679**	**3.709.606.765**
Eliminación de depreciaciones y amortizaciones [(1)]	464.337.771	721.939.833	1.003.120.765	314.808.866	567.938.525	508.771.719	11.012.814		**3.591.930.293**
Eliminación de resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	-	-	-	-	-	29.121.666		**29.121.666**
Eliminación de resultado por cambio en valor razonable de Propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	(966.911.607)		**(966.911.607)**
Eliminación de baja de deuda por adquisición de PDN	-	-	-	-	-	-	(111.392.752)		**(111.392.752)**
EBITDA Ajustado	**540.411.349**	**994.331.486**	**2.516.632.721**	**994.627.732**	**1.973.437.020**	**881.767.998**	**(1.680.598.620)**	**31.744.679**	**6.252.354.365**

(1) La cifra de depreciaciones y amortizaciones computada en la "Ganancia operativa" (cargo de ARS 3.591.930.293) surge de considerar las depreciaciones y amortizaciones consideradas en la valuación al costo de las sementeras al inicio del ejercicio (ARS 1.350.592.873) más el cargo por depreciaciones y amortizaciones del ejercicio (ARS 3.010.348.075) menos las depreciaciones y amortizaciones que forman parte del costo de las sementeras al cierre del ejercicio (ARS 769.010.655).

(2) Costos incurridos en forma excepcional para extraer el excedente de humedad de ciertas superficies afectadas al finalizar la campaña agrícola 2020/21, es decir, con el propósito de mantener su aptitud productiva. Por dicha razón, estas erogaciones no están destinadas a la posterior cosecha del trigo.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS (Continuación)

Información productiva: Hectáreas sembradas y toneladas cosechadas

	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 6	Total
Hectáreas sembradas de soja	4.011	4.712	7.419	3.956	5.264	3.845	**29.207**
Hectáreas sembradas de maíz	3.892	4.488	6.874	3.952	4.570	2.504	**26.280**
Hectáreas sembradas de trigo	-	-	-	382	-	-	**382**
Total Hectáreas sembradas	**7.903**	**9.200**	**14.293**	**8.290**	**9.834**	**6.349**	**55.869**
Hectáreas sembradas en campos propios	-	-	-	5.013	-	-	**5.013**
Hectáreas sembradas en campos de terceros	7.903	9.200	14.293	3.277	9.834	6.349	**50.856**
Total Hectáreas sembradas	**7.903**	**9.200**	**14.293**	**8.290**	**9.834**	**6.349**	**55.869**
Toneladas cosechadas de soja	8.126	9.985	26.536	12.823	22.272	11.064	**90.806**
Toneladas cosechadas de maíz	22.206	30.815	58.269	26.730	38.307	16.892	**193.219**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS (Continuación)

A continuación, se expone la conciliación entre el EBITDA Ajustado conforme surge de la información por segmentos operativos descripta precedentemente y el Resultado antes de impuesto a las ganancias que surge del estado del resultado integral consolidado:

	31.12.22	31.12.21
EBITDA Ajustado	**9.341.150.772**	**6.252.354.365**
Depreciaciones y amortizaciones	(2.422.302.648)	(3.591.930.293)
Resultado de venta de propiedad, planta y equipo	19.325.094	(29.121.666)
Resultado por cambio en valor razonable de Propiedades de inversión	(255.480.709)	966.911.607
Resultado por baja en deuda por adquisición de PDN	-	111.392.752
Resultados financieros, netos	(2.515.842.126)	(1.437.862.182)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	**4.166.850.383**	**2.271.744.583**

Conforme lo requerido por la NIIF 8, a continuación, se expone la apertura del Activo del Grupo por segmentos operativos al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 6	Actividad comercializa-ción y estructura central	Total 31.12.2022
Propiedad, planta y equipos [1]	298.936.878	378.005.778	633.452.719	9.065.809.887	2.138.586.631	247.516.681	30.994.909	**12.793.303.483**
Propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	4.878.286.693	**4.878.286.693**
Activos por derecho de uso	356.626.722	394.626.726	745.693.132	619.426.471	244.059.900	277.368.380	1.571.082.139	**4.208.883.470**
Activos intangibles	-	-	-	867.265.036	-	-	2.116.065	**869.381.101**
Activos biológicos	1.194.403.602	1.500.217.628	2.600.071.844	1.910.477.555	1.861.875.128	832.096.382	-	**9.899.142.139**
Inventarios	-	-	-	-	-	-	2.777.858.589	**2.777.858.589**
Otros créditos	8.986.838	11.363.859	19.043.274	15.563.527	18.934.343	7.441.013	567.529.754	**648.862.608**
Créditos por ventas	-	-	-	-	-	-	11.043.388	**11.043.388**
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-	-	-	-	967.640.922	**967.640.922**
Totales	**1.858.954.040**	**2.284.213.991**	**3.998.260.969**	**12.478.542.476**	**4.263.456.002**	**1.364.422.456**	**10.806.552.459**	**37.054.402.393**

	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Zona 6	Actividad comercializa-ción y estructura central	Total 31.12.2021
Propiedad, planta y equipos [1]	89.487.970	104.169.108	161.840.717	7.632.376.242	1.132.384.494	71.897.893	29.267.417	**9.221.423.841**
Propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	5.091.574.746	**5.091.574.746**
Activos por derecho de uso	497.753.552	849.789.489	1.432.805.628	1.068.747.502	475.779.387	515.847.339	7.065.429	**4.847.788.326**
Activos intangibles	-	-	-	867.265.036	-	-	2.468.748	**869.733.784**
Activos biológicos	503.319.068	739.805.012	1.163.608.082	756.703.649	897.337.759	424.655.627	-	**4.485.429.197**
Inventarios	-	-	-	-	-	-	2.257.506.499	**2.257.506.499**
Otros créditos	58.766.594	68.407.672	106.280.516	58.801.320	73.125.037	47.215.220	307.195.776	**719.792.135**
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	763.492	**763.492**
Créditos por ventas	-	-	-	-	-	-	10.971.514	**10.971.514**
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-	-	-	-	1.002.800.852	**1.002.800.852**
Totales	**1.149.327.184**	**1.762.171.281**	**2.864.534.943**	**10.383.893.749**	**2.578.626.677**	**1.059.616.079**	**8.709.614.473**	**28.507.784.386**

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, según el caso, los elementos de Propiedad, planta y equipos asignados a las Zonas 4 y 5 incluyen los siguientes establecimientos agropecuarios:
- En la Zona 4, el establecimiento ubicado en Tintina (provincia de Santiago del Estero) incorporado mediante a la adquisición de PDN (nota 31) y los establecimientos ubicados en Quimilí y Mariano Moreno (provincia de Santiago del Estero) adquiridos en los meses de octubre de 2021 y octubre 2022 (nota 32). Este último sólo forma parte de los saldos al 31 de diciembre de 2022.
- En la Zona 5, las parcelas A y B del establecimiento ubicado en Roversi (provincia de Santiago del Estero) adquiridas en los meses de mayo de 2021 y mayo de 2022 (nota 32). La mencionada parcela B sólo forma parte de los saldos al 31 de diciembre de 2022.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS (Continuación)

A efectos de la apertura del Activo por segmento operativo expuesta precedentemente, el Grupo adoptó los siguientes criterios:

- Los elementos de Propiedad, planta y equipos correspondientes a "establecimientos agropecuarios" (nota 6) fueron asignados directamente a los segmentos a los que corresponden. Los elementos de Propiedad, planta y equipos correspondientes a la estructura central se asignaron a dicho segmento en forma directa. El resto de los elementos de Propiedad, planta y equipos fueron asignados sobre la base de las hectáreas explotadas en cada zona debido a que, en general, corresponden a maquinaria agrícola y a rodados que se utilizan en las distintas explotaciones del Grupo.
- Las Propiedades de inversión, los Inventarios, los Créditos por venta y el Efectivo y equivalentes de efectivo se asignaron directamente al segmento de "Actividad comercialización y estructura central" ya que son gestionados en forma centralizada por el Grupo.
- Los Activos por derecho de uso y los Activos biológicos se asignaron directamente a las unidades de explotación a las que pertenecen.
- Los Activos intangibles fueron asignados directamente al segmento al que pertenecen: el valor llave por la adquisición de PDN (nota 31) fue asignado a la "Zona 4" y las licencias de software fueron asignadas al segmento de "Actividad de comercialización y estructura central".
- En el caso de los Otros créditos, los anticipos a proveedores fueron asignados sobre la base de las hectáreas explotadas en cada Zona. Los conceptos restantes que integran dicho rubro (principalmente créditos fiscales y con partes relacionadas) fueron asignadas al segmento "Actividad comercialización y estructura central".

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

La evolución en propiedad, planta y equipos del Grupo para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles, vehículos y otros equipos (i)	Obras en construcción	Inmuebles	31.12.22	31.12.21
Costos	8.554.759.259	179.621.427	542.539.103	243.694.024	42.122.837	2.326.364	**9.565.063.014**	**4.660.210.348**
Depreciación acumulada	-	(27.636.217)	(167.248.199)	(148.500.717)	-	(254.040)	**(343.639.173)**	**(326.453.633)**
SALDOS AL 31 DICIEMBRE DE 2021	**8.554.759.259**	**151.985.210**	**375.290.904**	**95.193.307**	**42.122.837**	**2.072.324**	**9.221.423.841**	**4.333.756.715**
Altas (i)	3.075.440.889	54.895.420	224.667.263	89.813.112	285.353.556	-	**3.730.170.240**	**5.091.170.837**
Bajas(ii)	-	-	-	(4.731.216)	-	-	**(4.731.216)**	**(94.789.552)**
Transferencias	66.929.437	-			(66.929.437)	-	**-**	-
Depreciación (iii)	(11.310.592)	(22.522.543)	(75.786.861)	(43.897.046)	-	(42.340)	**(153.559.382)**	**(108.714.159)**
SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**11.685.818.993**	**184.358.087**	**524.171.306**	**136.378.157**	**260.546.956**	**2.029.984**	**12.793.303.483**	**9.221.423.841**
Costos	11.697.129.585	234.516.847	767.206.366	291.543.350	260.546.956	2.326.364	**13.253.269.468**	**9.565.063.014**
Depreciación acumulada	(11.310.592)	(50.158.760)	(243.035.060)	(155.165.193)	-	(296.380)	**(459.965.985)**	**(343.639.173)**
VALOR RESIDUAL AL CIERRE DEL EJERCICIO	**11.685.818.993**	**184.358.087**	**524.171.306**	**136.378.157**	**260.546.956**	**2.029.984**	**12.793.303.483**	**9.221.423.841**

(i) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se adquirieron, principalmente, establecimientos agropecuarios (ver más detalle en la nota 32).
(ii) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se produjeron bajas de elementos de propiedad, planta y equipos por un valor residual de ARS 4.731.216 (valor de origen de ARS 41.963.787 y depreciación acumulada de ARS 37.232.571) y de ARS 94.789.552 (valor de origen de ARS 186.318.172 y depreciación acumulada de ARS 91.528.620), respectivamente. El destino contable de las bajas del ejercicio se informa en nota 26
(iii) El destino contable de las depreciaciones del ejercicio se informa en nota 25.

Información incluida en cumplimiento del Art. 1, Capitulo III, Título IV del TO / CNV, e identificada como Anexo A a tal efecto.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 7. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

La evolución de los activos por derecho de uso del Grupo para los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Maquinarias y equipos	31.12.22	31.12.21
SALDOS AL INICIO DEL EJERCICIO	**4.840.726.054**	**7.062.272**	**4.847.788.326**	**4.220.348.016**
Altas	385.471.615	244.148.621	629.620.236	3.151.749.376
Remedición	2.231.124.695	-	2.231.124.695	366.842.137
Depreciación (i)	(3.446.332.993)	(53.316.794)	(3.499.649.787)	(2.891.151.203)
SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**4.010.989.371**	**197.894.099**	**4.208.883.470**	**4.847.788.326**

(i) El destino contable de las depreciaciones del ejercicio, se informa en nota 25.

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Terrenos y construcciones	
	31.12.22	31.12.21
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	**5.091.574.746**	**4.081.726.738**
Resultado por cambio en valor razonable (nota 26)	(255.480.709)	966.911.607
Altas	42.192.656	42.936.401
SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**4.878.286.693**	**5.091.574.746**

Información incluida en cumplimiento del Art. 1, Capitulo III, Título IV del TO / CNV, e identificada como Anexo D a tal efecto.

Incorporación de fracción adicional sobre campo ubicado en departamento Pellegrini (Santiago del Estero) e inversiones realizadas

Con fecha 24 de septiembre de 2021, se escrituraron dos fracciones adicionales del campo ubicado en el departamento Pellegrini (Santiago del Estero) a favor de Lipsa y de un tercero (en partes iguales) por un total de 7.512 hectáreas. La Sociedad obtuvo el derecho de escrituración a través de una cesión de derechos otorgada por uno de sus socios por la suma de ARS 42.936.401 (en moneda homogénea de cierre del ejercicio), la cual fue compensada con el crédito que Lipsa tenía con el socio en cuestión (nota 29).

Por otra parte, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad realizó inversiones sobre el inmueble en cuestión que forman parte de las altas expuestas precedentemente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las fracciones incorporadas en el año 2021 y las inversiones realizadas en el año 2022 fueron valuadas aplicando el método de valor razonable sobre la totalidad de la propiedad de inversión, de acuerdo con lo descripto en la nota 4 (c).

Los terrenos no se deprecian. La política contable de actualización de los valores razonables de propiedades de inversión se describe en nota 4 (c).

La composición de las propiedades de inversión del Grupo es la siguiente:

Inmuebles	Participación del Grupo	31.12.22	31.12.21
Lote con una superficie de 14 has. en zona industrial de la ciudad de Charata (Chaco)	100%	110.091.135	146.247.552
Lotes en urbanización situada en la ciudad de Córdoba (Córdoba)	100%	111.284.908	130.750.069
Campo con aptitud agrícola-ganadero y una superficie de 25.181 has. en el departamento Pellegrini (Santiago del Estero)	50%	4.656.910.650	4.814.577.125
Total		**4.878.286.693**	**5.091.574.746**

Dichos valores fueron obtenidos de informes preparados por tasadores profesionales independientes, elaborados utilizando un enfoque de comparación de precios de ventas de propiedades comparables geográficamente cercanas (Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable, nota 30.2).

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 9. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución de activos intangibles del Grupo para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Valor llave	Sistemas de información y software	Total al 31.12.22	Total al 31.12.21
Costos	867.265.040	17.552.828	**884.817.868**	**877.239.332**
Amortización acumulada	-	(15.084.079)	**(15.084.079)**	**(4.601.366)**
SALDOS AL 31 DICIEMBRE DE 2021	**867.265.040**	**2.468.749**	**869.733.789**	**872.637.966**
Altas	-		**-**	**7.578.536**
Amortizaciones (i)	-	(352.678)	**(352.678)**	**(10.482.713)**
SALDOS AL 31 DICIEMBRE DE 2022	**867.265.040**	**2.116.071**	**869.381.111**	**869.733.789**
Costos	867.265.040	17.552.828	**884.817.868**	**884.817.868**
Amortización acumulada	-	(15.436.757)	**(15.436.757)**	**(15.084.079)**
SALDOS AL 31 DICIEMBRE DE 2022	**867.265.040**	**2.116.071**	**869.381.111**	**869.733.789**

(i) El destino contable del cargo por amortización del ejercicio se informa en nota 25.
Información incluida en cumplimiento del Art. 1, Capitulo III, Título IV del TO / CNV, e identificada como Anexo B a tal efecto.

El valor llave no se amortiza.

Los costos incurridos en el desarrollo, adquisición o implementación de software, reconocidos como activos intangibles, se amortizan aplicando el método de la línea recta durante sus vidas útiles estimadas, en un plazo que no excede de cinco años.

Las licencias adquiridas por el Grupo han sido clasificadas como activos intangibles con vida útil definida, siendo amortizadas en forma lineal a lo largo del período de la licencia, cuya duración no excede los cinco años.

Prueba de recuperabilidad de valores llave

El valor llave se asigna a la unidad generadora de efectivo del Grupo a la que corresponde, sobre la base de sus segmentos operativos.

A continuación, se muestra la asignación del valor llave a nivel de segmento:

	31.12.22	31.12.21
Zona 4 - Actividad agropecuaria	867.265.040	867.265.040
TOTAL	**867.265.040**	**867.265.040**

Este valor llave fue registrado como consecuencia de la adquisición de PDN (nota 31). Por consiguiente, el Grupo define como “unidad generadora de efectivo” a la que se encuentra asignado dicho valor llave al establecimiento agrícola, incorporado como consecuencia de dicha transacción.

El valor recuperable de dicha unidad generadora de efectivo es determinado por el Grupo sobre la base del cálculo de su respectivo valor en uso. Este cálculo considera las proyecciones de flujos de efectivo netos sobre la base del presupuesto financiero del ejercicio siguiente y otras proyecciones elaboradas a partir del mismo que cubren un período total de cinco años. Los flujos de efectivo que superan el período de cinco años son extrapolados usando una tasa de crecimiento estimada.

Las principales hipótesis claves están relacionadas con los rendimientos agrícolas proyectados, las variaciones de precios de los productos agrícolas a cosechar y de los costos futuros relacionados a la explotación agrícola, la evolución del capital de trabajo asociado al establecimiento, la tasa de descuento, la tasa de crecimiento a perpetuidad y ciertas variables macroeconómicas tales como el tipo de cambio. Estas hipótesis fueron determinadas sobre la base de resultados pasados, otras fuentes externas de información y las expectativas del Grupo relacionadas a la explotación. Por su parte, la tasa de descuento utilizada es el respectivo costo promedio de capital (“WACC”) el cual es considerado un buen indicador del costo de capital.

NOTA 9. ACTIVOS INTANGIBLES (Continuación)

Prueba de recuperabilidad de valores llave (Cont.)

En este sentido, la política contable del Grupo empleada a efectos del análisis de deterioro:

- Considera dos escenarios posibles respecto de los rindes agrícolas esperados: uno conservador y otro optimista.
- El resto de las variables no difieren en ambos escenarios
- Computa como "valor recuperable" al escenario conservador a efectos de concluir sobre la eventual existencia de deterioro y, por consiguiente, considera al mismo a efectos de su comparación con el valor de libros de la unidad generadora de efectivo.
- En caso de observar riesgos de recuperabilidad a partir del valor en uso, se estima el valor neto realizable, como medida alternativa de valor recuperable, mediante la contratación de tasaciones efectuadas por expertos independientes. A continuación, se exponen las principales variables empleadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en la estimación del valor en uso de la unidad generadora de efectivo:

	2022		2021	
Variables	**Escenario optimista**	**Escenario conservador**	**Escenario optimista**	**Escenario conservador**
Rindes agrícolas	• Soja: entre 3,8 y 4,3 toneladas por hectárea, dependiendo del escenario. • Maíz: entre 9,3 y 9,8 toneladas por hectárea, dependiendo del escenario.		• Soja: entre 3,5 y 4,0 toneladas por hectárea, dependiendo del escenario. • Maíz: entre 9,0 y 9,5 toneladas por hectárea, dependiendo del escenario.	
Tasa de descuento	13,62% anual en ambos escenarios		11,70% anual en ambos escenarios	
Tasa de crecimiento a perpetuidad	1% en ambos escenarios		1% en ambos escenarios	
Evolución de precios y costos	En general, relacionadas a la evolución proyectada del USD.		En general, relacionadas a la evolución proyectada del USD.	
Margen por el que el valor en uso excede al valor de libros de la unidad generadora de efectivo	5,97%	0,60%	13,10%	4,51%

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no registró desvalorizaciones como consecuencia de los análisis realizados.

Finalmente, de acuerdo con lo requerido por la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos", los siguientes cambios en ciertas variables clave de la mencionada estimación de valor recuperable, manteniendo el resto de las variables constantes, ocasionarían que dicho valor recuperable estimado sea igual al valor de libros de la unidad generadora de efectivo, para el escenario conservador mencionado anteriormente:

- Incremento en la tasa de descuento: de 100 puntos básicos.
- Rendimientos agrícolas promedio de soja: reducción del 13,95%.
- Rendimientos agrícolas promedio de maíz: reducción del 6,45%.

NOTA 10. ACTIVOS BIOLÓGICOS Y RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA

La composición de los activos biológicos del Grupo para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Sementeras de soja	4.486.762.676	1.788.801.651
Sementeras de maíz	5.412.379.463	2.696.627.546
TOTAL - ACTIVOS BIOLÓGICOS	**9.899.142.139**	**4.485.429.197**

La evolución en los activos biológicos del Grupo para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Nota	31.12.22	31.12.21
Existencia inicial de activos biológicos		**4.485.429.197**	**4.419.338.264**
Gastos de producción agrícola	25	14.302.382.559	8.538.835.672
Resultados generados por los activos biológicos		8.131.607.120	4.352.035.506
Baja por cosecha de productos agrícolas	24	(17.020.276.737)	(12.824.780.245)
EXISTENCIA FINAL DE ACTIVOS BIOLÓGICOS		**9.899.142.139**	**4.485.429.197**

	Nota	31.12.22	31.12.21
Producción agrícola cosechada a valor neto realizable en el punto de cosecha	24	**17.020.276.737**	**12.824.780.245**
Existencia inicial de activos biológicos		(4.485.429.197)	(4.419.338.264)
Gastos de producción agrícola	25	(14.302.382.559)	(8.538.835.672)
Existencia final de activos biológicos		9.899.142.139	4.485.429.197
Costo de la producción agrícola cosechada		**(8.888.669.617)**	**(8.472.744.739)**
RESULTADOS GENERADOS POR LOS ACTIVOS BIOLÓGICOS		**8.131.607.120**	**4.352.035.506**

NOTA 11. INVENTARIOS

La composición de los inventarios del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Granos	2.740.710.642	2.257.506.499
Insumos agropecuarios	37.147.947	-
TOTAL	**2.777.858.589**	**2.257.506.499**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

La composición de los instrumentos financieros derivados del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Instrumentos expuestos en el activo		
Contratos a términos de moneda extranjera	-	763.492
TOTAL	**-**	**763.492**
Corriente	-	763.492
TOTAL	**-**	**763.492**
	31.12.22	**31.12.21**
Instrumentos expuestos en el pasivo		
Contratos a términos de moneda extranjera	4.967.201	-
TOTAL	**4.967.201**	**-**
Corriente	4.967.201	-
TOTAL	**4.967.201**	**-**

Contratos a término de moneda

Al 31 de diciembre de 2022, Lipsa S.R.L. mantiene un contrato a término por venta de dólares con vencimiento en los meses de enero y febrero de 2023 por un total de USD 595.000 a un precio promedio de venta de ARS 184,19 por cada USD. Como consecuencia de esta operatoria, el Grupo posee un pasivo de ARS 4.967.201 expuesto en el rubro “Instrumentos financieros derivados” corrientes del estado de situación financiera consolidado. El Grupo reconoció por la citada operación una pérdida en moneda homogénea de ARS 3.570.732, la cual fue imputada en el rubro “Resultados financieros netos” del estado del resultado integral consolidado.

Al 31 de diciembre de 2021, Lipsa S.R.L. mantiene un contrato a término por venta de dólares con vencimiento en el mes de abril de 2022 por un total de USD 195.000 a un precio promedio de venta de ARS 124,82 por cada USD. Como consecuencia de esta operatoria, El Grupo posee un activo de ARS 763.492 expuesto en el rubro “Instrumentos financieros derivados” corrientes del estado de situación financiera consolidado. El Grupo reconoció por la citada operación una ganancia en moneda homogénea de ARS 763.492, la cual fue imputada en el rubro “Resultados financieros netos” del estado del resultado integral consolidado.

Los derivados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no cumplen los criterios de contabilidad de cobertura, en consecuencia, se clasifican como "mantenidos para negociación” a efectos contables y se contabilizan a su valor razonable con cambios en resultados. Ellos son presentados como activos o pasivos corrientes en la medida en que se espera liquidarlos dentro de los 12 meses después del final del período sobre el que se informa.

La política contable del grupo para sus coberturas de flujo de efectivo se establece en la nota 3.13.

NOTA 13. CRÉDITOS POR VENTAS Y OTROS CRÉDITOS

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Deudores por ventas comunes	11.043.388	10.971.514
TOTAL CRÉDITOS POR VENTAS	**11.043.388**	**10.971.514**
Anticipo a proveedores	81.332.851	412.596.360
Saldo a favor impuesto a las ganancias	64.316.086	3.872.113
Saldo a favor impuesto al valor agregado	441.435.673	172.570.283
Saldo a favor impuesto sobre los ingresos brutos	41.727.091	46.457.521
Otros créditos con partes relacionadas (nota 29)	1.584.849	17.579.189
Créditos por ventas de Propiedad, planta y equipos	13.200.000	66.716.664
Préstamos a terceros	5.266.048	-
TOTAL OTROS CRÉDITOS	**648.862.598**	**719.792.130**
TOTAL	**659.905.986**	**730.763.644**
No corriente	2.702.416	22.667.470
Corriente	657.203.570	708.096.174
TOTAL	**659.905.986**	**730.763.644**

Los valores razonables de créditos por ventas y otros créditos corrientes se aproximan a sus respectivos valores de libro debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de otros créditos no corrientes se aproximan a su valor de libro, ya que el impacto del descuento no es significativo.

Los valores en libros de créditos por ventas y otros créditos del Grupo están denominados en pesos argentinos.

NOTA 14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

En el siguiente cuadro se detalla la composición del rubro efectivo y equivalentes de efectivo del Grupo:

	31.12.22	31.12.21
Efectivo y depósitos bancarios a la vista	758.170.169	623.454.376
Fondos comunes de inversión	209.470.753	379.346.476
TOTAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE	**967.640.922**	**1.002.800.852**

NOTA 14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (Continuación)

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones significativas, que no implicaron movimientos de fondos, registradas en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Actividad	31.12.22	31.12.21
Altas de activos por derecho de uso y remedición de arrendamientos variables (nota 7)	Inversión	(2.860.744.931)	(3.518.591.513)
Ventas de elementos de propiedad, planta y equipos no cobradas al cierre (nota 13)	Inversión	13.200.000	66.716.665
Altas de elementos de propiedad, planta y equipos no canceladas al cierre	Inversión	(14.989.556)	(2.083.433.669)
Resultado por baja de deuda por adquisición de Participación del Norte S.A. que no implica cancelación de fondos (notas 26 y 31)	Inversión	-	(111.392.752)
Altas de propiedades de inversión compensadas con créditos con partes relacionadas (nota 8)	Inversión	-	42.936.401
Altas de pasivos por arrendamientos y remedición de arrendamientos variables (nota 20)	Financiación	2.860.744.931	3.518.591.513
Cancelación de arrendamientos con entrega de cereales (nota 20)	Financiación	(3.094.276.892)	-
Transferencia de productos agrícolas de Prolip S.R.L.	Financiación	330.247.876	-
Disminución de crédito con socios mediante compensación con dividendo distribuido	Financiación	130.000.000	126.615.569
Dividendos cancelados mediante compensación de créditos con socios	Financiación	(130.000.000)	(126.615.569)
Aumento neto de préstamos por acuerdo de mutuo con sociedad relacionada	Financiación	-	414.096.821
Disminución de pasivo con partes relacionadas por acuerdo de mutuo	Financiación	-	(414.096.821)
Cancelación de préstamo con sociedad relacionada mediante cesión de créditos	Financiación	-	(331.148.410)
Disminución de créditos con partes relacionadas por cesión	Financiación	-	331.148.410

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Al inicio del ejercicio	Cargo imputado en resultados	Al cierre del ejercicio
Utilidad fiscal diferida Ley 27.541	(282.386.333)	181.732.420	(100.653.913)
Efectivo y equivalentes de efectivo	(2.104.524)	784.017	(1.320.507)
Existencias	-	206.009.213	206.009.213
Activos biológicos	(596.480.234)	(1.133.034.827)	(1.729.515.061)
Activos por derecho de uso	(1.725.214.458)	433.375.982	(1.291.838.476)
Activos intangibles	(487.690)	(87.320)	(575.010)
Propiedades de inversión	(1.758.166.668)	74.114.039	(1.684.052.629)
Propiedad, planta y equipo	(1.351.397.537)	7.379.082	(1.344.018.455)
Préstamos	-	(25.817.411)	(25.817.411)
Pasivos por arrendamientos	1.722.990.822	(305.681.104)	1.417.309.718
TOTAL (PASIVO) NETO POR IMPUESTO DIFERIDO	**(3.993.246.622)**	**(561.225.909)**	**(4.554.472.531)**

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Al inicio del ejercicio	Cargo imputado en resultados	Al cierre del ejercicio
Utilidad fiscal diferida Ley 27.541	(395.172.655)	112.786.322	(282.386.333)
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	(2.104.524)	(2.104.524)
Activos biológicos	(425.342.350)	(171.137.884)	(596.480.234)
Activos por derecho de uso	(1.061.606.113)	(663.608.345)	(1.725.214.458)
Activos intangibles	(91.288)	(396.402)	(487.690)
Propiedades de inversión	(1.009.381.712)	(748.784.956)	(1.758.166.668)
Propiedad, planta y equipos	(1.038.837.566)	(312.559.971)	(1.351.397.537)
Pasivos por arrendamientos	1.059.360.794	663.630.028	1.722.990.822
TOTAL (PASIVO) NETO POR IMPUESTO DIFERIDO	**(2.871.070.890)**	**(1.122.175.732)**	**(3.993.246.622)**

La composición del cargo a resultados es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Impuesto a las ganancias corriente	(484.169.919)	(812.579.229)
Impuesto a las ganancias – método diferido	(561.225.909)	(1.122.175.732)
Impuesto a las ganancias imputado	**(1.045.395.828)**	**(1.934.754.961)**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

- **Reforma Tributaria en Argentina**

El 29 de diciembre de 2017 el Poder Ejecutivo Nacional promulgó la Ley 27.430 – Impuesto a las Ganancias. Esta ley introdujo varios cambios en el tratamiento del impuesto a las ganancias, destacándose principalmente una reducción de la alícuota corporativa de impuesto a las ganancias que grava las utilidades fiscales. La reducción de la alícuota tenía prevista una implementación en forma gradual en un plazo de 4 años hasta llegar al 25% a partir del año 2020, y se complementa con la aplicación de un "impuesto adicional" a los dividendos o utilidades que se distribuyan a personas humanas, sucesiones indivisas o beneficiarios del exterior. Ese impuesto adicional corresponde ser retenido por la entidad que efectúa la distribución de dividendos o utilidades al momento de su puesta a disposición o capitalización, adquiriendo el carácter de pago único y definitivo, salvo para responsables inscriptos, en cuyo caso, será pago a cuenta.

Posteriormente, el artículo 48 de la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, publicada en el BON el 23 de diciembre de 2019, dispuso la suspensión de la reducción de la alícuota al 25%, hasta los ejercicios fiscales a partir del 1 de enero de 2021.

En el siguiente cuadro se muestran las alícuotas corporativas decrecientes, junto con el impuesto adicional aplicable para sociedades de Argentina, vigentes conforme a la citada Ley 27.541 hasta junio de 2021, mes en el que se promulgó la Ley 27.630 que volvió a modificar la alícuota del tributo:

Período fiscal iniciado a partir del:	Alícuota corporativa	Impuesto adicional
2018	30%	7%
2019	30%	7%
2020	30%	7%
2021 en adelante	25%	13%

Adicionalmente, la reforma tributaria estableció que, a opción de las sociedades, se podrá realizar el revalúo impositivo de los bienes situados en el país y que se encontraban afectados a la generación de ganancias gravadas. El resultado impositivo que origine el revalúo no está sujeto al impuesto a las ganancias y el impuesto especial sobre el importe del revalúo no será deducible de dicho impuesto. El Grupo no utilizó la mencionada opción de revalúo, prevista en la norma.

- Cambio de alícuota en el impuesto a las ganancias

En junio 2021, se promulgó la Ley 27.630 que establece una nueva estructura de alícuotas escalonadas para el impuesto a las ganancias, vigente para ejercicios fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2022, con tres segmentos, en relación con el nivel de ganancia neta imponible acumulada.

Alícuota	Año 2022	Año 2021
25%	Aplicable a ganancias netas imponibles acumuladas de hasta $ 7,6 millones.	Aplicable a ganancias netas imponibles acumuladas de hasta $ 5,0 millones (1).
30%	Aplicable a ganancias netas imponibles entre $ 7,6 millones y $ 76,0 millones.	Aplicable a ganancias netas imponibles entre $ 5,0 millones y $ 50,0 millones (1).
35%	Aplicable a ganancias netas imponibles superiores a $ 76,0 millones.	Aplicable a ganancias netas imponibles superiores a $ 50,0 millones (1).

(1) Cifras nominales aplicables al año fiscal 2021 del Grupo.

Asimismo, por disposición de la Ley 27.630, quedó unificada en el 7% la tasa aplicable a los dividendos sobre utilidades generadas en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

En los estados financieros consolidados del ejercicio 2021 se registraron los impactos que este cambio genera en el impuesto a las ganancias corriente al cierre del ejercicio (ARS 337.220.982 pérdida) y en los saldos al 31 de diciembre de 2021 de activos y pasivos diferidos netos (ARS 780.950.139 pérdida), considerando la tasa efectiva que se estima aplicable a la fecha probable de la reversión de dichos activos y pasivos diferidos. Conforme a la expuesto, el efecto total de dicha modificación en el estado de resultado integral consolidado ascendió a (ARS 1.118.171.121 pérdida).

NOTA 15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

- **Ajuste por inflación impositivo en Argentina**

Conforme a lo previsto en la Ley 27.430, el ajuste por inflación impositivo establecido en los artículos 95 a 98 de la Ley de Impuesto a las Ganancias resulta de aplicación para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018 en la medida que se cumpla un parámetro de inflación acumulada del 100% trianual a computar desde dicha fecha. No obstante, la Ley 27.468 modificó el régimen de transición establecido por la citada Ley 27.430 estableciendo que, para el primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, el procedimiento de ajuste será aplicable en caso de que la variación del IPC, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y un quince por ciento (15%), respectivamente. Posteriormente, la Ley 27.541, dispuso que el importe determinado, que corresponda al primero y al segundo ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2019, deberá imputarse un sexto (1/6) en esos períodos fiscales y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes. Para los ejercicios fiscales posteriores, (es decir, para los iniciados desde el 1 de enero de 2021) los efectos de la aplicación del citado ajuste por inflación impositivo se imputarán totalmente al ejercicio correspondiente.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo ha considerado que los parámetros que establece la Ley de Impuesto a las Ganancias para la aplicación del ajuste por inflación impositivo (para el presente ejercicio, una inflación acumulada entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2022 igual o superior al 100%) se cumplen al cierre de su ejercicio fiscal y, en consecuencia, consideró el mismo en la determinación del resultado por impuesto a las ganancias (corriente y diferido) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. Sobre la base del esquema de aplicación descripto precedentemente, al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad también ha considerado el ajuste por inflación impositivo.

- Pago a cuenta extraordinario

La AFIP estableció, a través de su Resolución General 5248/2022 publicada en el BON durante el mes de agosto de 2022, un pago a cuenta por única vez del impuesto a las ganancias aplicable a contribuyentes que cumplan ciertos parámetros establecidos en la norma. En los casos en los que el cierre de ejercicio de la entidad hubiera operado entre los meses de agosto y diciembre de 2021, circunstancia aplicable a la Sociedad, dichos parámetros y la forma de cálculo del pago a cuenta son los siguientes:

Nro.	Parámetro	Forma de cálculo del pago a cuenta extraordinario en caso de cumplir el parámetro
1	El monto del impuesto determinado resultante de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021 fue igual o superior a ARS 100 millones.	El pago a cuenta será del 25% de la base de cálculo aplicada para determinar los anticipos de impuesto a las ganancias del período fiscal 2022, de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso a) del artículo 3° de la Resolución General 5211 de AFIP y sus modificatorias.
2	El monto del resultado impositivo (base imponible) que surge de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021, sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores, fue igual o superior a ARS 300 millones.	El pago a cuenta será del 15% del resultado impositivo (base imponible) sin tener en cuenta los quebrantos de ejercicios anteriores.

El pago a cuenta estimado con el procedimiento N° 2 aplica en caso de que el determinado conforme al procedimiento N° 1 sea nulo.

El citado pago a cuenta deberá se canceló en tres (3) cuotas iguales y consecutivas cuyos vencimientos, en el caso de la Sociedad, operan el 22 de octubre de 2022, el 22 de noviembre de 2022 y el 22 de diciembre de 2022. La norma establece que no podrá ser cancelado a través de mecanismos de compensación con otros créditos fiscales y, además, que no podrá ser objeto de las solicitudes de reducción de anticipos previstas por la mencionada Resolución General 5211 de AFIP.

El monto del pago a cuenta extraordinario cancelado por la Sociedad, en el último trimestre del ejercicio, siguiendo los lineamientos descriptos precedentemente, asciende a ARS 102.553.860.

NOTA 15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

A continuación, se presenta la conciliación entre el impuesto a las ganancias imputado a resultados y el que resulta de aplicar la tasa del impuesto sobre el resultado contable respectivo, antes de impuestos:

	31.12.22	31.12.21
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	4.166.850.383	2.271.744.583
Alícuota del impuesto de la Sociedad	35%	35%
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	**(1.458.397.634)**	**(795.110.604)**
Diferencias permanentes		
Gastos no deducibles	(1.143.691)	(177.554.636)
Cambio de alícuota de impuesto a las ganancias	-	(1.151.083.157)
Efecto reexpresión sobre bases contables que no afectan la posición diferida	421.903.433	464.879.148
Efecto de la aplicación del ajuste por inflación impositivo	(1.301.817.695)	(521.750.444)
Efecto reexpresión Ley 27.430 sobre bases fiscales [(i)]	1.119.140.086	241.241.965
Efecto de alícuotas progresivas según Ley 27.630	4.182.722	6.494.816
Uso de quebrantos específicos no reconocidos	174.243.793	-
Otros netos	(3.506.842)	(1.872.049)
TOTAL CARGO A RESULTADOS POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	**(1.045.395.828)**	**(1.934.754.961)**

(i) Incluye el efecto sobre la posición diferida de la reexpresión de las bases fiscales de las altas de activos fijos incorporadas a partir de 1 de enero de 2018, admitida por la Ley 27.430.

NOTA 16. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

De acuerdo con la LGS, el estatuto social y las resoluciones aplicables de la CNV, debe transferirse a la reserva legal el 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados no asignados y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% del Capital social más el saldo del Ajuste integral del capital social. La sociedad en la reunión de socios del 21 de mayo de 2021 resolvió la constitución de la reserva legal y se alcanzó el tope mencionado.

El TO / CNV, sobre la base de la RG / CNV Ni 609/12, establece que las entidades que presenten por primera vez sus estados financieros de acuerdo con las NIIF deberán reasignar a una “Reserva especial” la diferencia positiva resultante entre:

- el saldo inicial de los “Resultados no asignados” expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y,
- el saldo final de los “Resultados no asignados” al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las ARG PCGA.

Esta reserva especial no puede desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie a los socios de la entidad y sólo puede ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de la cuenta “Resultados no asignados”.

En el caso de Lipsa, la reunión de socios del 22 de diciembre de 2021 resolvió la constitución de la Reserva especial por adopción de NIIF por el monto de ARS 3.292.211.776 (ARS 1.690.106.264 en valores históricos).

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 17. PATRIMONIO

Capital social:

En cuadro a continuación, se expone la evolución del capital social en los últimos tres ejercicios:

	31.12.22	31.12.21	31.12.20
Capital social al inicio	1.120.000	1.120.000	1.120.000
CAPITAL SOCIAL AL CIERRE	**1.120.000**	**1.120.000**	**1.120.000**

El capital social al 31 de diciembre de 2022 de ARS 1.120.000 está representado por 112.000 cuotas sociales ordinarias de un voto cada una y valor nominal ARS 10 por cuota social, encontrándose totalmente suscripto e integrado.

Interés no controlante:

A continuación, se expone la evolución del interés no controlante al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente:

	31.12.22	31.12.21
SALDOS AL INICIO DEL EJERCICIO	**4.360.498**	**4.168.475**
Participación en las ganancias del ejercicio	(120.761)	192.023
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	**4.239.737**	**4.360.498**

NOTA 18. DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Deudas comerciales	6.743.709.990	3.663.688.201
Total deudas comerciales	**6.743.709.990**	**3.663.688.201**
Cargas fiscales provinciales – Impuesto sobre los ingresos brutos	12.506.571	86.303.404
Cargas fiscales provinciales – Planes de pago a cancelar	7.963.314	29.978.067
Cargas fiscales nacionales – Retenciones impuesto a las ganancias a depositar	11.418.535	8.555.726
Remuneraciones y cargas sociales	20.624.506	13.552.459
Total otras deudas	**52.512.926**	**138.389.656**
TOTAL DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS	**6.796.222.916**	**3.802.077.857**
Corriente	6.796.222.916	3.802.077.857
TOTAL DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS	**6.796.222.916**	**3.802.077.857**

El valor razonable de las deudas comerciales y otras deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto de un descuento financiero no es significativo.

Los valores en libros de deudas comerciales y otras deudas del Grupo están denominados en las siguientes monedas:

	31.12.22	31.12.21
ARS	1.258.028.961	1.604.870.046
USD	5.538.193.955	2.197.207.811
TOTAL	**6.796.222.916**	**3.802.077.857**

NOTA 19. PRÉSTAMOS

La composición de los préstamos del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Valor en libros	
	31.12.22	**31.12.21**
Obligaciones negociables	6.385.881.056	**-**
Préstamos bancarios y otros	2.927.310.493	1.605.135.554
Préstamos con partes relacionadas (nota 29)	551.066.737	90.786.623
Préstamos otorgados por clientes	370.717.003	1.326.685.802
Deuda por descuento de documentos	679.500.501	710.225.778
TOTAL PRÉSTAMOS	**10.914.475.790**	**3.732.833.757**
No corriente	6.056.351.360	260.712.507
Corriente	4.858.124.430	3.472.121.250
TOTAL	**10.914.475.790**	**3.732.833.757**

Los vencimientos de los préstamos del Grupo son los siguientes:

	31.12.22	**31.12.21**
Menos de un año	4.858.124.430	3.472.121.250
Subtotal - Corriente	**4.858.124.430**	**3.472.121.250**
Entre 1 y 2 años	3.299.403.487	144.086.047
Entre 2 y 3 años	1.550.517.577	43.783.584
Entre 3 y 4 años	314.811.177	47.552.725
Entre 4 y 5 años	293.549.458	25.290.151
Más de 5 años	598.069.661	-
Subtotal – No corriente	**6.056.351.360**	**260.712.507**
TOTAL	**10.914.475.790**	**3.732.833.757**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, excepto por el préstamo otorgado por la sociedad relacionada Prolip S.R.L. (saldo de ARS 551.066.737 y ARS 90.786.623, respectivamente) la totalidad de los préstamos del Grupo fueron acordados a tasa fija.

Los valores en libros de los préstamos del Grupo están denominados en las siguientes monedas:

	31.12.22	**31.12.21**
ARS	1.313.798.435	1.417.903.495
USD	(1) 9.600.677.355	2.314.930.262
TOTAL	**10.914.475.790**	**3.732.833.757**

(1) Incluye a las Obligaciones negociables Clase 1, 2, 3 y 4 que están denominadas en USD pero son pagaderas en ARS. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de las mismas asciende a ARS 6.385.881.056.

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de los préstamos del Grupo durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31.12.22		
	Movimientos de efectivo	**Movimientos que no implican efectivo**	**Total**
PRÉSTAMOS AL INICIO DEL EJERCICIO	**-**	**-**	**3.732.833.757**
Efecto reexpresión	-	(3.069.570.678)	(3.069.570.678)
Intereses devengados	-	1.321.618.237	1.321.618.237
Diferencias de cambio devengadas	-	3.079.176.645	3.079.176.645
Intereses y gastos de emisión de obligaciones negociables pagados	(195.556.803)	-	(195.556.803)
Intereses de préstamos bancarios y financieros pagados	(939.815.007)	-	(939.815.007)
Emisión de obligaciones negociables	6.550.721.067	-	6.550.721.067
Variación neta de préstamos financieros de sociedades relacionadas (1)	630.399.854	-	630.399.854
Disminución neta de préstamos bancarios y otros financiamientos	(195.331.282)	-	(195.331.282)
PRÉSTAMOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**-**	**-**	**10.914.475.790**

	31.12.21		
	Movimientos de efectivo	**Movimientos que no implican efectivo**	**Total**
PRÉSTAMOS AL INICIO DEL EJERCICIO	**-**	**-**	**2.105.653.107**
Efecto reexpresión	-	(878.992.366)	(878.992.366)
Intereses devengados	-	587.434.401	587.434.401
Diferencias de cambio devengadas	-	157.369.602	157.369.602
Intereses de préstamos bancarios y financieros pagados	(497.530.783)	-	(497.530.783)
Aumento neto de préstamos bancarios y financieros	2.175.951.385	-	2.175.951.385
Cancelación de préstamo con sociedad relacionada mediante cesión de créditos (1)	-	(331.148.410)	(331.148.410)
Aumento por acuerdo de mutuo con sociedad relacionada (1)	-	414.096.821	414.096.821
PRÉSTAMOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**-**	**-**	**3.732.833.757**

(1) Nota 29.

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por el Grupo (Cont.)

a. Endeudamiento bancario y financiero, incluyendo préstamos de sociedades relacionadas

Las principales características de los préstamos bancarios al 31 de diciembre del 2022 y 2021 son las siguientes:

	Saldos al		Principales condiciones					
ACREEDOR	**31.12.22**	**31.12.21**	**Fecha de toma**	**Fecha de vencimiento final**	**Pago de intereses**	**Moneda**	**Tasa de interés anual**	**Garantía**
Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A.	82.205.329	115.576.749	02/01/2019	17/01/2026	Semestral	USD	8,60%	Hipotecario
Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A.	60.713.957	85.397.310	02/01/2019	13/02/2026	Semestral	USD	8,48%	Hipotecario
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	158.656.369	28/10/2021	01/09/2022	Anual	ARS	43,00%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	8.362.568	02/12/2021	01/09/2022	Anual	ARS	40,00%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	69.488.527	21/12/2021	01/09/2022	Anual	ARS	40,00%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	11.808.854	28/10/2021	01/09/2022	Anual	ARS	43,00%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	27.935.501	10/11/2021	01/09/2022	Anual	ARS	42,00%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	33.979.514	21/10/2021	22/08/2022	Semestral	ARS	48,22%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	152.298.218	19/10/2021	19/08/2022	Semestral	ARS	54,06%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	152.184.669	15/10/2021	15/08/2022	Semestral	ARS	51,11%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	150.982.594	18/10/2021	18/08/2022	Semestral	ARS	48,22%	A sola firma
Banco de la Ciudad de Buenos Aires	-	4.781.160	21/10/2020	21/04/2022	Semestral	ARS	36,19%	A sola firma
Nuevo Banco del Chaco S.A.	7.302.283	28.431.621	06/05/2020	07/08/2023	Semestral	ARS	24,00%	A sola firma
Nuevo Banco del Chaco S.A.	-	51.797.673	29/06/2021	31/05/2022	Anual	USD	7,00%	Contrato forward
Nuevo Banco del Chaco S.A.	-	238.269.299	29/06/2021	31/05/2022	Anual	USD	7,00%	Contrato forward
Banco Mariva S.A.	-	30.767.365	12/08/2021	01/08/2022	Anual	USD	6,51%	Contrato forward
BBVA Banco Frances S.A.	-	41.684.247	28/10/2021	26/04/2022	Anual	ARS	39,90%	A sola firma
Industrial and Commercial Bank of China (Arg) S.A.	-	67.259.577	12/10/2021	05/04/2022	Anual	USD	4,75%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	15.386.434	-	16/05/2022	16/05/2024	Semestral	ARS	33,84%	Prendario
Nuevo Banco del Chaco S.A.	254.581.347	-	21/06/2022	31/05/2023	Anual	USD	5,00%	A sola firma
Prolip S.R.L.	551.066.737	90.786.623	20/12/2021	31/12/2023	Anual	ARS	BADLAR	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	314.932.945	-	10/11/2022	03/07/2023	Anual	ARS	85,00%	A sola firma
Nuevo Banco del Chaco S.A.	180.970.153	-	27/07/2022	31/05/2023	Anual	USD	5,00%	A sola firma
Coöperatieve Rabobank U.A.	1.793.108.010	-	12/07/2022	12/07/2029	Semestral	USD	7,50%	Hipotecaria
Otros – Tarjetas corporativas	218.110.035	175.473.739	-	-	-	ARS	-	-
TOTAL	**3.478.377.230**	**1.695.922.177**						

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por el Grupo (Cont.)

b. Préstamos otorgados por clientes

Las principales características de los financiamientos otorgados por clientes al 31 de diciembre del 2022 y 2021 son las siguientes:

	Saldos al		Principales condiciones					
ACREEDOR	**31.12.22**	**31.12.21**	**Fecha de toma**	**Fecha de vencimiento**	**Pago de intereses**	**Moneda**	**Tasa de interés anual**	**Garantía**
Aceitera General Deheza S.A.	-	614.907.558	22/09/2021	31/05/2022	A fecha de vencimiento junto al capital	USD	8,00%	Contrato de forward de cereales
Asociación de Cooperativas Argentinas	-	16.033.865	30/11/2021	7/02/2022		USD	9,00%	
Cargill S.A.C.I.	-	158.611.475	25/08/2021	31/05/2022		USD	1,00%	
Cargill S.A.C.I.	-	119.778.717	27/10/2021	25/01/2022		USD	0,00%	
Commodities S.A.	-	417.354.187	6/12/2021	24/04/2022		USD	4,00%	
Cargill S.A.C.I.	142.450.230	-	28/06/2022	31/05/2023		USD	8,40%	
Aceitera General Deheza S.A.	21.266.772	-	27/06/2022	27/06/2026		USD	7,30%	
Aceitera General Deheza S.A.	207.000.001	-	14/07/2022	31/05/2023		ARS	0,00%	
TOTAL	**370.717.003**	**1.326.685.802**						

Estimación del valor razonable

Para la mayoría de las deudas bancarias y financieras del Grupo, sus valores de libros (pasivos financieros a costo amortizado) no difieren significativamente de sus respectivos valores razonables debido a que en los respectivos endeudamientos, si bien las tasas de interés pactadas son tasas fijas, las deudas son de naturaleza de corto plazo o fueron tomadas en fecha cercana al cierre del ejercicio.

La NIIF 7 requiere que se revelen los valores razonables de los instrumentos financieros medidos a costo amortizado excepto que el valor de libros sea una aproximación al valor razonable.

	31.12.22	
Acreedor	**Valor de libros**	**Valor razonable**
Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A.	142.919.286	144.865.373
Coöperatieve Rabobank U.A.	1.793.108.010	1.683.448.903
Obligaciones negociables	6.385.881.056	5.980.061.342
Total	**8.321.908.352**	**7.808.375.618**

Por su parte, al 31 de diciembre de 2021, el único endeudamiento cuyo valor razonable difería considerablemente de su valor de libros a costo amortizado era el siguiente:

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Estimación del valor razonable (Cont.)

	31.12.21	
Acreedor	**Valor de libros**	**Valor razonable**
Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A.	200.974.059	191.572.819
Total	**200.974.059**	**191.572.819**

Los valores razonables expuestos precedentemente se calculan como indica la nota 30.3 (d), y son clasificados como de jerarquía nivel 2.

c. Programa de emisión de Obligaciones Negociables por hasta USD 50.000.000

El 15 de septiembre de 2020, los socios de la Sociedad reunidos en Asamblea consideraron y aprobaron la creación de un nuevo Programa de emisión de Obligaciones Negociables simples no convertibles en cuota partes, por un monto máximo de valor nominal de USD 20.000.000 o su equivalente en otras monedas, delegando en la Gerencia de la Sociedad la facultad de determinar las condiciones de emisión y de realizar todo acto necesario y/o conveniente para implementar dicha resolución. Con fecha 11 de noviembre de 2021, la CNV, mediante Resolución N° RESFC-2021-21493-APN-DIR#CNV autorizó el citado programa.

Posteriormente, con fecha 11 de abril de 2022, los socios de la Sociedad reunidos en Asamblea consideraron y aprobaron ampliar el Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables, pasando de un valor nominal máximo de emisión de USD 20 millones a un valor nominal máximo de emisión de hasta USD 50 millones, o su equivalente en otras monedas. Con fecha 5 de agosto de 2022, la CNV mediante Disposición DI-2022-41-APN-GE#CNV, autorizó a la Sociedad la ampliación del monto máximo del citado programa.

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por el Grupo (Cont.)

c. Programa de emisión de Obligaciones Negociables por hasta USD 50.000.000

Principales términos de las obligaciones negociables vigentes

	Obligaciones Negociables Clase I	**Obligaciones Negociables Clase II**	**Obligaciones Negociables Clase III**	**Obligaciones Negociables Clase IV**
Moneda de la emisión	Denominadas en USD, suscriptas e integradas en ARS y pagaderas en ARS al tipo de cambio aplicable (*USD linked*)			
Monto de la emisión	USD 15.639.412	USD 4.566.290	USD 10.266.604	USD 5.750.000
Fecha de emisión	26 de enero de 2022	23 de agosto de 2022	23 de agosto de 2022	19 de diciembre de 2022
Tasa de interés	Tasa fija del 4,50% nominal anual	Tasa fija del 1,00% nominal anual	Tasa fija del 2,99% nominal anual	Tasa fija del 3,00% nominal anual
Fecha de amortización y vencimiento	26 de julio de 2023	En tres pagos siendo el primero el 23 de febrero de 2024 (18 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal; el segundo el 23 de mayo de 2024 (21 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal y, al vencimiento, el 23 de agosto de 2024 (24 meses desde la fecha de emisión) por el 34% restante del Valor Nominal.	En tres pagos siendo el primero el 23 de agosto de 2024 (24 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal; el segundo el 23 de febrero de 2025 (30 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal y, al vencimiento, el 23 de agosto de 2025 (36 meses desde la fecha de emisión) por el 34% restante del Valor Nominal.	En tres pagos siendo el primero el 19 de junio de 2024 (18 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal; el segundo el 19 de septiembre de 2024 (21 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal y, al vencimiento, el 19 de diciembre de 2024 (24 meses desde la fecha de emisión) por el 34% restante del Valor Nominal.
Fecha de pago de intereses	Trimestralmente, en forma vencida, los días 26 de abril de 2022, 26 de julio de 2022, 26 de octubre de 2022, 26 de enero de 2023, 26 de abril de 2023 y en la fecha de vencimiento.	Trimestralmente, en forma vencida, los días 23 de febrero, 23 de mayo, 23 de agosto y 23 de noviembre de cada año, venciendo el primer pago el 23 de noviembre de 2022 y el último el 23 de agosto de 2024.	Trimestralmente, en forma vencida, los días 23 de febrero, 23 de mayo, 23 de agosto y 23 de noviembre de cada año, venciendo el primer pago el 23 de noviembre de 2022 y el último el 23 de agosto de 2025.	Trimestralmente, en forma vencida, los días 19 de marzo, 19 de junio, 19 de septiembre y 19 de diciembre de cada año, venciendo el primer pago el 19 de marzo de 2023 y el último el 19 de diciembre de 2024.

Compromisos y limitaciones incluidos en las Obligaciones Negociables

Los términos y condiciones de las obligaciones negociables emitidas incluyen ciertos compromisos y limitaciones asumidos por el Grupo que son comunes en este tipo de operaciones, entre las que cabe mencionar como más relevantes:

- No distribuir utilidades durante el período de vigencia de las Obligaciones negociables por un monto superior a ARS 150.000.000.
- Asume la obligación de mantener una ratio de endeudamiento menor a 2,5 veces respecto del patrimonio informado en los estados financieros publicados. A los efectos de esta ratio no se tomará en cuenta el endeudamiento resultante de la adquisición de activos físicos en el país destinados a la explotación productiva.

Estos compromisos y limitaciones se cumplieron en su totalidad al 31 de diciembre de 2022.

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por el Grupo (Cont.)

d. Préstamo con garantía hipotecaria en primer grado otorgado por Coöperatieve Rabobank U.A.

Con fecha 12 de julio de 2022, el Grupo y Coöperatieve Rabobank, una entidad con domicilio en los Países Bajos, suscribieron una escritura pública a efectos de instrumentar un acuerdo de financiamiento de largo plazo, cuyas principales características son:

Moneda del financiamiento	Denominado y a ser cancelado en USD. Los fondos resultantes del financiamiento fueron liquidados por el Grupo en la República Argentina en el Mercado Único Libre de Cambios, conforme a la normativa aplicable.
Monto de la emisión	USD 10.000.000
Destino de los fondos	Adquisición de inmueble rural.
Tasa de interés	Tasa fija del 7,50% nominal anual. Dado que los intereses deben ser cancelados por el Grupo libres de cualquier deducción o retención de índole fiscal, considerando la normativa vigente, la mencionada tasa se incrementa al 8,40% nominal anual.
Esquema de amortización	Doce (12) cuotas semestrales conforme al siguiente cronograma: - Once (11) cuotas semestrales de USD 830.000 cada una, siendo el primer vencimiento el 24 de enero de 2024 y, el onceavo, el 12 de enero de 2029. - Una (1) cuota semestral de USD 870.000 con vencimiento el 12 de julio de 2029.
Esquema de pago de intereses	Semestralmente, en forma vencida, desde el 12 de enero de 2023 hasta la fecha de amortización final (12 de julio de 2029).
Comisión por cancelación anticipada	En caso de cancelación anticipada, el Grupo deberá cancelar una comisión sobre el capital precancelado que depende de la fecha en que opere la misma: - Dentro de los 12 meses del desembolso: 1,75%. - Entre los 13 y los 36 meses del desembolso: 1,50%. - Entre los 37 y los 60 meses del desembolso: 1,20%. - Una vez transcurridos 60 meses del desembolso: 0,75%.
Garantías	- Hipoteca en primer grado sobre el establecimiento agropecuario del Grupo ubicado en la localidad de Tintina, provincia de Santiago del Estero, cuyo dominio pertenece a la subsidiaria PDN. Dicho establecimiento forma parte del rubro “Propiedad, planta y equipos”. - Fianza otorgada por uno de los socios de el Grupo, constituyéndose en fiador liso y llano y principal pagador, en los términos del art. 1591 del Código Civil y Comercial de la Nación de las obligaciones emanadas de este acuerdo.

Los términos y condiciones de este préstamo incluyen ciertos compromisos y limitaciones asumidos por la Sociedad que son comunes en este tipo de operaciones, entre las que cabe mencionar como más relevantes a las siguientes:

- La Sociedad y su subsidiaria PDN sólo podrán efectuar pagos de dividendos en caso de encontrarse en situación de cumplimiento de las obligaciones emanadas del acuerdo antes y después de dichos pagos.
- No disponer en forma gratuita u onerosa, sin previa autorización de Coöperatieve Rabobank U.A. de: (a) la mitad indivisa que el Grupo posee sobre el inmueble rural ubicado en el departamento Pellegrini, provincia de Santiago del Estero (expuesto en el rubro “Propiedades de inversión”); (b) el establecimiento agrícola ubicado en la localidad de Quimilí, provincia de Santiago del Estero, adquirido por el Grupo en octubre de 2021 (expuesto en el rubro “Propiedad, planta y equipos”) y (c) bienes muebles registrables por un valor agregado que supere la suma de USD 500.000 anuales.
- No constituir nuevas garantías reales y/o personales a otros nuevos acreedores sobre uno o más activos de su propiedad a la fecha del acuerdo, para garantizar deudas propias o de terceros por montos superiores a USD 1.000.000, con excepción de gravámenes existentes a dicha fecha (o sus renovaciones) u otros constituidos en el curso ordinario de los negocios de la Sociedad.
- Mantener un “ratio corriente” (activo corriente / pasivo corriente) mínimo de 0,6x al final de cada ejercicio a partir del 31 de diciembre de 2022 y de 1,0x al final de cada período trimestral finalizado en el mes de marzo a partir del 31 de marzo de 2023.

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por el Grupo (Cont.)

e. Préstamo con garantía hipotecaria en primer grado otorgado por Coöperatieve Rabobank U.A. (Cont.)

- La Deuda Financiera Máxima (incluyendo las obligaciones que devengan intereses y las resultantes de adquisiciones de inmuebles) no debe superar: (a) la suma de USD 45.000.000 al 31 de diciembre de 2022; (b) la suma de USD 40.000.000 al 31 de diciembre de 2023; (c) la suma de USD 35.000.000 al 31 de diciembre de 2024 y con posterioridad, hasta la cancelación del préstamo. El 29 de diciembre de 2022 CÖÖPERATIEVE RABOBANK U.A. aceptó la solicitud de excepción relacionado al cumplimiento de dicho compromiso, estableciendo un nuevo límite de la deuda financiera máxima que deberá ser menor o igual a USD 65.000.000 para el período finalizado al 31 de diciembre de 2022.
- Mantener un "ratio de cobertura de garantías" (valor de mercado del inmueble otorgado como garantía / monto de capital del préstamo impago) mínimo de 1,70.No otorgar préstamos a terceros por plazos mayores a 360 días por un monto agregado superior a USD 500.000 sin consentimiento previo de Coöperatieve Rabobank U.A.
- No otorgar préstamos a sus socios o entidades relacionadas sin consentimiento previo de Coöperatieve Rabobank U.A., salvo que el Grupo se encuentre en situación de cumplimiento de los compromisos emanados de este acuerdo antes y después de dicho préstamo.
- Estos compromisos y limitaciones se cumplieron en su totalidad al 31 de diciembre de 2022.

NOTA 20. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

La apertura por plazo de vencimiento de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Menos de un año	3.743.616.410	5.676.469.969
Subtotal – Corriente	**3.743.616.410**	**5.676.469.969**
Entre 1 y 2 años	1.126.728.593	1.474.274.308
Entre 2 y 3 años	568.084.800	587.295.381
Entre 3 y 4 años	410.074.720	321.676.817
Entre 4 y 5 años	-	160.838.409
Subtotal – No corriente	**2.104.888.113**	**2.544.084.915**
TOTAL	**5.848.504.523**	**8.220.554.884**

La evolución de los pasivos por arrendamientos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
SALDOS AL INICIO DEL EJERCICIO	**8.220.554.884**	**6.172.312.520**
Altas	629.620.236	3.151.749.376
Remedición	2.231.124.695	366.842.137
Intereses devengados	379.471.192	287.268.295
Intereses pagados	(379.471.192)	(287.268.295)
Pagos	(1.522.969.388)	(1.213.595.640)
Cancelación de arrendamientos de entrega de cereales	(3.094.276.892)	-
Efecto reexpresión	(615.549.012)	(256.753.509)
SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**5.848.504.523**	**8.220.554.884**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 20. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS (Continuación)

La apertura de los pasivos por arrendamiento correspondientes a establecimientos agropecuarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por campaña agrícola a la que corresponden y por la modalidad de fijación del precio del arrendamiento es la siguiente:

Campaña agrícola	Pasivos por arrendamientos fijos	Pasivos por arrendamientos variables	TOTAL PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS AL 31.12.22
Campaña 2019/20	39.210.062	-	**39.210.062**
Campaña 2020/21	144.949.502	-	**144.949.502**
Campaña 2021/22	308.112.347	-	**308.112.347**
Campaña 2022/23	1.478.314.629	1.773.029.870	**3.251.344.499**
Subtotal – Corriente	**1.970.586.540**	**1.773.029.870**	**3.743.616.410**
Campaña 2023/24	559.938.284	566.790.311	**1.126.728.595**
Campaña 2024/25	486.634.080	81.450.720	**568.084.800**
Campaña 2025/26	328.624.000	81.450.718	**410.074.718**
Subtotal – No corriente	**1.375.196.364**	**729.691.749**	**2.104.888.113**
TOTAL 31.12.22	**3.345.782.904**	**2.502.721.619**	**5.848.504.523**

Campaña agrícola	Pasivos por arrendamientos fijos	Pasivos por arrendamientos variables	TOTAL PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS AL 31.12.21
Campaña 2019/20	25.004.192	1.537.570.189	**1.562.574.381**
Campaña 2020/21	208.811.055	478.427.168	**687.238.223**
Campaña 2021/22	1.036.081.188	1.342.758.842	**2.378.840.030**
Campaña 2022/23	502.445.483	545.371.852	**1.047.817.335**
Subtotal – Corriente	**1.772.341.918**	**3.904.128.051**	**5.676.469.969**
Campaña 2022/23	502.445.483	545.371.852	**1.047.817.335**
Campaña 2023/24	313.784.148	539.129.796	**852.913.944**
Campaña 2024/25	242.764.120	78.912.697	**321.676.817**
Campaña 2025/26	242.764.120	78.912.699	**321.676.819**
Subtotal – No corriente	**1.301.757.871**	**1.242.327.044**	**2.544.084.915**
TOTAL 31.12.21	**3.074.099.789**	**5.146.455.095**	**8.220.554.884**

La totalidad de los pasivos por arrendamientos, conforme a sus cláusulas contractuales, son cancelables mediante entrega de efectivo y equivalentes de efectivo. En general, el precio de estos arrendamientos se establece empleando como parámetro cantidades (toneladas) de soja por hectárea arrendada:

(1) Los pasivos por arrendamientos clasificados como “fijos” son aquéllos en los que las cantidades de soja por hectárea arrendada no dependen del rendimiento que obtenga Lipsa de la explotación del establecimiento agropecuario respectivo. Es decir que, el riesgo de la explotación es soportado totalmente por Lipsa.
(2) Los pasivos por arrendamientos clasificados como “variables” son aquéllos en los que las cantidades de soja por hectárea arrendada dependen del rendimiento que obtenga Lipsa de la explotación del establecimiento agropecuario respectivo. Es decir que, el riesgo de la explotación es soportado en forma conjunta por Lipsa y el arrendador.

Finalmente, cabe señalar que los “contratos de aparcería agrícola” no dan lugar a la registración de pasivos por arrendamientos conforme a la NIIF 16 ya que, de acuerdo a las condiciones pactadas contractualmente en los mismos, el precio del arrendamiento no debe cancelarse mediante la entrega de efectivo y equivalentes de efectivo sino mediante la asignación de un porcentaje de la producción agrícola obtenida en el establecimiento respectivo. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las superficies explotadas mediante contratos de aparcería agrícola ascienden a 6.799 hectáreas.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 21. OTROS PASIVOS

La composición de los otros pasivos del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Otros pasivos con partes relacionadas (nota 29)	7.240.103	-
Deuda por adquisición de establecimiento agrícola (nota 32)	-	2.080.952.192
TOTAL DE OTROS PASIVOS	**7.240.103**	**2.080.952.192**

	31.12.22	31.12.21
No corriente	-	1.040.476.096
Corriente	7.240.103	1.040.476.096
TOTAL	**7.240.103**	**2.080.952.192**

Los otros pasivos con partes relacionadas están nominados en ARS y no devengan intereses.

La deuda por adquisición de establecimiento agrícola está nominada en USD y no devenga intereses.

NOTA 22. COMPROMISOS, GARANTÍAS Y BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

a) Compromisos para vender commodities en una fecha futura

El Grupo celebró contratos para vender instrumentos no financieros, principalmente soja y maíz a través de contratos de venta a plazo. Estos contratos se mantienen con el fin de entregar el instrumento no financiero de acuerdo con las ventas esperadas del Grupo. En consecuencia, dado que se cumplen los criterios de excepción de uso propio, no se registran instrumentos financieros derivados como resultado de dichos contratos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existían compromisos de ventas según el siguiente detalle:

	Toneladas	
	31.12.22	31.12.21
Cultivo	**Campaña 2022/23**	**Campaña 2021/22**
Soja	16.648	26.302
Maíz	151.948	164.577

NOTA 22. COMPROMISOS, GARANTÍAS Y BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

b) Garantías otorgadas y bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las principales garantías otorgadas por el Grupo eran las siguientes:

					Valor de libros de la deuda garantizada	
Empresa	**Acreedor / Beneficiario**	**Moneda original**	**Tipo de garantía**	**Garantía**	**Al 31.12.22**	**Al 31.12.21**
					ARS	**ARS**
Lipsa S.R.L.	Air Tractor Inc.	USD	Prendaria	Avión [1] [3]	-	66.387.365
	Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A. Vendedor del establecimiento agrícola (nota 32)	USD	Hipoteca	Inmueble [2]	142.919.288	203.371.280
		USD	Hipoteca	Establecimiento agropecuario [1] [4]	-	2.080.952.192
	Coöperatieve Rabobank U.A.		Hipoteca	Establecimiento agropecuario [1]	1.793.108.009	-
Prolip	Cardinal SGR	USD	Hipoteca	Inmueble [2]	(*)	(*)

(*) El monto máximo garantizado a la sociedad relacionada Prolip SRL asciende a USD 400.000 y al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, dicha sociedad relacionada no tenía saldos adeudados a Cardinal SGR.

					Valor de libros de la garantía otorgada	
Empresa	**Acreedor / Beneficiario**	**Moneda original**	**Tipo de garantía**	**Garantía**	**Al 31.12.22**	**Al 31.12.21**
					ARS	**ARS**
Lipsa S.R.L.	Air Tractor Inc.	USD	Prendaria	Avión [1] [3]	70.996.271	93.182.607
	Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A. Vendedor del establecimiento agrícola (nota 32)	USD	Hipoteca	Inmueble [2]	102.220.741	102.220.741
		USD	Hipoteca	Establecimiento agropecuario [1] [4]	-	3.370.019.451
	Coöperatieve Rabobank U.A.		Hipoteca	Establecimiento agropecuario [1]	3.953.831.225	-
Prolip	Cardinal SGR	USD	Hipoteca	Inmueble [2]	2.029.985	1.873.536

(1) Se expone como un elemento de Propiedad, planta y equipos.
(2) Se expone como un elemento de Propiedades de inversión.
(3) Con fecha 25 de febrero de 2023, el Grupo obtuvo la cancelación de la prenda.
(4) Con fecha 28 de diciembre de 2022, el Grupo obtuvo la cancelación de la hipoteca (nota 32).

Adicionalmente existen otras deudas financieras garantizadas por contratos de futuro de cereales (forwards), tal como se detalla en la nota 19.

NOTA 22. COMPROMISOS, GARANTÍAS Y BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

b) Garantías otorgadas y bienes de disponibilidad restringida (Cont.)

Transferencia accionaria desde el fideicomiso en garantía

Con fecha 4 de octubre de 2021, el fiduciario del fideicomiso en garantía constituido a los fines de garantizar la deuda por la compra del paquete accionario de PDN (nota 31), transfirió a Lipsa las acciones ordinarias nominativas no endosables de dicha subsidiaria, como resultado de haberse cancelado en su totalidad la deuda que tenía la Sociedad por la citada adquisición.

Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2022, los activos en cuestión del Grupo (acciones de PDN y, por consiguiente, establecimiento agropecuario ubicado en Tintina, provincia de Santiago del Estero) se encuentran libres de gravámenes.

NOTA 23. VENTAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS

En el siguiente cuadro se detalla la composición del rubro ingresos:

	31.12.22	31.12.21
Granos y derivados	15.141.390.764	13.351.969.923
TOTAL VENTAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS	**15.141.390.764**	**13.351.969.923**

NOTA 24. COSTO DE VENTAS

En el siguiente cuadro se detalla la composición del rubro costo de ventas y servicios prestados:

	Nota	Granos	Insumos	31.12.22	31.12.21
Existencia inicial de inventarios	11	2.257.506.499	-	**2.257.506.499**	**2.340.321.869**
Productos agrícolas cosechados a valor neto realizable en el punto de cosecha	10	17.020.276.737	-	**17.020.276.737**	**12.824.780.245**
Cambios en el valor neto realizable de los productos agrícolas tras la cosecha		(769.357.505)	-	**(769.357.505)**	**(1.370.856.520)**
Compras del ejercicio		-	37.147.947	**37.147.947**	**-**
Gastos de comercialización de productos agrícolas	25	2.137.704.692	-	**2.137.704.692**	**1.815.230.828**
Transferencia de productos agrícolas de sociedad relacionada		330.247.876	-	**330.247.876**	**-**
Cereales aplicados a cancelación de arrendamientos	11	(3.094.276.893)	-	**(3.094.276.893)**	**-**
Existencia final de inventarios		(2.740.710.642)	(37.147.947)	**(2.777.858.589)**	**(2.257.506.499)**
TOTAL COSTO DE VENTAS		**15.141.390.764**	**-**	**15.141.390.764**	**13.351.969.923**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

NOTA 25. GASTOS POR NATURALEZA

El Grupo presenta el estado de resultados bajo el método de función de gastos.

Bajo este método, los gastos se clasifican según su función dentro de los rubros “gastos de producción”, “gastos de administración” y “gastos de comercialización”. La siguiente tabla proporciona la información adicional requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo:

(a) Gastos por naturaleza por el ejercicio finalizado el 31 diciembre de 2022:

	Gastos de producción	Gastos de administración	Gastos de comercialización	TOTAL
Retribución de administradores, directores y síndicos	-	9.880.285	-	**9.880.285**
Honorarios y retribuciones por servicios	-	173.439.748	-	**173.439.748**
Sueldos, jornales, cargas sociales y otros beneficios	263.591.202	1.993.192	-	**265.584.394**
Impuestos, tasas y contribuciones	3.343.264	87.991.682	[1] (32.231.406)	**59.103.540**
Fletes y acarreos	-	-	1.604.545.977	**1.604.545.977**
Combustibles y lubricantes	86.858.673	82.584	-	**86.941.257**
Servicios de terceros	3.088.289.199	-	-	**3.088.289.199**
Depreciación de propiedad, planta y equipos (nota 6)	153.029.281	530.101	-	**153.559.382**
Depreciación de activos por derecho de uso (nota 7)	3.449.865.707	49.784.080	-	**3.499.649.787**
Gastos de viaje, movilidad y estadía	8.048.815	1.877.208	-	**9.926.023**
Servicios y gastos bancarios	-	40.882.700	-	**40.882.700**
Seguros	17.783.177	934.859	-	**18.718.036**
Amortización de activos intangibles (nota 9)	352.678	-	-	**352.678**
Otros gastos generales varios	31.233.373	26.718.410	-	**57.951.783**
Gastos recuperados de terceros	(31.225.297)	-	-	**(31.225.297)**
Gastos de comercialización cereales	-	-	565.390.121	**565.390.121**
Repuestos y reparaciones	78.726.455	-	-	**78.726.455**
Gastos insumos producción	7.152.486.032	-	-	**7.152.486.032**
TOTAL	**14.302.382.559**	**394.114.849**	**2.137.704.692**	**16.834.202.100**

[1] Incluye recupero del impuesto sobre los ingresos brutos en la jurisdicción de Santiago del Estero como resultado de una fiscalización de la Dirección General de Rentas de esa provincia.

Información incluida en cumplimiento de Art. 1, Capítulo III, Título IV del TO/CNV, e identificado como Anexo H a tal efecto.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 25. GASTOS POR NATURALEZA (Continuación)

(b) Gastos por naturaleza por el ejercicio finalizado el 31 diciembre de 2021:

	Gastos de producción	Gastos de administración	Gastos de comercialización	TOTAL
Retribución de administradores, directores y síndicos	-	2.689.685	-	**2.689.685**
Honorarios y retribuciones por servicios	-	128.133.997	-	**128.133.997**
Sueldos, jornales, cargas sociales y otros beneficios	112.965.680	4.392.103	-	**117.357.783**
Impuestos, tasas y contribuciones	3.321.341	24.752.709	366.613.927	**394.687.977**
Fletes y acarreos	-	-	884.612.920	**884.612.920**
Combustibles y lubricantes	52.796.806	386.834	-	**53.183.640**
Servicios de terceros	2.495.583.279	-	-	**2.495.583.279**
Depreciación de propiedad, planta y equipos (nota 6)	108.184.059	530.100	-	**108.714.159**
Depreciación de activos por derecho de uso (nota 7)	2.891.151.203	-	-	**2.891.151.203**
Gastos de viaje, movilidad y estadía	825.946	19.623.623	-	**20.449.569**
Servicios y gastos bancarios	-	35.742.026	-	**35.742.026**
Seguros	18.603.748	322.786	-	**18.926.534**
Amortización de activos intangibles (nota 9)	10.482.713	-	-	**10.482.713**
Otros gastos generales varios	12.659.851	43.082.266	-	**55.742.117**
Gastos recuperados de terceros	-177.416.288	-	-	**-177.416.288**
Gastos de comercialización cereales	-	-	564.003.981	**564.003.981**
Repuestos y reparaciones	80.135.231	181.261	-	**80.316.492**
Gastos insumos producción	2.929.542.103	-	-	**2.929.542.103**
TOTAL	**8.538.835.672**	**259.837.390**	**1.815.230.828**	**10.613.903.890**

Información incluida en cumplimiento de Art. 1, Capítulo III, Título IV del TO/CNV, e identificada como Anexo H a tal efecto.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 26. OTROS RESULTADOS OPERATIVOS, NETOS

En el siguiente cuadro se detalla la composición del rubro otros resultados operativos, netos:

	31.12.22	31.12.21
Impuestos a los débitos y créditos bancarios	(71.348.703)	(60.605.691)
Resultado por cambio en valor razonable de propiedades de inversión (nota 8)	(255.480.709)	966.911.607
Resultado de venta de propiedad, planta y equipos	19.325.094	(29.121.666)
Resultado por baja de deuda por adquisición de PDN (nota 31)	-	111.392.752
Otros	22.062.061	(311.833)
TOTAL	**(285.442.257)**	**988.265.169**

NOTA 27. RESULTADOS FINANCIEROS, NETOS

En el siguiente cuadro se detalla la composición de los resultados financieros, netos:

	31.12.22	31.12.21
Ingresos financieros		
Intereses:		
- Créditos operativos	-	13.408.008
- Generados por operaciones con relacionadas	229.351.534	-
Resultados por cambios en valor razonable y operaciones con instrumentos financieros		
− Instrumentos financieros derivados	-	763.492
− Fondos comunes de inversión	1.136.783.664	62.596.725
Diferencias de cambio:		
- Efectivo y equivalentes de efectivo	76.426	1.901.737
Subtotal de ingresos financieros	**1.366.211.624**	**78.669.962**
Gastos financieros		
Intereses:		
- Préstamos y deudas financieras con terceros	(1.099.405.166)	(293.594.503)
- Préstamos y deudas financieras con partes relacionadas (nota 29)	(32.313.175)	(293.839.898)
- Pasivos por arrendamientos	(379.471.192)	(287.268.295)
- Obligaciones negociables	(189.899.896)	-
- Deuda por adquisición de Participaciones del Norte S.A. (nota 31)	-	(79.682.124)
- Deudas y créditos operativos	(246.594.649)	(32.124.037)
Resultados por cambios en valor razonable y operaciones con instrumentos financieros:		
− Títulos públicos y otros instrumentos	-	(782.299.888)
− Instrumentos financieros derivados	(3.570.732)	-
Diferencias de cambio y de cotización:		
- Préstamos y deudas financieras	(1.148.643.011)	(157.369.602)
- Obligaciones negociables	(1.930.533.634)	-
- Deudas y créditos operativos	(2.528.311.864)	(304.585.710)
- Deuda por adquisición de establecimientos agrícolas (nota 32)	(5.315.573.452)	(2.248.778.230)
- Deuda por adquisición de Participaciones del Norte S.A. (nota 31)	-	(3.898.359)
Subtotal de gastos financieros	**(12.874.316.771)**	**(4.483.440.646)**
Resultado por posición monetaria neta	**8.992.263.021**	**2.966.908.502**
TOTAL RESULTADOS FINANCIEROS NETOS	**(2.515.842.126)**	**(1.437.862.182)**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 28. DIVIDENDOS POR CUOTA SOCIAL

Los dividendos distribuidos por el Grupo, durante el año 2022, a sus socios ascendieron a ARS 130.000.000 según lo determinado en la reunión de Socios efectuada el 22 de diciembre de 2022. Tomando la cantidad de cuotas sociales en circulación a la fecha de cierre, el dividendo por cuota social es de ARS 1.161.

Los dividendos distribuidos por el Grupo, durante el año 2021, a sus socios ascendieron a ARS 65.000.000 en cifras nominales (expresados en moneda homogénea, ascendieron ARS 126.615.569) según lo determinado en la reunión de Socios efectuada el 22 de diciembre de 2021. Tomando la cantidad de cuotas sociales en circulación a la fecha de cierre, en moneda homogénea, el dividendo por cuota social es de ARS 1.130.

NOTA 29. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Se detallan las transacciones al 31 diciembre de 2022 y 2021 y saldos pendientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 con partes relacionadas:

a) Ingresos financieros con partes relacionadas

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Prolip S.R.L.	Relacionada	229.351.534	-
TOTAL		**229.351.534**	**-**

b) Gastos financieros con partes relacionadas

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Prolip S.R.L.	Relacionada	32.313.175	293.839.898
TOTAL		**32.313.175**	**293.839.898**

c) Saldos por créditos y deudas registradas por operaciones con partes relacionadas

Otros créditos

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Socios	Controlante	1.584.849	17.579.189
TOTAL		**1.584.849**	**17.579.189**

Préstamos

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Prolip S.R.L.	Relacionada	551.066.737	90.786.623
TOTAL		**551.066.737**	**90.786.623**

Otros pasivos

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Socios	Controlante	7.240.103	-
TOTAL		**7.240.103**	**-**

Los otros créditos y otros pasivos con partes relacionadas surgen principalmente de transacciones de asistencia financiera recíproca de corto plazo entre la Sociedad y sus socios. Los mismos no devengan intereses. Los otros créditos no tienen garantías. No se han registrado previsiones por estos saldos con partes relacionadas.

Los préstamos de partes relacionadas se exponen en nota 19.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 29. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

d) Beneficios sociales

La retribución y demás beneficios devengados a la Gerencia y al Personal clave de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendió a ARS 5.670.815 y ARS 8.990.773, respectivamente.

Personal clave de la Gerencia son las personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo.

Acuerdo de mutuo entre Lipsa (mutuario) y su sociedad relacionada Prolip S.R.L. (mutuante)

Con fecha 20 de diciembre de 2021, la sociedad relacionada Prolip S.R.L. emitió una oferta de "*Acuerdo de mutuo abierto*", aceptada por Lipsa, y posteriormente modificada por las partes con fecha 1 de diciembre de 2022, en virtud de la cual:

- Prolip S.R.L. se compromete a otorgar financiamientos a Lipsa por hasta la suma de ARS 1.500 millones, cuya utilización depende de las eventuales necesidades de la Sociedad.
- Dichos financiamientos devengan intereses a la tasa BADLAR que publica el BCRA.
- Lipsa puede restituir los fondos en los plazos que considere convenientes, siendo el vencimiento final el 30 de junio de 2024.
- A la fecha del citado acuerdo original, la Sociedad adeudaba a Prolip S.R.L. la suma de ARS 414.096.821 (ARS 212.582.810 en valores nominales) que se encontraban registrados en el rubro "Otros pasivos" del estado de situación financiera consolidado y, sobre la base de éste, fueron reclasificados al rubro "Préstamos" (nota 19).
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos adeudados por este financiamiento ascendían a ARS 551.066.737 y a ARS 90.786.623, respectivamente. Asimismo, los gastos financieros devengados en virtud del mismo en los ejercicios finalizados en dichas fechas ascendieron a ARS 32.313.175 y a ARS 293.839.898, respectivamente.

Acuerdo de cesión de créditos entre Lipsa y su sociedad relacionada Prolip S.R.L.
Adicionalmente a lo expuesto precedentemente, con fecha 23 de diciembre de 2021, Lipsa emitió una oferta de "*Contrato de cesión de crédito*", aceptada por Prolip S.R.L. en virtud de la cual:

- Lipsa cedió a Prolip S.R.L. créditos que la Sociedad mantenía con sus socios por la suma de ARS 331.148.410 (ARS 170.000.000 en valores nominales) a efectos de cancelar parcialmente la deuda financiera resultante del "Acuerdo de mutuo abierto" descripto en el acápite anterior.
- La totalidad de los derechos relativos a dichos créditos fueron cedidos por la Sociedad a Prolip S.R.L.
- Esta cesión fue aceptada por los socios.
- Al 31 de diciembre de 2021, el crédito de la Sociedad con sus socios ascendía a ARS 17.579.189.

Acuerdo de mutuo entre la sociedad relacionada Prolip S.R.L. (mutuario) y Lipsa (mutuante)
Con fecha 31 de enero de 2022, Lipsa S.R.L. emitió una oferta de "*Acuerdo de mutuo abierto*", aceptada por su sociedad relacionada Prolip S.R.L. y posteriormente modificada por las partes con fecha 1 de diciembre de 2022, en virtud de la cual:

- Lipsa se compromete a otorgar financiamientos a Prolip S.R.L. por hasta la suma de ARS 1.500 millones, cuya utilización depende de las eventuales necesidades de la sociedad relacionada.
- Dichos financiamientos devengan intereses a la tasa BADLAR que publica el BCRA.
- Prolip S.R.L. puede restituir los fondos en los plazos que considere convenientes, siendo el vencimiento final el 30 de junio de 2024.
- Al 31 de diciembre de 2022, no existe saldo adeudado por Prolip S.R.L. en virtud de este financiamiento. Asimismo, los ingresos financieros devengados en virtud del mismo en el ejercicio finalizado en dicha fecha ascendieron a ARS 229.351.534.

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE

30.1 Instrumentos financieros por categoría

Los siguientes cuadros muestran, para los activos y pasivos financieros registrados, la información requerida por la NIIF 7, de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9.

Al 31 de diciembre de 2022:

	Costo amortizado	Valor razonable con cambios en el estado de resultados	Total al 31.12.22
Activos según estado de situación financiera			
Otros créditos (1)	14.784.849	-	**14.784.849**
Créditos por ventas	11.043.388	-	**11.043.388**
Efectivo y equivalentes de efectivo	758.170.169	209.470.753	**967.640.922**
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE 2022	**783.998.406**	**209.470.753**	**993.469.159**
Pasivos según estado de situación financiera			
Préstamos	10.914.475.790	-	**10.914.475.790**
Instrumentos financieros derivados	-	4.967.201	**4.967.201**
Pasivos por arrendamientos	-	5.848.504.523	**5.848.504.523**
Deudas comerciales y otras deudas (1)	6.764.334.496	-	**6.764.334.496**
Otros pasivos	7.240.103	-	**7.240.103**
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE 2022	**17.686.050.389**	**5.853.471.724**	**23.539.522.113**

(1) Sólo incluye activos y pasivos financieros alcanzados por la NIIF 7.

Al 31 de diciembre de 2021:

	Costo amortizado	Valor razonable con cambios en el estado de resultados	Total al 31.12.21
Activos según estado de situación financiera			
Otros créditos (1)	84.295.853	-	**84.295.853**
Instrumentos financieros derivados	-	763.492	**763.492**
Créditos por ventas	10.971.514	-	**10.971.514**
Efectivo y equivalentes de efectivo	623.454.376	379.346.476	**1.002.800.852**
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE 2021	**718.721.743**	**380.109.968**	**1.098.831.711**
Pasivos según estado de situación financiera			
Préstamos	3.732.833.757	-	**3.732.833.757**
Pasivos por arrendamientos	-	8.220.554.884	**8.220.554.884**
Deudas comerciales y otras deudas (1)	3.677.240.660	-	**3.677.240.660**
Otros pasivos	2.080.952.192	-	**2.080.952.192**
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE 2021	**9.491.026.609**	**8.220.554.884**	**17.711.581.493**

(1) Sólo incluye activos y pasivos financieros alcanzados por la NIIF 7.

30.2 Jerarquías del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos se basa en precios de cotización a la fecha de cierre. Un mercado se considera activo cuando los precios de cotización están fácil y regularmente disponibles a través de una bolsa, de intermediarios financieros, de una institución sectorial, de un servicio de precios o de un organismo regulador, y esos precios reflejan transacciones de mercado actuales que se producen regularmente, entre partes que actúan en condiciones de independencia mutua. El precio de cotización de mercado usado para los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio corriente comprador. Estos instrumentos se incluyen en el Nivel 1. Los instrumentos incluidos en el Nivel 1 comprenden los pasivos por arrendamiento y a fondos comunes de inversión incluidos en efectivo y equivalentes de efectivo.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.2 Jerarquías del valor razonable (Cont.)

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de datos observables del mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas del Grupo. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable de un instrumento son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2. Los instrumentos incluidos en el Nivel 2 comprenden los contratos a término de moneda (instrumentos financieros derivados).

Si uno o más de los datos significativos para el cálculo del valor razonable del instrumento financiero no se basan en datos observables del mercado, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tenía instrumentos financieros incluidos en el Nivel 3; mientras que, al 31 de diciembre de 2021, no poseía instrumentos financieros incluidos en los Niveles 2 y 3.

A continuación, se expone la apertura por jerarquía de los instrumentos financieros valuados a valor razonable:

Activo / (Pasivo) a valor razonable	Jerarquía Nivel 1	Jerarquía Nivel 2	Jerarquía Nivel 3	Total
Fondos comunes de inversión	209.470.753	-	-	209.470.753
Instrumentos financieros derivados	-	(4.967.201)	-	(4.967.201)
Pasivos por arrendamientos	(5.848.504.523)	-	-	(5.848.504.523)
TOTAL AL 31.12.2022	**(5.639.033.770)**	**(4.967.201)**	**-**	**(5.644.000.971)**
Instrumentos financieros derivados	-	763.492	-	763.492
Fondos comunes de inversión	379.346.476	-	-	379.346.476
Pasivos por arrendamientos	(8.220.554.884)	-	-	(8.220.554.884)
TOTAL AL 31.12.2021	**(7.841.208.408)**	**763.492**	**-**	**(7.840.444.916)**

30.3 Estimación del valor razonable

Valor razonable de activos y pasivos financieros valuados a valor razonable

Los activos y pasivos financieros valuados a valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la información y técnicas utilizadas para su valuación y el nivel de jerarquía se exponen a continuación:

(a) Fondos comunes de inversión

El valor razonable de los fondos comunes de inversión se determina utilizando cotizaciones observables al cierre del ejercicio, por lo que su valuación califica como Nivel 1.

(b) Instrumentos financieros derivados

El valor razonable de estos instrumentos financieros se estima utilizando información de mercados activos, al valor de cotización de éstos al cierre de cada ejercicio, ajustados por las condiciones específicas de los contratos, por lo cual su valuación se encuadra como de Nivel 2.

(c) Pasivos por arrendamientos

El valor razonable de estos instrumentos financieros (contratos de arrendamiento rural en los cuales el precio se pacta con referencia a la cotización de cereales) se determina utilizando cotizaciones observables al cierre del ejercicio, por lo que su valuación califica como Nivel 1.

Valor razonable de activos y pasivos financieros valuados a costo amortizado

La NIIF 7 requiere exponer información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros, aunque los mismos no se encuentren así valuados en el estado de situación financiera, siempre y cuando sea factible estimar dicho valor razonable. Dentro de este grupo, se incluyen:

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo considera que el valor de libros de los depósitos de efectivo se aproxima a su valor razonable. Básicamente comprende depósitos a la vista en cuentas bancarias en entidades financieras de primer nivel.

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.3 Estimación del valor razonable (Cont.)

Valor razonable de activos y pasivos financieros valuados a costo amortizado (Cont.)

(b) Créditos por ventas y otros créditos

Se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable, ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Todos los créditos que se estiman de dudosa recuperabilidad fueron previsionados.

(c) Cuentas por pagar y otras deudas

Se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable, ya que dichos pasivos son sustancialmente de corto plazo.

(d) Préstamos

Los préstamos comprenden principalmente:

(i) Obligaciones negociables, préstamos bancarios y otras deudas financieras con terceros

Comprenden principalmente saldos de obligaciones negociables emitidas y préstamos de corto y largo plazo, tomados por el Grupo con entidades financieras de primera línea.

El valor razonable de las obligaciones negociables y de los préstamos bancarios de largo plazo fue calculado utilizando tasas observables de instrumentos similares para descontar los flujos de fondos. Dado el plazo y moneda de los endeudamientos de corto plazo, su valor de libros se aproxima a su valor razonable.

(ii) Préstamos con sociedades relacionadas

Los préstamos financieros con partes relacionadas comprenden deudas a tasa variable (BADLAR). Dado que devengan intereses con tasas de mercado su valor de libros no difiere de su valor de valor razonable.

30.4 Factores de riesgos financieros

La gestión del riesgo financiero se enmarca en las políticas del Grupo las cuales se centran en la incertidumbre de los mercados financieros y tratan de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. El Grupo utiliza si es necesario instrumentos derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

La gestión de los principales riesgos financieros, tales como los riesgos de tipo de cambio, de tasa de interés, de liquidez y de capital, está controlada en general por la Gerencia, la cual identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros, en coordinación estrecha con las diferentes unidades operativas del Grupo.

30.4.1 Riesgo de mercado

30.4.1.1 Riesgo de tipo de cambio:

Los ingresos y los egresos operativos son expresados, generalmente, en la moneda funcional del Grupo (ARS). No obstante, ciertas operaciones son expresadas en otras monedas, principalmente el USD, o derivadas de ésta últimas.

En consecuencia, el Grupo está expuesto a fluctuaciones del tipo de cambio, por activos o pasivos financieros reconocidos, originados en estas transacciones en moneda extranjera.

Considerando únicamente esta exposición monetaria neta al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo estima que el impacto de un movimiento simultáneo de un 10% favorable / desfavorable de los principales tipos de cambio (manteniendo el resto de las variables constantes), resultaría en una ganancia / pérdida antes de impuestos de ARS 1.513.873.828 y ARS 659.252.347 respectivamente.

Al respecto, cabe señalar que, a efectos de atenuar los riesgos que una devaluación del ARS respecto al USD puede tener sobre los resultados del Grupo, la Gerencia monitorea continuamente su posición neta de pasivos en dicha moneda extranjera respecto a sus existencias de granos (dicha devaluación afecta positivamente la cotización de los cereales).

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.4 Factores de riesgos financieros (Cont.)

30.4.1 Riesgo de mercado (Cont.)

30.4.1.2 Riesgo de tipo de interés de flujos de efectivo y del valor razonable:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la proporción de préstamos a tasa fija y a tasa variable se expone en cuadro a continuación:

	31.12.22		31.12.21	
Tipo de préstamo	**ARS**	**%**	**ARS**	**%**
Tasa fija	10.363.409.053	94,95	3.642.047.135	97,57
Tasa variable	551.066.737	5,05	90.786.622	2,43
Total	**10.914.475.790**	**100,00**	**3.732.833.757**	**100,00**

Considerando que, al cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021, un 5,05% y un 2,43% del total de los préstamos, respectivamente, está sujeto a tasas de interés variable, si se asume un aumento o disminución de las tasas de interés de aproximadamente 100 puntos básicos, manteniendo todas las otras variables constantes, tales como el tipo de cambio, el aumento / disminución, mencionado anteriormente, resultaría hipotéticamente en una pérdida / (ganancia) de ARS 5.163.739 y ARS 617.650 respectivamente.

30.4.2 Riesgo crediticio

El riesgo de crédito al cual está expuesta el Grupo, surge principalmente de:

30.4.2.1 Instrumentos financieros mantenidos con bancos e instituciones financieras

El Grupo se expone al riesgo crediticio con bancos e instituciones financieras por el mantenimiento de instrumentos financieros tales como depósitos en cuenta corriente, depósitos a plazo fijo, fondos comunes de inversión e instrumentos financieros derivados.

Como parte de la política general de tesorería, únicamente se aceptan entidades calificadas como de primera línea para la celebración de estos contratos. En consecuencia, el riesgo de crédito no se considera relevante para este tipo de instrumentos financieros.

30.4.2.2 Créditos por ventas

La política comercial del Grupo consiste en la venta de cereales a entidades de primera línea (exportadores de granos y grandes comercializadores de este tipo de productos en la Argentina). Los riesgos de incobrabilidad no son significativos de acuerdo con la experiencia pasada.

30.4.3 Riesgo de liquidez

La gestión de las necesidades de liquidez es realizada en forma centralizada por la Gerencia del Grupo, en base a sus proyecciones de reserva de liquidez y su efectivo y equivalentes de efectivo sobre la base de un presupuesto financiero que contempla los flujos de efectivo esperados. El objetivo es asegurar que haya suficiente efectivo para procurar el cumplimiento de las obligaciones y compromisos como también el desembolso necesario para el desarrollo de las operaciones y proyectos de inversión.

Para mitigar el riesgo de liquidez el Grupo dispone, en caso de ser necesario, del financiamiento con entidades financieras para la obtención de líneas de crédito.

La Gerencia invierte los excedentes en depósitos a plazo, fondos comunes de inversión, etc., escogiendo instrumentos con vencimientos apropiados o de alta liquidez para dar margen suficiente al presupuesto financiero anteriormente indicado.

Los siguientes cuadros analizan los pasivos financieros del Grupo por grupos de vencimiento considerando el tiempo que resta para su vencimiento desde el 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados. Para su determinación se consideraron las variables observables, tipo de cambio y tasa de interés, vigentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.4 Factores de riesgos financieros (Cont.)

30.4.3 Riesgo de liquidez (Cont.)

	Valor de libros	Vencimientos contractuales						
		Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Más de 5 años	Total al 31.12.22
Préstamos	10.914.475.790	5.262.158.293	3.560.421.072	1.704.536.040	413.675.558	365.079.632	661.938.227	11.967.808.822
Instrumentos financieros derivados	4.967.201	4.967.201	-	-	-	-	-	4.967.201
Pasivos por arrendamientos	5.848.504.523	3.743.616.410	1.126.728.593	568.084.800	410.074.720	-	-	5.848.504.523
Deudas comerciales y otras deudas (1)	6.764.334.496	6.764.334.496	-	-	-	-	-	6.764.334.496
Otros pasivos	7.240.103	7.240.103	-	-	-	-	-	7.240.103
TOTAL	**23.539.522.113**	**15.782.316.503**	**4.687.149.665**	**2.272.620.840**	**823.750.278**	**365.079.632**	**661.938.227**	**24.592.855.145**

(1) Solo incluyen pasivos financieros alcanzados por NIIF 7.

	Valor de libros	Vencimientos contractuales					
		Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Total al 31.12.21
Préstamos	3.732.833.757	3.692.765.734	144.986.964	53.783.899	53.331.605	26.484.177	**3.971.352.379**
Pasivos por arrendamientos	8.220.554.884	5.676.469.969	1.474.274.308	587.295.381	321.676.817	160.838.409	**8.220.554.884**
Deudas comerciales y otras deudas (1)	3.677.240.660	3.677.240.660	-	-	-		**3.677.240.660**
Otros pasivos	2.080.952.192	1.040.476.096	1.040.476.096	-	-	-	**2.080.952.192**
TOTAL	**17.711.581.493**	**14.086.952.459**	**2.659.737.368**	**641.079.280**	**375.008.422**	**187.322.586**	**17.950.100.115**

(2) Solo incluyen pasivos financieros alcanzados por NIIF 7.

30.4.4 Riesgo de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son: (i) garantizar el mantenimiento de una sólida calificación crediticia; (ii) asegurar un nivel de capitalización saludable, con el fin de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, generando retornos a los socios; (iii) mantener una estructura de financiamiento óptima para reducir el costo del capital y (iv) cumplir con los compromisos exigidos en algunos contratos de préstamos.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede, entre otras acciones, ajustar el importe de los dividendos a pagar a los socios, devolver capital a los socios, emitir nuevas cuotas sociales o vender activos para reducir su endeudamiento.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del índice de endeudamiento. Esta ratio se calcula dividiendo la deuda financiera neta sobre el patrimonio total. La deuda financiera neta corresponde al total de préstamos y pasivos por arrendamiento (incluyendo corrientes y no corrientes, como se muestran en el estado de situación financiera consolidado) menos el efectivo y equivalentes de efectivo y activos financieros a valor razonable.

Las ratios de endeudamiento al 31 de diciembre 2022 y 2021 surgen del cuadro a continuación:

	31.12.22	31.12.21
Préstamos y pasivos por arrendamientos	16.762.980.313	11.953.388.641
(Menos) efectivo y equivalentes de efectivo	(967.640.922)	(1.002.800.852)
Deuda neta	**15.795.339.391**	**10.950.587.789**
Patrimonio total	**8.928.519.329**	**5.937.064.774**
Capitalización total	**24.749.015.282**	**16.887.652.562**
RATIO DE ENDEUDAMIENTO	**176%**	**184%**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.4 Factores de riesgos financieros (Cont.)

30.4.5 Riesgo de precio de cereales

El Grupo está expuesto a la volatilidad de los precios de los grupos agrícolas que comercializa (soja, maíz y trigo).

Históricamente, los precios de los commodities han sido cíclicos y reflejan las condiciones económicas generales y los cambios en las capacidades dentro de cada industria, lo que afecta la rentabilidad de las entidades dedicadas a la industria agropecuaria.

En caso de observar contextos de alta volatilidad que puedan afectar negativamente sus resultados, el Grupo usa instrumentos derivados para la cobertura de dichos riesgos. Pueden utilizarse diferentes instrumentos derivados basados en commodities para administrar la exposición a la volatilidad de los precios provenientes de las actividades de producción de granos. Dichos instrumentos consisten principalmente en contratos a término sobre cosechas, contratos de futuros y contratos de opción de compra y venta. El Grupo puede combinar contratos futuros con opciones sólo como medio para reducir la exposición a la disminución de los precios de commodities, ya que ser productor implica que el precio es incierto hasta el momento en que los productos son cosechados y vendidos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados generados por dichas operaciones no fueron significativos.

NOTA 31. ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES DEL NORTE S.A.

Descripción de la Transacción

Con fecha 3 de octubre de 2018, Lipsa S.R.L. emitió una oferta de compra de acciones de Participaciones del Norte S.A. a GF Agro LLC y Juney S.A., la cual fue aceptada por los mismos, a fin de adquirir el 99% del capital social y los votos de Participaciones del Norte S.A.

Lipsa S.R.L. se comprometió a pagar a los vendedores como contraprestación por la compraventa de las acciones, un precio igual a USD 17.000.000 de acuerdo con el siguiente detalle:

Cuota	Importe en USD	Importe en ARS (1)	Vencimiento	Aclaración
Anticipo	500.000	121.895.351	08/10/2018	-
1	5.500.000	1.340.848.866	14/12/2018	-
2	5.500.000	1.340.848.866	30/06/2019	Vencimiento a opción irrevocable de los compradores, el 30/09/19 o el 30/06/20, en este último caso con una penalidad (intereses) del 12% desde el 30/09/19.
3	5.500.000	1.340.848.866	30/06/2020	Vencimiento a opción irrevocable de los compradores, el 30/09/20 o el 30/06/21, en este último caso con una penalidad (intereses) del 12% desde el 30/09/20.
Total	**17.000.000**	**4.144.441.949**		

(1) Cifras en moneda homogénea de diciembre de 2022 (nota 3.9 (a)).

El negocio adquirido (en adelante, "PDN") está integrado por un establecimiento agropecuario de 9.948 hectáreas ubicado en Tintina, provincia de Santiago del Estero. A través de esta adquisición, la zona productiva N° 4 incorporó hectáreas productivas propias desde la campaña agrícola 2020/21.

- Renegociación y cancelación de la segunda cuota por la adquisición de Participaciones del Norte S.A.

Con fecha 16 de junio de 2020, Lipsa acordó con GF Agro LLC y Juney S.A. (vendedores de las acciones de PDN, conforme se expone anteriormente) modificaciones al contrato de compraventa de acciones suscripto el 3 de octubre de 2018, por las cuales se redujo en forma definitiva la cifra de la cuota N° 2 que la Sociedad debía cancelar a los citados vendedores durante 2020, de acuerdo con siguiente detalle:

NOTA 31. ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES DEL NORTE S.A. (Continuación)

- Renegociación y cancelación de la segunda cuota por la adquisición de Participaciones del Norte S.A. (Cont.)

	Cifras originales de acuerdo a contrato de compraventa de acciones	Descuento pactado conforme a las modificaciones acordadas	Cifras modificadas según convenio de partes
Capital de cuota a cancelar	USD 5.500.000	(1) (USD 983.697)	USD 4.516.303
Intereses	USD 495.000	(USD 88.533)	USD 406.467
TOTAL	**USD 5.995.000**	**(USD 1.072.230)**	**USD 4.922.770**

(2) El descuento del capital de la cuota a cancelar implica una modificación del precio pactado.

- Renegociación y cancelación de la tercera cuota por la adquisición de Participaciones del Norte S.A.

Con fecha 23 de julio de 2021, Lipsa acordó con GF Agro LLC y Juney S.A. (vendedores de las acciones de PDN, conforme se expone anteriormente) modificaciones al contrato de compraventa de acciones suscripto el 3 de octubre de 2018, por las cuales se redujo en forma definitiva la cifra de la cuota N° 3 que la Sociedad debía cancelar a los citados vendedores durante 2021, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Cifras originales de acuerdo a contrato de compraventa de acciones	Descuento pactado conforme a las modificaciones acordadas	Cifras modificadas según convenio de partes
Capital de cuota a cancelar	USD 5.500.000	(1) (USD 1.270.653)	USD 4.229.347
Intereses	USD 660.000	(USD 152.478)	USD 507.522
TOTAL	**USD 6.160.000**	**(USD 1.423.131)**	**USD 4.736.869**

(3) El descuento del capital de la cuota a cancelar implica una modificación del precio pactado.

Respecto del tratamiento contable de los descuentos detallados precedentemente, cabe señalar que sus efectos se exponen en notas 26 (descuento de capital a cancelar) y 27 (descuento en intereses y en las respectivas diferencias de cambio).

NOTA 32. ADQUISICIÓN DE ESTABLECIMIENTOS AGRÍCOLAS

- Establecimiento agrícola en Quimilí, provincia de Santiago del Estero.

Con fecha 5 de octubre de 2021, Lipsa recibió una oferta de boleto compraventa, la cual fue aceptada en dicha fecha, a fin de adquirir un establecimiento agrícola con una superficie de 6.446 hectáreas ubicado en la localidad de Quimilí, provincia de Santiago del Estero, por la suma de USD 17.500.000 (diecisiete millones quinientos mil dólares) billetes pagaderos en los siguientes plazos:

a) USD 7.100.000 (siete millones cien mil dólares) fueron abonados el 15 de diciembre de 2021 (el “primer pago”), fecha en la que fue otorgada la correspondiente escritura traslativa de dominio.
b) USD 5.200.000 (cinco millones doscientos mil dólares) fueron abonados el 19 de diciembre de 2022 (el “segundo pago”).
c) el saldo de USD 5.200.000 (cinco millones doscientos mil dólares) tenía un vencimiento original previsto para el 30 de noviembre de 2023. No obstante, a partir de un acuerdo contractual entre las partes suscripto en el mes de noviembre de 2022, dicho vencimiento fue modificado y la Sociedad procedió a cancelar en forma anticipada el saldo de precio el 19 de diciembre del 2022 (el “tercer pago”).

Al 31 de diciembre de 2021, el pasivo por el saldo de precio adeudado se expuso en nota 21 y fue garantizado por el Grupo mediante la constitución de hipoteca en primer grado constituida el 15 de diciembre de 2021 (nota 22), conforme a las condiciones pactadas por las partes. Con fecha 28 de diciembre de 2022, el Grupo obtuvo la cancelación de la hipoteca y recibo total de pago de hipoteca por el saldo de precio mencionado precedentemente.

El activo incorporado forma parte del ítem “Establecimientos agropecuarios”, integrante del rubro Propiedad, planta y equipos (nota 5) y el Grupo tomó posesión de este en oportunidad de la suscripción del citado boleto de compraventa. Este establecimiento comenzó a ser afectado a la producción agrícola del Grupo desde la campaña 2021/22.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 32. ADQUISICIÓN DE ESTABLECIMIENTOS AGRÍCOLAS (Continuación)

- Establecimiento agrícola en Roversi, provincia de Santiago del Estero.

Con fecha 20 de mayo de 2021, Lipsa recibió una oferta de boleto compraventa, la cual fue aceptada, a fin de adquirir la Parcela A, de una superficie de 772 hectáreas, de un establecimiento agrícola ubicado en la localidad de Roversi, provincia de Santiago del Estero, por la suma de USD 4.250.000 (cuatro millones doscientos cincuenta mil dólares) billetes pagaderos en los siguientes plazos:

a) USD 100.000 (cien mil dólares) fueron abonados el 1 de junio de 2021 (el "primer pago").
b) USD 900.000 (novecientos mil dólares) fueron abonados con fecha 14 de junio de 2021 (el "segundo pago").
c) el saldo de USD 3.250.000 (tres millones doscientos cincuenta mil dólares) fue abonado contra la escritura traslativa de dominio (el "tercer pago") otorgada el 14 de diciembre de 2021.

Adicionalmente, Lipsa suscribió un contrato de opción de compra sobre las Parcelas B, C y D del mismo establecimiento agrícola (cada una de las cuales posee dimensiones similares a la citada Parcela A) con la finalidad de adquirir su totalidad debiendo cancelar las sumas de USD 4.250.000 (cuatro millones doscientos cincuenta mil dólares) por cada una de dichas parcelas entre los años 2022 y 2024. En consecuencia, dado que se cumplen los criterios de excepción de uso propio, no se reconocieron instrumentos financieros derivados en relación con este contrato.

Con fecha 10 de mayo de 2022, en el marco del mencionado contrato de opción de compra, Lipsa recibió una oferta de boleto compraventa, la cual fue aceptada, a fin de adquirir la Parcela B, de una superficie de 772 hectáreas, de dicho establecimiento agrícola ubicado en la localidad de Roversi, provincia de Santiago del Estero, por la suma de USD 4.250.000 (cuatro millones doscientos cincuenta mil dólares) billetes pagaderos en los siguientes plazos:

a) USD 1.000.000 (un millón de dólares) fueron abonados el 31 de mayo de 2022 (el "primer pago").
b) el saldo de USD 3.250.000 (tres millones doscientos cincuenta mil dólares) fue abonado contra la escritura traslativa de dominio el 27 de diciembre de 2022 (el "segundo pago").

El activo incorporado forma parte del ítem "Establecimientos agropecuarios", integrante del rubro Propiedad, planta y equipos (nota 5) y la Sociedad tomó posesión de éste en oportunidad de la suscripción del citado boleto de compraventa.

Al 31 de diciembre de 2022, se mantienen vigentes los derechos de Lipsa que surgen del citado contrato de opción de compra de fecha 20 de mayo de 2021 sobre las Parcelas C y D del mismo establecimiento agrícola con la finalidad de adquirir la totalidad de este.

- Establecimiento agrícola en Mariano Moreno, provincia de Santiago del Estero.

Con fecha 10 de octubre de 2022, Lipsa recibió una oferta de boleto compraventa, la cual fue aceptada, a fin de adquirir un establecimiento agrícola con una superficie de 4.955 hectáreas ubicado en la localidad de Mariano Moreno, provincia de Santiago del Estero, por la suma de USD 14.000.000 (catorce millones de dólares) billetes, pagaderos en los siguientes plazos:

a) USD 100.000 (cien mil dólares) fueron abonados el 20 de octubre de 2022 (el "primer pago").
b) el saldo de USD 13.900.000 (trece millones novecientos mil dólares) fue abonado contra la escritura traslativa de dominio (el "segundo pago") otorgada el 24 de diciembre de 2022.

El activo incorporado forma parte del ítem "Establecimientos agropecuarios", integrante del rubro Propiedad, planta y equipos (nota 5) y la Sociedad tomó posesión de éste en oportunidad de la suscripción del citado boleto de compraventa.

NOTA 33. CONTEXTO ECONÓMICO

El Grupo opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

La irrupción de la pandemia en marzo de 2020 originada por el covid-19 ha generado consecuencias significativas a nivel global. La mayoría de los países del mundo lanzaron una serie de condicionamientos jamas vistos anteriormente. Las distintas medidas de restricciones sanitarias impuestas fueron generando, en mayor o menor medida, un impacto casi inmediato en las economías, que vieron caer sus indicadores de producción y actividad rápidamente. Como respuesta, la mayoría de los gobiernos implementaron paquetes de ayuda fiscal para sostener el ingreso de parte de la población y reducir los riesgos de ruptura en las cadenas de pago, evitando crisis financieras y económicas, así como quiebras de empresas. Argentina no fue la excepción, con el Gobierno tomando acciones ni bien la pandemia fuera declarada. En relación con la mencionada pandemia, cabe señalar que la

NOTA 33. CONTEXTO ECONÓMICO (Continuación)

actividad del Grupo fue declarada esencial por el Gobierno Nacional y, por consiguiente, su operación no se vio afectada significativamente.

Posteriormente, a raíz del conflicto bélico desatado a inicios del año 2022 entre Rusia y Ucrania, el contexto económico mundial se complejizó y se produjo un aumento de precios de muchos commodities alimenticios y energéticos. Además, los niveles de inflación a nivel mundial continuaron en ascenso, especialmente en Estados Unidos y Europa, lo que generó que dichos países aplicaran medidas de política monetaria, aumentando los tipos de interés para tratar de desacelerar la inflación.

La economía argentina se encontraba en un proceso recesivo y la irrupción de la pandemia complejizó dicho escenario. Los principales indicadores en nuestro país son:

- El crecimiento del PBI para 2022 en términos interanuales se estima en torno al 5%.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero 2022 y el 31 de diciembre de 2022 alcanzó el 94,79% (IPC).
- Entre el 1° de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, el ARS se depreció 72,47% frente al USD, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- La autoridad monetaria impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

Estas medidas tendientes a restringir el acceso al mercado cambiario a fin de contener la demanda de USD implican la solicitud de autorización previa del Banco Central de la República Argentina para ciertas transacciones.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras, en particular, las deudas por adquisiciones de establecimientos agrícolas. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Por otro lado, los precios de los granos que comercializa el Grupo tuvieron las siguientes variaciones:

- Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, el precio de la soja registró un aumento del 151,3% en ARS, producto principalmente de los efectos de los Decretos 576/2022 y 787/2022 de la Presidencia de la Nación, mediante el cual se creó el “Programa de incremento exportador” el cual estuvo vigente hasta el 30 de septiembre de 2022 (primera parte) y, posteriormente, hasta dicha fecha de cierre, respectivamente. Este programa permitió que el contravalor de ciertas mercancías exportadas, incluyendo granos de soja y sus derivados, se perfeccionen a una cotización de ARS 200 y ARS 230 por USD durante los meses de septiembre de 2022 y diciembre de 2012, respectivamente, lo cual tuvo un efecto incremental en el precio de cotización de la soja, permitiéndole al Grupo obtener un mejor precio de liquidación del stock de granos cosechado (parcialmente compensado con un mayor costo de ciertos arrendamientos). Por su parte, el maíz tuvo un incremento durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 del 90,0% en ARS. Estas variaciones de precios fueron menores (llegando incluso a ser negativas) si se analizan en términos reales, es decir, considerando la inflación observada en el ejercicio que fue del 94,79% (sobre la base del IPC).

- Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, la soja registró un aumento del 29,7% en ARS y el maíz tuvo un incremento del 35,5% en ARS. Estos aumentos estuvieron por debajo de la inflación general que, como se expuso en nota 3.9 (a), fue del 50,94% (sobre la base del IPC).

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados. La Gerencia del Grupo monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros consolidados del Grupo deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 34. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Grupo, excepto por lo siguiente:

Adquisición de establecimiento agrícola

Con fecha 18 de enero de 2023, Lipsa, mediante escritura traslativa de dominio, adquirió un establecimiento agrícola con una superficie de 160 hectáreas ubicado en la localidad de Mariano Moreno, provincia de Santiago del Estero, por la suma de ARS 226.000.000 (pesos doscientos veintiséis millones). El mencionado precio fue cancelado durante el mes de enero de 2023.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

A los Señores Socios y Gerentes de
Lipsa S.R.L.
Domicilio legal: Calle Pringles 221,
Charata, Chaco
CUIT 30-71156677-1

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Lipsa S.R.L. y su subsidiaria (en adelante "el Grupo") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022, los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022, así como su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" del presente informe.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Respuesta de auditoría
Evaluación del deterioro del valor llave registrado por la adquisición de Participaciones del Norte S.A. En cada cierre de ejercicio o, con mayor frecuencia, cuando surgen indicios de un potencial deterioro, Lipsa S.R.L. evalúa el valor recuperable del valor llave surgido de la adquisición de la subsidiaria de Participaciones del Norte S.A., mediante la comparación de su importe en libros con su valor en uso. El valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la cual el Grupo asignó dicho valor llave se determina a partir de su valor en uso, considerado como el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener del negocio adquirido. En el caso que el valor en libros de esta unidad generadora de efectivo sea superior a su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro. El importe registrado por el mencionado valor llave al 31 de diciembre de 2022 ascendió a ARS 867,3 millones, tal como se expone en nota 9 a los estados financieros consolidados. El valor en uso es calculado con base en el modelo flujos de efectivo netos descontados, que requiere que la Gerencia de Lipsa S.R.L. efectúe estimaciones e hipótesis significativas. Los eventuales cambios en dichos supuestos podrían tener un impacto significativo en el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que fue asignado dicho valor llave y, potencialmente, en la evaluación y el monto del deterioro a reconocer. La estimación del valor recuperable del valor llave resultante de la adquisición de Participaciones del Norte S.A. es un asunto clave de auditoría, dado el juicio significativo empleado por la Gerencia en dicha estimación. Esto, a su vez, requiere de un alto grado de juicio del auditor y esfuerzo en la realización de procedimientos para evaluar las proyecciones de flujos de efectivo futuros descontados y las principales premisas empleadas.	Los procedimientos de auditoría llevados a cabo sobre esta cuestión clave incluyeron, entre otros: • Obtener un entendimiento del proceso llevado adelante por el Grupo para analizar la recuperabilidad del valor llave y preparar las estimaciones vinculadas a esta temática. • Evaluar el modelo de estimación de valor recuperable estimado por la Gerencia sobre la base de los flujos de fondos netos descontados. • Verificar la razonabilidad de la estimación considerando, entre otros, los siguientes factores: (i) la consistencia de los supuestos empleados en la estimación de los flujos de efectivo proyectados con su desempeño pasado y con su información financiera disponible, incluyendo el análisis de los principales desvíos entre los pronósticos pasados y las cifras reales; (ii) el análisis de las premisas significativas empleadas por la Gerencia en el modelo, entre las cuales se destacan el rendimiento agrícola proyectado para la unidad generadora de efectivo, las variaciones de precios y costos futuros relacionados a la explotación agrícola en cuestión, la evolución del capital de trabajo, la tasa de descuento, la tasa de crecimiento a perpetuidad y ciertas variables macroeconómicas tales como tipo de cambio; (iii) análisis de la consistencia de la información empleada en la estimación del valor recuperable con los registros actuales del Grupo; y (iv) la coherencia de la información utilizada en el modelo con la evidencia obtenida en otras áreas de la auditoría. • Analizar la sensibilidad de los resultados del modelo de valor recuperable ante cambios en ciertas premisas claves. • Evaluar las revelaciones incluidas en las notas a los estados financieros consolidados. El esfuerzo de auditoría involucró la participación de profesionales con habilidades y conocimientos especializados en la evaluación del modelo de valor recuperable proyectado por la Gerencia y de ciertos supuestos y premisas consideradas.

Información que acompaña a los estados financieros consolidados ("otra información")

La otra información comprende la Memoria y la reseña informativa. La Gerencia es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión de auditoría.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Gerencia en relación con los estados financieros consolidados

La Gerencia de Lipsa S.R.L. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Gerencia tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por la Gerencia de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Gerencia de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Gerencia de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con la Gerencia de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

a) los estados financieros consolidados de Lipsa S.R.L. se encuentran asentados en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances, el cual a la fecha aún no ha sido transcripto;

b) los estados financieros separados de Lipsa S.R.L surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores y por la Inspección General de Personas Jurídicas y Registro Público de Comercio de la provincia de Chaco;

c) al 31 de diciembre de 2022, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Lipsa S.R.L. que surge de sus registros contables ascendía a $ 121.904,26, no siendo exigible a dicha fecha;

d) de acuerdo con lo requerido por el artículo 21°, inciso b), Capítulo III, Sección VI, Título II de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, informamos que el total de honorarios en concepto de servicios de auditoría y relacionados facturados a Lipsa S.R.L. en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 representan:

   d.1) el 81,88% sobre el total de honorarios por servicios facturados a Lipsa S.R.L. por todo concepto en dicho ejercicio;

   d.2) el 100% sobre el total de honorarios por servicios de auditoría y relacionados facturados a Lipsa S.R.L., sus socios y sociedades controladas y vinculadas en dicho ejercicio;

   d.3) el 81,88% sobre el total de honorarios por servicios facturados a Lipsa S.R.L., sus socios y sociedades controladas y vinculadas por todo concepto en dicho ejercicio;

e) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Lipsa S.R.L. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Chaco.

Ciudad de Charata, provincia de Chaco, 10 de marzo de 2023.

PRICE WATERHOUSE & CO.S.R.L.

(Socio)

Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

LIPSA S.R.L.

Estados Financieros Separados

Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

LIPSA S.R.L.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

INDICE DE NOTAS

Glosario de términos

Estado de situación financiera separado

Estado del resultado integral separado

Estado de cambios en el patrimonio separado

Estado de flujos de efectivo separado

Notas a los estados financieros separados

1 Información general

2 Autorización de ingreso al régimen general de oferta pública

3 Normas contables aplicadas

4 Políticas y estimaciones contables críticas

5 Propiedad, planta y equipos

6 Activos por derecho de uso

7 Propiedades de inversión

8 Activos intangibles

9 Participación en subsidiarias

10 Activos biológicos y resultados de la actividad agrícola

11 Inventarios

12 Instrumentos financieros derivados

13 Créditos por ventas y otros créditos

14 Efectivo y equivalentes de efectivo

15 Activos y pasivos por impuesto diferido e impuesto a las ganancias

16 Restricción a la distribución de utilidades

17 Patrimonio

18 Deudas comerciales y otras deudas

19 Préstamos

20 Pasivos por arrendamientos

21 Otros pasivos

22 Compromisos, garantías y bienes de disponibilidad restringida

23 Ventas de productos agrícolas

24 Costo de ventas

25 Gastos por naturaleza

26 Otros resultados operativos, netos

27 Resultados financieros, netos

28 Dividendos por cuota social

29 Transacciones y saldos con partes relacionadas

30 Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

31 Adquisición de Participaciones del Norte S.A.

32 adquisición de establecimientos agrícolas

33 Contexto económico

34 Guarda de documentación

35 Hechos posteriores

Información incluida en cumplimiento del Art. 1, Capítulo III, Título IV del TO/CNV

Anexo A Nota 5

Anexo B Nota 8

Anexo C Nota 9

Anexo D Nota 7

Anexo F Nota 24

Anexo G Nota 30

Anexo H Nota 25

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Término	Definición
AFIP	Administración Federal de Ingresos Públicos.
ARG PCGA	RT emitidas por la FACPCE con excepción de la RT N° 26 (y sus modificaciones) que adopta las NIIF. Estas RT contienen las normas generales y particulares de valuación y exposición vigentes en Argentina, para las sociedades que no están obligadas o no optaron por adoptar las NIIF.
ARS	Peso argentino.
BADLAR	Por sus siglas en inglés: Buenos Aires Deposits of Large Amount Rate. Tasa de interés variable emitida por el BCRA, tomada como referencia para operaciones superiores a 1 millón de pesos.
BCRA	Banco Central de la República Argentina.
BON	Boletín Oficial de la Nación.
CINIIF	Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera.
CNV	Comisión Nacional de Valores de la República Argentina.
EBITDA	Earnings before interests, taxes, depreciations and amortizations (en español, Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones). La medida de EBITDA no surge específicamente de las NIIF y la definición de los conceptos que incluye es propia de cada compañía, lo cual puede afectar su comparabilidad.
EBITDA Ajustado	En el caso de la Sociedad, medida que surge como resultado de la suma algebraica del Resultado operativo, más las Depreciaciones de elementos de propiedad, planta y equipos y de activos por derecho de uso, más las Amortizaciones de activos intangibles menos el Resultado por cambio en valor razonable de propiedades de inversión menos el Resultado por baja de deuda por adquisición de PDN menos el Resultado por ventas de propiedad, planta y equipos.
FACPCE	Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.
FMI	Fondo Monetario Internacional.
Grupo	Grupo económico formado por Lipsa SRL y su subsidiaria.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee (ver CINIIF).
IFRS	International Financial Reporting Standards (ver NIIF).
INDEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina.
IPC	Índice de precios al consumidor publicado por el INDEC.
La Sociedad / Lipsa SRL / Lipsa	Indistintamente, Lipsa Sociedad de Responsabilidad Limitada.
LGS	Ley General de Sociedades de la República Argentina (Ley N° 19.550 y sus modificaciones).
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad.
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera.
PDN	Participaciones del Norte S.A.
RG / CNV	Resoluciones Generales emitidas por la CNV.
RT / FACPCE	Resoluciones Técnicas emitidas por la FACPCE.
Subsidiaria	Sociedad sobre la cual Lipsa SRL está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través de su poder sobre la misma, conforme a lo dispuesto por la NIIF 10.
TO / CNV	Texto Ordenado de la Comisión Nacional de Valores.
USD	Dólar estadounidense.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

LIPSA S.R.L.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

	Nota	31.12.22	31.12.21
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipos	5	8.839.472.260	5.267.062.518
Propiedades de inversión	7	4.878.286.693	5.091.574.746
Activos por derecho de uso	6	4.247.353.878	4.929.896.898
Participación en subsidiarias	9	3.541.888.320	3.553.843.338
Activos intangibles	8	2.116.071	2.468.749
Otros créditos	13	-	17.512.335
Total Activo no corriente		**21.509.117.222**	**18.862.358.584**
ACTIVO CORRIENTE			
Activos biológicos	10	9.899.142.139	4.485.429.197
Inventarios	11	2.777.858.589	2.257.506.499
Otros créditos	13	643.426.964	693.142.026
Instrumentos financieros derivados	12	-	763.492
Créditos por ventas	13	11.043.388	10.971.514
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	967.609.645	1.002.795.774
Total Activo corriente		**14.299.080.725**	**8.450.608.502**
TOTAL ACTIVO		**35.808.197.947**	**27.312.967.086**
PATRIMONIO			
Capital y reservas atribuibles a los socios de la Sociedad			
Capital social	17	1.120.000	1.120.000
Ajuste de capital social		19.528.685	19.528.685
Reserva legal	16	4.129.738	4.129.738
Reserva especial por adopción de las NIIF	16	3.292.211.776	3.292.211.776
Reserva facultativa	16	2.485.714.077	2.278.916.478
Resultados no asignados		3.121.575.316	336.797.599
TOTAL PATRIMONIO NETO		**8.924.279.592**	**5.932.704.276**
PASIVO			
PASIVO NO CORRIENTE			
Otros pasivos	21	-	1.040.476.096
Préstamos	19	6.056.351.360	260.712.507
Pasivos por arrendamientos	20	2.126.871.205	2.596.335.822
Pasivos por impuesto diferido	15	3.227.517.214	2.669.275.356
Total Pasivo no corriente		**11.410.739.779**	**6.566.799.781**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas comerciales y otras deudas	18	6.834.526.425	3.846.019.334
Otros pasivos	21	7.240.103	1.040.476.096
Préstamos	19	4.858.124.430	3.472.121.250
Instrumentos financieros derivados	12	4.967.201	-
Pasivos por arrendamientos	20	3.768.320.417	5.713.792.049
Impuesto a las ganancias a pagar		-	741.054.300
Total Pasivo corriente		**15.473.178.576**	**14.813.463.029**
TOTAL PASIVO		**26.883.918.355**	**21.380.262.810**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**35.808.197.947**	**27.312.967.086**

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros separados.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

LIPSA S.R.L.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR LOS EJERCICIOS ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

	Nota	31.12.22	31.12.21
Ventas de productos agrícolas	23	15.141.390.764	13.351.969.923
Costo de ventas y gastos de comercialización de productos agrícolas	24	(15.141.390.764)	(13.351.969.923)
Resultados generados por los activos biológicos	10	8.123.726.011	4.320.290.827
Cambios en el valor neto realizable de los productos agrícolas tras la cosecha		(769.357.505)	(1.370.856.520)
Ganancia bruta		**7.354.368.506**	**2.949.434.307**
Gastos de administración	25	(388.048.051)	(252.240.006)
Otros resultados operativos, netos	26	(302.296.048)	877.184.250
Ganancia operativa		**6.664.024.407**	**3.574.378.551**
Ingresos financieros	27	1.366.211.622	76.854.830
Gastos financieros	27	(12.881.219.749)	(4.484.785.577)
Resultado por posición monetaria, neta	27	9.026.924.911	2.990.414.250
Resultados financieros, netos		(2.488.083.216)	(1.417.516.497)
Resultado de inversiones en subsidiarias	9	(11.955.018)	(216.503.149)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		**4.163.986.173**	**1.940.358.905**
Impuesto a las ganancias	15	(1.042.410.857)	(1.603.561.306)
Ganancia integral del ejercicio		**3.121.575.316**	**336.797.599**
Ganancia del ejercicio por cuota social atribuible a los socios de la Sociedad			
Básica / Diluida	3.24	27.871	3.007

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros separados.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

LIPSA S.R.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

	Capital social	Ajuste de capital social [1]	Reserva legal (Nota 16)	Reserva especial por adopción de NIIF (Nota 16)	Reserva facultativa (Nota 16)	Resultados no asignados (Nota 16)	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021	**1.120.000**	**19.528.685**	**4.129.738**	**3.292.211.776**	**2.278.916.478**	**336.797.599**	**5.932.704.276**
Constitución de reserva [2]	-	-	-	-	336.797.599	(336.797.599)	-
Distribución de dividendos [3]	-	-	-	-	(130.000.000)	-	(130.000.000)
Ganancia integral del ejercicio	-	-	-	-	-	3.121.575.316	3.121.575.316
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**1.120.000**	**19.528.685**	**4.129.738**	**3.292.211.776**	**2.485.714.077**	**3.121.575.316**	**8.924.279.592**

(1) Corresponde a la diferencia entre el valor ajustado del Capital social y su valor histórico, según requerimientos de la LGS.
(2) Resuelta por reunión de Socios del 2 de junio de 2022.
(3) Resuelto por reunión de Socios del 22 de diciembre de 2022. Los dividendos distribuidos por la Sociedad fueron compensados con créditos que Lipsa S.A. mantenía con sus socios.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros separados.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

LIPSA S.R.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

	Capital social	Ajuste de capital social [1]	Reserva legal (Nota 16)	Reserva especial por adopción de NIIF (Nota 16)	Reserva facultativa (Nota 16)	Resultados no asignados (Nota 16)	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2020	**1.120.000**	**19.528.685**	**3.813.110**	**-**	**-**	**5.698.060.451**	**5.722.522.246**
Constitución de reservas [2]	-	-	316.628	3.292.211.776	2.278.916.478	(5.571.444.882)	-
Distribución de dividendos [3]	-	-	-	-	-	(126.615.569)	(126.615.569)
Ganancia integral del ejercicio	-	-	-	-	-	336.797.599	336.797.599
Saldos al 31 de diciembre de 2021	**1.120.000**	**19.528.685**	**4.129.738**	**3.292.211.776**	**2.278.916.478**	**336.797.599**	**5.932.704.276**

(1) Corresponde a la diferencia entre el valor ajustado del Capital social y su valor histórico, según requerimientos de la LGS.
(2) Resuelta por reunión de Socios del 21 de mayo de 2021.
(3) Resuelto por reunión de Socios del 22 de diciembre de 2021. Los dividendos distribuidos por la Sociedad fueron compensados con créditos que Lipsa S.A. mantenía con sus socios.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros separados.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

	Nota	31.12.22	31.12.21
ACTIVIDADES OPERATIVAS			
Ganancia del ejercicio		3.121.575.316	336.797.599
Impuesto a las ganancias	15	1.042.410.857	1.603.561.306
Ajustes por:			
Depreciaciones de propiedad, planta y equipos	5	153.029.282	108.184.060
Depreciaciones de activos por derecho de uso	6	3.507.530.893	2.922.895.881
Amortizaciones de activos intangibles	8	352.678	10.482.713
Resultados financieros, netos	27	2.488.083.216	1.417.516.497
Resultado de Inversiones en subsidiarias	9	11.955.018	216.503.149
Resultados por venta de propiedad, planta y equipos	26	(19.325.094)	29.121.666
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	7	255.480.709	(966.911.607)
Cambios en el valor neto realizable de los productos agrícolas tras la cosecha		769.357.505	1.370.856.520
Resultados por reconocimiento inicial y cambios en el valor razonable de activos biológicos	10	(8.123.726.011)	(4.320.290.827)
Cobranzas netas por instrumentos financieros derivados	12	2.918.935	-
Subtotal - Flujo neto de las operaciones antes de variación de activos y pasivos		**3.209.643.304**	**2.728.716.957**
Variación neta de activos y pasivos operativos:			
Créditos por ventas		(208.835.956)	(29.535.208)
Otros créditos		590.616.139	(183.035.869)
Inventarios		(4.053.738.611)	(1.288.041.149)
Activos biológicos		2.710.013.069	4.254.199.892
Cargas fiscales		(775.023.878)	-
Deudas comerciales y otras deudas		6.996.910.534	2.668.632.622
Pagos de impuesto a las ganancias		(907.944.976)	(61.124.275)
Subtotal - Flujo neto de las operaciones por variación de activos y pasivos operativos y pagos de impuesto a las ganancias		**4.351.996.321**	**5.361.096.013**
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		**7.561.639.625**	**8.089.812.970**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por compras de propiedad, planta y equipos y activos intangibles y otros		(5.662.112.162)	(3.015.315.822)
Ingresos de efectivo por ventas de propiedad, planta y equipos		24.056.310	-
Pagos por adquisición de PDN	31	-	(1.099.952.087)
Pagos por cancelación de deudas por adquisición de establecimientos agrícolas	32	(4.247.196.118)	(2.230.545.586)
Variación neta de créditos financieros a sociedades relacionadas		(1.139.497.905)	-
Variación neta de créditos financieros a terceros		(5.266.050)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de inversión		**(11.030.015.925)**	**(6.345.813.495)**
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
(Cancelación) / Toma de préstamos bancarios y financieros	19	(195.331.282)	2.175.951.385
Emisión de obligaciones negociables	19	6.550.721.067	-
Pago de intereses y otros gastos por préstamos bancarios y financieros	19	(939.815.007)	(497.530.783)
Pago de intereses y otros gastos financieros por obligaciones negociables	19	(195.556.803)	-
Pago de intereses por adquisición de PDN	31	-	(193.801.942)
Pago de intereses por arrendamientos	20	(386.374.201)	(288.613.242)
Pago de arrendamientos	20	(1.530.098.346)	(1.239.220.850)
Variación neta de préstamos financieros de sociedades relacionadas	19	630.399.854	-
Variación neta de otros pasivos con partes relacionadas		-	94.726.906
Variación neta de otros créditos con partes relacionadas		(168.987.464)	(229.975.506)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en actividades de financiación		**3.764.957.818**	**(178.464.032)**
AUMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		**296.581.518**	**1.565.535.443**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		**1.002.795.774**	**442.172.405**
Pérdida generada por posición monetaria neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(1.468.627.860)	(285.295.516)
Resultados financieros generados por efectivo y equivalentes de efectivo	27	1.136.860.089	(719.616.558)
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		296.581.518	1.565.535.443
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio		**967.609.521**	**1.002.795.774**

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros separados.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos argentinos en moneda homogénea de diciembre 2022)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Lipsa S.R.L., (en adelante, Lipsa) es una entidad organizada bajo las leyes de la República Argentina (Ley 19.550 y sus modificatorias). El domicilio legal es Pringles 221, ciudad de Charata, provincia de Chaco.

Lipsa tiene como objeto principal el cultivo de cereales, principalmente soja y maíz. Dicho cultivo se realiza en períodos estacionales y aplicando esquemas de rotación acorde a las prácticas de mercado.

El estatuto de la Sociedad fue inscripto en el Registro Público de Comercio con fecha 27 de septiembre de 2010, siendo su última modificación introducida por Reunión de Socios del 17 de julio de 2021, la que fue inscripta en la Inspección General de Personas Jurídicas y Registro Público de Comercio de la provincia de Chaco, en el Protocolo de S.R.L., Acta N° 75, Folios 997/1003, Resolución N° 1378 de fecha 5 de noviembre de 2021, Tomo II, Cuarto Cuerpo. El plazo de duración es de 20 años contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro Público de Comercio y se prorrogará automáticamente por un periodo de igual término, en la medida que los socios no resuelvan su disolución.

Estos estados financieros separados han sido aprobados por la Gerencia de la Sociedad con fecha 10 de marzo de 2023.

NOTA 2. AUTORIZACIÓN DE INGRESO AL RÉGIMEN GENERAL DE OFERTA PUBLICA

El 15 de septiembre de 2020, la Asamblea General Ordinaria de Socios de la Sociedad, aprobó la creación del programa de Obligaciones Negociables simples no convertibles en cuota partes, conforme a lo establecido por la Ley N° 23.576, modificada por la Ley N° 23.962.

Con fecha 11 de noviembre de 2021, la CNV mediante Resolución N° RESFC-2021-21493-APN-DIR#CNV, autorizó el ingreso de LIPSA S.R.L. al Régimen General de Oferta Pública, para el ofrecimiento de Obligaciones Negociables y la creación de un Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en cuotas partes, por un monto en circulación de hasta un valor nominal de veinte millones de dólares estadounidenses (V/N USD 20.000.000) o su equivalente en otras monedas.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las NIIF, emitidas por el IASB (sobre la base de lo dispuesto por la RT N° 26, modificada por las RT N° 29, 38 y 43), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Las cifras incluidas en los estados financieros separados se exponen en pesos sin centavos al igual que las notas, excepto que expresamente se indique otra unidad de redondeo. Asimismo, las políticas y estimaciones contables críticas utilizadas son las expuestas en nota 4 a los presentes estados financieros separados. Dichas políticas están basadas en las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el IFRIC aplicables a la fecha.

Las cifras al 31 de diciembre de 2021 que se exponen en estos estados financieros separados a efectos comparativos surgen de ajustar por inflación los importes de los estados financieros a dichas fechas, conforme a lo descripto en nota 3.9 a los presentes estados financieros separados. Sobre las mismas, de corresponder, se efectuaron ciertas reclasificaciones a efectos comparativos con las cifras del presente ejercicio.

La preparación de los presentes estados financieros separados, de acuerdo con las NIIF, requiere que se realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los mismos, como así también los ingresos y egresos registrados.

La Sociedad realiza estimaciones para calcular, por ejemplo, las depreciaciones y amortizaciones, el valor razonable neto realizable de los inventarios, el valor recuperable de los activos no financieros, los activos por derecho de uso, los activos biológicos, el cargo por impuesto a las ganancias y ciertos cargos laborales. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros separados.

A la fecha de los presentes estados financieros separados, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga operando normalmente como empresa en marcha.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.2 Cambios en políticas contables. Nuevas normas contables

(a) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que han entrado en vigor a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a la NIIF 3, "Combinaciones de negocios": esta modificación actualiza una referencia en la NIIF 3 al Marco Conceptual de Información Financiera sin cambiar los requisitos contables para las combinaciones de empresas. La aplicación de esta modificación no generó impactos significativos en los presentes estados financieros separados.

Modificaciones a la NIC 16, "Propiedad, planta y equipo": esta modificación prohíbe deducir del costo del bien los importes recibidos por las ventas producidas mientras la empresa está preparando el activo para su uso previsto, en cambio, serán reconocidas como resultados del período. La aplicación de esta modificación no generó impactos significativos en los presentes estados financieros separados.

Modificaciones a la NIC 37, "Provisiones, pasivos y activos contingentes": esta modificación especifica qué costos incluye una empresa al evaluar si un contrato será deficitario. La aplicación de esta modificación no generó impactos significativos en los presentes estados financieros separados.

(b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2022 y no han sido adoptadas anticipadamente:

Modificaciones a la NIC 1, "Presentación de estados financieros" sobre la clasificación de pasivos: estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los acontecimientos posteriores a la fecha de los estados financieros. La enmienda también aclara lo que significa "liquidación" de un pasivo. Esta norma fue publicada en enero de 2020 y entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

Modificaciones a la NIC 1, "Presentación de estados Financieros": el objetivo de esta modificación es mejorar la exposición de las políticas contables, requiriendo que las compañías expongan las políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas. Esta modificación fue publicada en febrero de 2021 y entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 8, "Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores": el objetivo de esta modificación es ayudar a los usuarios a distinguir entre cambios en políticas contables y cambios de estimaciones contables ya que de ellos dependerá si se aplicarán de forma retrospectiva o prospectivamente. Esta modificación fue publicada en febrero de 2021 y entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 12, "Impuesto diferido relacionado con los activos y pasivos derivados de una única transacción": exigen que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en su reconocimiento inicial, dan lugar a cantidades iguales de diferencias temporales imponibles y deducibles. Estas modificaciones fueron publicadas en mayo de 2021 y entrarán en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Modificaciones a la NIIF 16, "Transacción de venta con arrendamiento posterior": Estas modificaciones incluyen requisitos para las transacciones de venta con arrendamiento posterior en la NIIF 16 para explicar cómo una entidad contabiliza una venta con arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Es muy probable que se vean afectadas las transacciones de venta con arrendamiento posterior en las que algunos o todos los pagos del arrendamiento son pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Estas modificaciones fueron publicadas en septiembre de 2022 y entraran en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

Modificaciones a la NIC 1, "Pasivos no corrientes con condiciones": Estas modificaciones aclaran cómo las condiciones que una entidad debe cumplir en los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa afectan a la clasificación de un pasivo. Estas modificaciones fueron publicadas en noviembre de 2022 y entraran en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.2 Cambios en políticas contables. Nuevas normas contables (Cont.)

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas, todavía, y que se espere tengan un efecto significativo para la Sociedad.

3.3 Propiedad, planta y equipos

Fueron valuados al costo de adquisición o de construcción, neto de las depreciaciones acumuladas y/o de las pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de estas partidas.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Sociedad, y su costo pueda ser medido razonablemente. El valor de libros del activo que se reemplaza se da de baja.

Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación de estos bienes es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. En el caso que un activo incluya componentes significativos con distintas vidas útiles, los mismos son reconocidos y depreciados como ítems separados.

A continuación, se enumera la vida útil para cada uno de los ítems que componen el rubro propiedad, planta y equipos:

ÍTEM	VIDA ÚTIL
Establecimientos agropecuarios	Sin depreciación
Establecimientos agropecuarios - Construcciones	30 – 50 años
Instalaciones	10 años
Maquinarias y equipos	3 – 10 años
Muebles, herramientas, vehículos y otros equipos	3 – 10 años
Obras en construcción	Sin depreciación
Inmuebles – Terrenos	Sin depreciación
Inmuebles – Construcciones	30 – 50 años

Los valores residuales de propiedad, planta y equipos, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan y ajustan, si fuera necesario, a la fecha de cierre de cada ejercicio.

El valor de libros de propiedad, planta y equipos se reduce inmediatamente a su importe recuperable cuando el importe en libros es superior al monto recuperable estimado.

Las ganancias y pérdidas por la venta de elementos de propiedad, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor de libros del bien respectivo y se incluyen en el rubro “Otros resultados operativos, netos” en el estado de resultado integral separado.

3.4 Arrendamientos

3.4.1 Actividades de arrendamientos

La Sociedad arrienda maquinarias y equipos y establecimientos agropecuarios. Los contratos de alquiler generalmente se realizan por períodos fijos de 3 años. Los contratos pueden contener o no componentes de arrendamiento. La Sociedad asigna en cada contrato los componentes de arrendamiento y no arrendamiento, con base en sus precios relativos independientes. Sin embargo, para los arrendamientos de bienes inmuebles para los cuales la Sociedad es arrendataria, ha optado por no separar los componentes de arrendamiento y los que no lo son, y en su lugar los contabiliza como un solo componente de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento se negocian de manera individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los arrendamientos no pueden ser afectados como garantía de préstamos.

3.4.2 Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso se miden al costo, que comprende: el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, cualquier pago por arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier activo por incentivo de arrendamiento y los costos de restauración.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.4 Arrendamientos (Cont.)

3.4.2 Activos por derecho de uso (Cont.)

Los activos por derecho de uso se deprecian en forma lineal, durante el período más corto entre la vida útil del activo y el período del arrendamiento. El valor en libros resultante no supera su respectivo valor recuperable.

Para aquellos pasivos por arrendamientos variables, cuyos contratos vinculan los pagos a índices o tasas de actualización, se realizan remediciones originadas en cambios en dichos índices o tasas, las cuales se reconocen en términos reales, con contrapartida en ajustes a los respectivos activos por derecho de uso.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo (plazo inferior a 12 meses) de equipos y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor, se reconocen linealmente como un gasto en el resultado del ejercicio en que se incurren.

3.4.3 Pasivos por arrendamientos

Los pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente sobre la base del valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen, principalmente, el valor presente neto de los pagos fijos por arrendamiento (incluidos los pagos fijos en sustancia) y de los pagos por arrendamiento variables basados en un índice o una tasa, menos cualquier activo por incentivo a cobrar. Los pagos por arrendamiento que se realizarán bajo opciones de extensión razonablemente ciertas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar con facilidad, se utiliza la tasa de endeudamiento incremental del arrendatario. Dicha tasa es la que el arrendatario tendría que pagar para obtener los fondos necesarios para adquirir un activo de valor similar al activo por derecho de uso, bajo un entorno económico con términos y condiciones similares.

Para determinar la tasa de interés incremental la Sociedad, siempre que sea posible, utiliza como punto de partida una tasa reciente de financiamiento externo. Para aquellos casos en los que no se cuenta con financiamiento reciente de terceros, se utiliza un enfoque de determinación de la tasa que comienza con una tasa de interés libre de riesgo, ajustada por el riesgo de créditos para arrendamientos que ya posee la Sociedad, y realiza ajustes específicos para el arrendamiento, como plazo, moneda y garantía.

La Sociedad está expuesta a posibles aumentos futuros en los pagos de arrendamiento variables basados en un índice o tasa, los cuales se incluyen cuando entran en vigor. En ese momento, el pasivo por arrendamiento se reevalúa y ajusta contra el activo por derecho de uso.

Los cargos financieros generados por los pasivos por arrendamientos (intereses y diferencias de cambio) se exponen en el rubro “Resultados financieros, netos” en el estado del resultado integral separado.

3.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están constituidas por inmuebles (terreno) mantenidos para obtener rentas o para apreciación de capital o ambos, más que para su uso en la producción agropecuaria, o fines administrativos. Asimismo, incluyen establecimientos agrícolas que no se encuentran aptos para la producción en su condición actual y que requerirán la realización de inversiones para tal finalidad.

Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable neto de las pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. Dichos valores fueron obtenidos de informes preparados por tasadores profesionales independientes, elaborados utilizando un enfoque de comparación de precios de ventas de propiedades comparables geográficamente cercanas.

Los terrenos no se deprecian.

El valor de libros de las propiedades en inversión se reduce inmediatamente a su importe recuperable cuando el importe en libros es superior a su importe recuperable estimado.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.5 Propiedades de inversión (Cont.)

Las ganancias y pérdidas por la venta y por los cambios en el valor razonable de elementos de propiedades de inversión se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor de libros del bien respectivo y se incluyen en el rubro "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultado integral separado.

Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados del ejercicio en que se incurren.

3.6 Activos intangibles

Son activos intangibles aquellos activos no monetarios, sin sustancia física, susceptibles de ser identificados ya sea por ser separables o por provenir de derechos legales o contractuales. Los mismos se reconocen cuando se pueden medir de forma confiable y sea probable que generen beneficios a la Sociedad.

- **Software y licencias relacionadas**

Los costos asociados con el mantenimiento de software se reconocen como gasto cuando se incurren. Los costos de desarrollo, adquisición e implementación, que son directamente atribuibles al diseño y pruebas de software, identificables y únicas, que controla la Sociedad, se reconocen como activos.

Los costos de desarrollo, adquisición o implementación reconocidos inicialmente como gastos de un período, no son reconocidos posteriormente como costo del activo intangible. Los costos incurridos en el desarrollo, adquisición o implementación de software, reconocidos como activos intangibles, se amortizan aplicando el método de la línea recta durante sus vidas útiles estimadas, en un plazo que no excede de cinco años.

Las licencias adquiridas por la Sociedad han sido clasificadas como activos intangibles con vida útil definida, siendo amortizadas en forma lineal a lo largo del período de la licencia, cuya duración no excede los cinco años.

-**Valor llave por adquisición**

El valor llave generado en la adquisición de subsidiarias representa el exceso entre:

(i) el costo de una adquisición, el cual se mide como la suma de la contraprestación transferida, valuada al valor razonable a la fecha de la adquisición, más el importe del interés no controlante; y

(ii) el valor razonable a dicha fecha de los activos identificables netos de la entidad adquirida.

Los valores llave generados en la adquisición de subsidiarias, se incluyen en el rubro "Participaciones en subsidiarias" en el estado de situación financiero separado (nota 3.8). Los mismos no se amortizan.

3.7 Desvalorización de activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de desvalorización cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor de libros.

Las pérdidas por desvalorización se reconocen cuando el valor de libros excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta y su valor en uso. Para efectos de la prueba de desvalorización, los activos se agrupan al menor nivel en que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor de libros de activos no financieros sobre los que se ha registrado una desvalorización se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones de desvalorizaciones.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.8 Participación en subsidiarias

Subsidiarias son todas aquellas entidades sobre las cuales la Sociedad tiene el control. La Sociedad controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derecho, a obtener rendimientos variables por su implicación en la participada, y tiene la capacidad de utilizar el poder de dirigir las políticas operativas y financieras de la entidad, para influir sobre esos rendimientos. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Conforme a lo establecido por las NIC 27 y 28, en los estados financieros separados, las inversiones en entidades subsidiarias se contabilizan utilizando el "método de la participación".

Al utilizar el método de la participación, las inversiones son inicialmente reconocidas al costo, y dicho monto se incrementa o disminuye para reconocer la participación del inversor en las ganancias y pérdidas de la entidad con posterioridad a la fecha de adquisición / constitución. Asimismo, los activos netos y los pasivos contingentes identificables adquiridos en la inversión inicial en una subsidiaria se valúan originalmente a sus valores razonables a la fecha de dicha inversión. De corresponder, el valor de las participaciones en subsidiarias incluye el valor llave reconocido en dicha fecha. Cuando la participación de la Sociedad en las pérdidas es igual o excede el valor reconocido por la participación en dichas entidades, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, excepto cuando existan obligaciones legales o asumidas de proveer fondos o hacer pagos por cuenta de éstas.

La participación en las ganancias y pérdidas de subsidiarias se reconoce en la línea "Resultado de inversiones en subsidiarias" en el estado del resultado integral separado.

La Sociedad determina a la fecha de cada reporte si existe evidencia objetiva de que una inversión en una entidad subsidiaria no es recuperable. De ser el caso, la Sociedad calcula el monto de desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de dicha inversión y su valor contable, reconociendo el monto resultante en "Resultado de inversiones en subsidiarias" en el estado del resultado integral separado.

Asimismo, resulta aplicable al valor llave generado por la adquisición de subsidiarias, lo expuesto en nota 3.6.

En cuadro a continuación, se detallan la entidad subsidiaria sobre las cuales se aplicó el método de la participación:

SOCIEDAD	PAÍS	MONEDA LOCAL	MONEDA FUNCIONAL	FECHA DE CIERRE	PARTICIPACIÓN PORCENTUAL	
					31.12.22	31.12.21
Participaciones del Norte S.A.	Argentina	ARS	ARS	31.12.2022	99%	99%

Las transacciones, saldos, pérdidas y ganancias no trascendidos a terceros contenidos en saldos finales de activos, originados por operaciones realizadas entre sociedades integrantes del grupo económico, son eliminados en la determinación del resultado de inversiones en subsidiarias.

Los estados financieros utilizados para la determinación de la participación patrimonial proporcional fueron preparados con fecha de cierre coincidente con la de los estados financieros separados abarcando iguales ejercicios y se confeccionaron utilizando criterios de valuación consistentes con los utilizados por la Sociedad o fueron adecuados a tal fin.

3.9 Información financiera en economías de alta inflación

(a) Información financiera en economías de alta inflación

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros separados.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.9 Información financiera en economías de alta inflación (Cont.)

(a) Información financiera en economías de alta inflación (Cont.)

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debió ser considerada como de alta inflación a partir del 1 de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (publicada en el BON con fecha 4 de diciembre de 2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la LGS. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto Nº 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional, a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. En ese sentido y considerando las aclaraciones expuestas en nota 2.1, cabe destacar que, mediante su RG 777/2018 (publicada en el BON con fecha 28 de diciembre de 2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización apliquen a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. Por lo tanto, los presentes estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 fueron reexpresados.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el INDEC. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados financieros separados fue del 94,79% en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y del 50,94% en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros separados.
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha de los estados financieros separados y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de reexpresión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado del resultado integral separado, en la cuenta “Resultado por posición monetaria neta” del rubro “Resultados financieros, netos”.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.
- La Sociedad no aplicó la opción de exponer los resultados financieros en términos reales.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación (1 de enero 2017), las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El Capital social fue reexpresado desde la fecha de suscripción. El monto resultante de dicho ajuste fue incorporado en la cuenta “Ajuste de capital social”, integrante del Patrimonio.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.9 Información financiera en economías de alta inflación (Cont.)

(b) Moneda funcional y moneda de presentación

La moneda funcional de la Sociedad se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona. La moneda funcional de la Sociedad es el ARS.

La moneda de presentación de los estados financieros separados es el ARS.

3.10 Activos financieros

3.10.1 Clasificación

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

(i) Activos financieros a costo amortizado y
(ii) Activos financieros a valor razonable.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

(i) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se valúan a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

(a) el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
(b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Adicionalmente y, para los activos que cumplan con las condiciones arriba mencionadas, la NIIF 9 contempla la opción de designar, al momento del reconocimiento inicial, un activo como medido a su valor razonable si al hacerlo elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento (algunas veces denominada “asimetría contable”) que surgiría en caso de que la valuación de los activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias o pérdidas de los mismos se efectuase sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún activo financiero a valor razonable haciendo uso de esta opción.

(ii) Activos financieros a valor razonable

Los activos financieros a valor razonable son aquellos que no se valúan a costo amortizado.

3.10.2 Reconocimiento y medición

Las compras y ventas habituales de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros clasificados como “a costo amortizado”, se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción. Estos activos devengan los intereses en base al método de interés efectivo.

Los activos financieros clasificados como “a valor razonable” con cambios en resultados se reconocen inicialmente a valor razonable y los costos de transacción se reconocen como gasto en el estado de resultados. Posteriormente se valúan a valor razonable.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de estos expiran o se transfieren y la Sociedad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran posteriormente a su valor razonable.

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable se incluyen en el estado de resultado separado en el rubro “Resultados financieros, netos”, en el ejercicio en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.10 Activos financieros (Cont.)

3.10.2 Reconocimiento y medición (Cont.)

La Sociedad aplica el enfoque simplificado previsto en la NIIF 9 para medir la desvalorización esperada de sus cuentas por cobrar comerciales (activos financieros), el cual considera las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida útil de dichos activos. Para medir la pérdida crediticia esperada, se identificaron grupos de clientes cuyos riesgos sean similares y, a su vez, diferentes entre cada uno de ellos. La Sociedad define como "evento de incumplimiento" a la mora mayor a 90 días. Esta definición se mantiene hasta la cancelación de las obligaciones pendientes con la Sociedad. Las pruebas de deterioro sobre las cuentas por cobrar se describen también en la nota 3.14.

La pérdida resultante, determinada como la diferencia entre el valor contable del activo y la pérdida por deterioro estimada, se reconoce en el estado de resultados separado. Si en un período subsecuente el monto de la desvalorización disminuye y el mismo puede relacionarse con un evento ocurrido con posterioridad a la medición, la reversión de la desvalorización es reconocida en el estado de resultados separado.

3.11 Activos biológicos

Los activos biológicos comprenden principalmente sementeras de granos (como de maíz, trigo, y soja, entre otros). Los productos biológicos de las sementeras (cereales cosechados) están destinados a la venta. Dichos productos biológicos cosechados se exponen en el rubro "Inventarios" del estado de situación financiera separado.

Dichas sementeras de granos no cumplen con la definición de "planta productora" de la NIC 41 "Agricultura", porque no se espera que produzcan durante más de un ejercicio. Por esta razón y, considerando que los citados productos biológicos se cosechan dentro de los próximos doce meses siendo luego vendidos, estos activos biológicos son clasificados como activos corrientes.

En la etapa inicial de su desarrollo biológico, es decir hasta que las sementeras alcancen un estado fenológico a partir del cual puede estimarse de manera razonable su rendimiento, se valúan al costo. Superada esta etapa, se valúan a su valor razonable menos los costos de cosecha. Dado que no existe un mercado activo para este tipo de activos biológicos en su ubicación y condición previas a la recolección, el valor razonable es estimado en función del valor presente de los flujos netos de efectivo esperados (principalmente, valor razonable de los productos biológicos a cosechar), descontados utilizando una tasa adecuada a las circunstancias. A los efectos de tal estimación, se consideran entre otros, factores tales como el estado fenológico de los cultivos, el rendimiento esperado por hectárea, el precio del grano y los costos estimados de labores e insumos hasta la fecha de la cosecha. Asimismo, el valor razonable de estos activos biológicos se determina en forma separada del terreno en el que están sembrados. Dado que al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las mencionadas sementeras se encontraban en la etapa inicial de su desarrollo biológico, fueron valuadas al costo en el estado de situación financiera separado.

La diferencia entre el valor razonable de los productos biológicos cosechados (cereales) en el punto de cosecha y los respectivos costos de producción se imputa en el rubro "Resultados generados por los activos biológicos" del estado del resultado integral separado.

Los mencionados costos de producción incluyen principalmente insumos (agroquímicos, fertilizantes), labores (siembra, pulverización, cosecha) y depreciaciones (de elementos de propiedad, planta y equipos, de activos intangibles y de activos por derecho de uso por arrendamientos de establecimientos agrícolas).

3.12 Inventarios

Los inventarios se registran a su valor neto realizable dado que existe un mercado activo para dichos bienes, el riesgo de que los mismos no se vendan es bajo y existe una práctica establecida en la industria de medir dichas existencias conforme al mencionado criterio. El mencionado criterio de valuación está expresamente previsto por la NIC 2 para el caso de inventarios de productos agrícolas mantenidos por productores, como es el caso de Lipsa.

Dado que las existencias se miden a valor neto realizable a cada cierre, las variaciones en dicho valor se reconocen en el estado de resultados integral separado en el ejercicio en el cual se generan bajo la línea "Cambios en el valor neto realizable de los productos agrícolas tras la cosecha". Por consiguiente y sobre la base de dicho criterio de valuación de las existencias, no se reconocen resultados en oportunidad de la venta de los productos biológicos (cereales).

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.12 Inventarios (Cont.)

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de venta directos, considerando prácticas habituales de mercado.

Las existencias de insumos se registran al costo. El costo se determina usando el método de precio promedio ponderado (PPP).

3.13 Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente a valor razonable de la fecha en que se celebra el contrato del instrumento derivado y son posteriormente medidos a su valor razonable a la fecha de cierre. El método para reconocer la ganancia o pérdida resultante de los cambios en los valores razonables de los derivados depende de si son designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo y, si es así, la naturaleza de la partida que se está cubriendo.

Los cambios en el valor razonable de cualquier instrumento financiero derivado que no califica para contabilidad de cobertura se reconocen inmediatamente en el estado integral del resultado separado, en el rubro “Resultados financieros netos” (nota 27).

3.14 Créditos por ventas y otros créditos

Las cuentas por cobrar comerciales y otros créditos se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente, se valorizan a su costo amortizado usando el método del interés efectivo, menos la previsión por incobrabilidad, de corresponder. En caso de que el componente financiero de los créditos no resulte significativo, los mismos se valúan a su valor nominal.

La Sociedad estima la previsión para créditos incobrables por un monto igual a las pérdidas esperadas para toda la vida del crédito. La determinación de la pérdida esperada a reconocerse se calcula en función de un porcentaje de incobrabilidad por rangos de vencimiento para cada crédito. Dicho porcentaje histórico debe contemplar las expectativas de cobrabilidad futuras de los créditos y, por tal motivo, aquellos cambios de comportamiento estimados. Dado que Lipsa opera con clientes de primera línea, no tiene historial de créditos comerciales incobrables.

El valor en libros del activo se reduce por medio de una cuenta de previsión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados separado en el rubro “Gastos de comercialización”. Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se da de baja contra la respectiva previsión para cuentas por cobrar. El recupero posterior de montos previamente reconocidos como pérdidas se reconoce con crédito al rubro “Gastos de comercialización” en el estado del resultado integral separado.

3.15 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos y otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos y con una baja exposición a cambios de valor significativos. Las colocaciones de fondos de la Sociedad que no cumplan las condiciones antedichas, se exponen en el rubro “inversiones” del estado de situación financiera separados.

Los activos registrados en efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor razonable o al costo amortizado que se aproxima a su valor razonable.

3.16 Capital social

Las cuotas sociales ordinarias se clasifican en el patrimonio neto y se mantienen registradas a su valor nominal. Cuando se adquieren cuotas sociales de la Sociedad (cuotas sociales propias en cartera), el pago efectuado, incluyendo cualquier costo directamente atribuible a la transacción (neto de impuestos) se deduce del patrimonio neto hasta que las cuotas sociales se cancelen o vendan.

3.17 Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción y, posteriormente, se registran a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de cancelación se reconoce en el estado del resultado integral separado durante el período del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.18 Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales y otras deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. En caso de que el componente financiero de las deudas mencionadas no resulte significativo, las mismas se valúan a su valor nominal.

3.19 Impuestos a las ganancias y a la ganancia mínima presunta

(a) Impuesto a las ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral separado.

- **Impuesto a las ganancias corriente**

El cargo por impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de las leyes impositivas promulgadas en Argentina a la fecha del estado de situación financiera. La Sociedad evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Sociedad, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera pagar a la autoridad tributaria.

- **Impuesto a las ganancias – Método diferido**

El impuesto a las ganancias diferido se determina en su totalidad, por el método del pasivo, a partir de las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores contables expuestos en los estados financieros separados. Sin embargo, el impuesto diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo, en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios, que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable, no se registra. El impuesto diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha de los estados financieros separados y que se espera serán aplicables cuando el impuesto diferido activo se realice o el impuesto diferido pasivo se cancele.

Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios impositivos futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido en el caso de diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, excepto que se den las dos condiciones siguientes:

(i) La Sociedad controla la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales.

(ii) Es probable que dicha diferencia temporal no se revierta en un momento previsible en el futuro.

Los saldos de impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando se relacionen con la misma autoridad fiscal de la Sociedad o de las distintas subsidiarias en donde exista intención y posibilidad de liquidar los saldos impositivos sobre bases netas.

3.20 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida como resultado de hechos pasados, es probable que origine una salida de recursos que serán necesarios para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés que refleje las actuales condiciones del mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. El incremento en la provisión por el paso del tiempo se reconoce en el rubro “Resultados financieros, netos” del estado del resultado integral separado.

Las provisiones más habituales registradas por la Sociedad son:

Para juicios laborales, civiles y comerciales: se determinan en base a los informes de los abogados acerca del estado de los juicios y la estimación efectuada sobre las posibilidades de quebrantos a afrontar por la Sociedad, así como en la experiencia pasada respecto a este tipo de juicios.

NOTA 3. NORMAS CONTABLES APLICADAS (Continuación)

3.20 Provisiones (Cont.)

Para otras contingencias: se constituyen para afrontar situaciones contingentes que podrían originar obligaciones para la Sociedad. En la estimación de los montos se considera la probabilidad de su concreción tomando en cuenta la opinión de los asesores legales y profesionales de la Sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Gerencia de la Sociedad entiende que no se han presentado elementos que permitan determinar la existencia de contingencias que puedan materializarse y generar un impacto negativo en los presentes estados financieros separados.

3.21 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad se reconoce como pasivo en los estados financieros en el ejercicio en el que los dividendos se aprueban.

3.22 Reconocimiento de ingresos

La Sociedad identifica los contratos con clientes y evalúa los bienes y servicios comprometidos en los mismo para determinar las obligaciones de desempeño y su clasificación entre obligaciones de desempeño que se satisfacen a un momento dado o a lo largo del tiempo.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño a un momento dado se reconocen cuando el cliente obtiene el control del activo comprometido considerando, si existe el derecho presente al cobro, si el cliente tiene la posesión física y el derecho legal sobre tal activo y si se han transferido los riesgos y beneficios.

Los ingresos de las actividades agropecuarias de la Sociedad provienen principalmente de la venta de productos agropecuarios.

La Sociedad contabiliza los ingresos por ventas cuando se entregan los productos agrícolas y los clientes adquieren la propiedad y asumen los riesgos asociados, lo cual sucede habitualmente cuando los productos son recibidos o son retirados directamente por los clientes, el cobro de los créditos es probable y el valor de los ingresos puede medirse en forma confiable por haberse fijado los precios de venta respectivos. Las ventas netas de productos agrícolas representan el valor liquidado, neto de descuentos y bonificaciones, en caso de existir. En general, conforme a lo expuesto, los ingresos por venta son reconocidos con la emisión de las respectivas liquidaciones de cereales.

La Sociedad no separa los importes que se han comprometido como contraprestación para dar cuenta de los efectos de un componente de financiación significativo de un contrato, haciendo uso de la solución práctica que establece la IFRS 15 en su punto 63, según el cual si una entidad espera, al comienzo del contrato, que el periodo entre el momento en que la entidad transfiere un bien o servicio comprometido con el cliente y el momento en que el cliente paga por ese bien o servicio sea de un año o menos, dicha entidad puede optar por no separar el mencionado componente financiero (en el caso de Lipsa, el plazo de cobranza una vez emitida la liquidación de cereales, suele ser inferior a un mes).

3.23 Resultados financieros

Los resultados financieros expuestos en el estado del resultado integral separado incluyen: (i) ingresos y gastos por intereses; (ii) diferencias de cambio de créditos y deudas y del efectivo y de equivalentes de efectivo; (iii) resultados por operaciones con instrumentos financieros; y (iv) resultados por posición monetaria neta (conforme a nota 3.9).

La Sociedad optó por exponer las diferencias de cambios originadas por créditos y deudas operativas en moneda extranjera en el rubro “Resultados financieros, netos” del estado del resultado integral separado.

3.24 Ganancia por cuota social

La ganancia por cuota social básica se calcula dividiendo la ganancia atribuible a los socios de la Sociedad entre las cuotas sociales en circulación. Dado que la Sociedad no posee deuda convertible en cuotas sociales, la ganancia básica es igual a la ganancia diluida por cuota social.

	31.12.22	31.12.21
Ganancia integral del ejercicio atribuible a los socios de Lipsa	3.121.575.316	336.797.599
Cuotas sociales en circulación	112.000	112.000
GANANCIA BÁSICA Y DILUIDA POR CUOTA SOCIAL	**27.871**	**3.007**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 4. POLÍTICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

La preparación de los presentes estados financieros separados requiere que la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones sobre sucesos futuros, aplique juicios críticos y establezca premisas que tienen efectos en la aplicación de las políticas contables y en los montos de los activos y pasivos y de los ingresos y egresos informados.

Dichas estimaciones y juicios se encuentran en permanente evaluación y están basados en experiencias pasadas y en factores que son razonables bajo las circunstancias existentes. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros separados.

Las estimaciones y políticas contables que tienen un riesgo significativo de causar ajustes en el importe de los activos y pasivos registrados en los presentes estados financieros consolidados se detallan a continuación:

(a) Recuperabilidad de elementos de propiedad, planta y equipos

La Sociedad evalúa la recuperabilidad de los elementos de propiedad, planta y equipos cuando ocurren hechos o se suscitan cambios en las circunstancias que indican que el valor de libros de un bien puede no ser recuperable. El valor en libros de los elementos de propiedad, planta y equipos es considerado desvalorizado por la Sociedad, cuando el valor en uso, calculado mediante la estimación de los flujos de efectivo esperados de dichos activos, descontados e identificables por separado, o su valor neto realizable, de ambos, el mayor, sea inferior a su valor en libros.

Una pérdida por desvalorización de elementos de propiedad, planta y equipos previamente reconocida se revierte cuando existe un cambio posterior en las estimaciones utilizadas para computar el valor recuperable del bien. En ese caso, el nuevo valor no puede superar el valor que hubiera tenido a la nueva fecha de medición si no se hubiese reconocido la desvalorización.

Tanto el cargo de desvalorización como su reversión son reconocidos como resultados.

La determinación de los valores de uso requiere la utilización de estimaciones y se basa en las proyecciones de flujos de efectivo confeccionados a partir de presupuestos financieros que cubren un período máximo de cinco años. Los flujos de efectivo que superan el período de cinco años son extrapolados usando tasas de crecimiento estimadas, las cuales no exceden a la tasa de crecimiento promedio de largo plazo de cada uno de los negocios involucrados.

Las principales presunciones claves están relacionadas con los márgenes de contribución marginal, los cuales son determinados sobre la base de resultados pasados, otras fuentes externas de información y las expectativas de desarrollo del mercado.

Las tasas de descuento usadas son el respectivo costo promedio de capital (“WACC”) y son estimadas considerando la industria, el país y el tamaño del negocio.

La estimación de los valores netos realizables, en caso de ser necesario su cálculo, es efectuada a través de valuaciones preparadas por tasadores independientes, conforme a los criterios definidos por la International Valuation Standards (“IVS”).

(b) Impuesto a las ganancias

La Sociedad debe realizar la estimación del impuesto a las ganancias en la jurisdicción en la que opera. Este proceso incluye la estimación realizada de la exposición impositiva final y la determinación de diferencias temporarias resultantes del tratamiento diferido en ciertos rubros, tales como devengamientos y amortizaciones, a los fines impositivos y contables. Estas diferencias pueden resultar en activos y pasivos impositivos diferidos, los cuales se incluyen en el estado de situación financiera separado.

Se debe establecer en el curso de los procedimientos de planificación fiscal, el año fiscal de la reversión de los activos y pasivos impositivos diferidos y si existirán futuras ganancias gravadas en esos períodos. Se requiere un análisis gerencial detallado para determinar las provisiones por impuestos a las ganancias corrientes y las posiciones de activos y pasivos impositivos diferidos. En ese sentido, el activo por impuesto diferido se revisa en cada fecha de reporte y se reduce en función de la probabilidad de que la base imponible suficiente esté disponible para permitir que estos activos sean recuperados total o parcialmente. Al evaluar la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, la Sociedad considera si es probable que alguno o todos los activos por impuesto diferido no se realicen. La realización de activos por impuesto diferido depende de la generación de ganancias imponibles futuras en los ejercicios en los cuales estas diferencias temporarias sean deducibles. La Sociedad considera la reversión programada de los pasivos por impuesto diferido, las ganancias imponibles futuras proyectadas y las estrategias de planificación impositivas para realizar esta evaluación. La generación de ganancias imponibles en el futuro podría diferir de las estimadas afectando la deducibilidad de los activos por impuesto diferido.

NOTA 4. POLÍTICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS (Continuación)

(b) Impuesto a las ganancias (Cont.)

Por otra parte, la Sociedad evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones impositivas respecto a situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, considerando la probabilidad de que la autoridad fiscal acepte cada tratamiento y, en caso de corresponder, registra provisiones impositivas para reflejar el efecto de la incertidumbre para cada tratamiento en función del importe que estima se deberá pagar a las autoridades fiscales. Si el resultado fiscal final con respecto a los tratamientos inciertos es diferente de los importes que se reconocieron, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a las ganancias y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

(c) Estimación del valor razonable de Propiedades de Inversión

La Sociedad ha aplicado el método de valor razonable para la valuación de sus propiedades de inversión. El valor razonable contabilizado fue determinado por tasadores independientes utilizando el criterio de "Valuación de Mercado", basándose en la investigación del precio de bienes similares en el mercado, considerando la mayor y mejor utilización de activos comparables. Estos valores se ajustaron por diferencias en la naturaleza, localización o condición del activo objeto de la valuación. Los valores determinados son aquellos que resultarían de operaciones de pago al contado y considerando la libre disponibilidad de los bienes, sin incluir gastos de transferencia.

La Sociedad actualiza anualmente la estimación del valor razonable de sus propiedades de inversión, monitoreando durante los períodos intermedios la eventual existencia de cambios significativos que ameriten una actualización anticipada.

(d) Recuperabilidad de inversión en PDN

La Sociedad evalúa la recuperabilidad de su inversión en Participaciones del Norte S.A. cuando ocurren hechos o se suscitan cambios en las circunstancias que indican que, con posterioridad al reconocimiento inicial de la inversión realizada, los flujos de efectivo futuros estimados de la subsidiaria podrían verse afectados negativamente y en forma significativa. En el caso de PDN, dado que su adquisición es reciente (nota 31) y que, por consiguiente, su valor razonable puede aproximarse a su valor de libros, la Sociedad considera razonable efectuar periódicamente pruebas de desvalorización a efectos de verificar que eventuales cambios en la explotación no deriven en desvalorizaciones.

El valor en libros de la inversión en dicha subsidiaria es considerado desvalorizado por la Sociedad, cuando su valor recuperable, calculado como la diferencia entre el valor presente de los flujos de efectivo estimados que se espera que sean generados por su participación en la subsidiaria y su endeudamiento financiero neto, sea inferior a su valor en libros.

Dado que el valor llave registrado en oportunidad de la adquisición de PDN no se reconoce de forma separada (nota 9), la Sociedad no comprueba su deterioro de valor por separado, sino que analiza el posible deterioro para la totalidad del importe en libros de la inversión. En ese sentido, una eventual pérdida por deterioro de valor reconocida no se asigna a ningún activo, incluyendo el valor llave, que forme parte del importe en libros de la inversión en PDN y, por consiguiente, las reversiones de esa pérdida por deterioro se reconocen en la medida en que el importe recuperable de la inversión neta se incremente con posterioridad. Tanto el cargo por desvalorización como su reversión son reconocidos como resultados de la inversión en la subsidiaria.

La determinación del valor recuperable requiere la utilización de estimaciones y se basa en las proyecciones de flujos de efectivo confeccionados a partir del presupuesto financiero del ejercicio siguiente y de proyecciones posteriores que cubren un período de cinco años. Los flujos de efectivo que superan el período de cinco años son extrapolados usando tasas de crecimiento estimadas.

La tasa de descuento usada es el respectivo costo promedio de capital ("WACC") y se estima considerando la industria, el país y el tamaño del negocio.

Asimismo, la Sociedad estima la sensibilidad del valor recuperable a ciertas premisas clave (nota 9).

La estimación del valor neto realizable, en caso de ser necesario su cálculo, es efectuada a través de valuaciones preparadas por tasadores independientes, considerando el principal activo de la subsidiaria (establecimiento agropecuario ubicado en Tintina, Provincia de Santiago del Estero).

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

La evolución en propiedad, planta y equipos de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles, vehículos y otros equipos (i)	Obras en construcción	Inmuebles	31.12.22	31.12.21
Costos	4.608.975.895	167.728.592	542.539.103	243.694.024	42.122.837	2.326.366	**5.607.386.817**	**702.534.151**
Depreciación acumulada	-	(24.321.343)	(167.248.199)	(148.500.717)	-	(254.040)	**(340.324.299)**	**(323.668.858)**
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**4.608.975.895**	**143.407.249**	**375.290.904**	**95.193.307**	**42.122.837**	**2.072.326**	**5.267.062.518**	**378.865.293**
Altas [(i)]	3.075.440.889	54.895.420	224.667.263	89.813.112	285.353.556	-	**3.730.170.240**	**5.091.170.837**
Bajas[(ii)]	-	-	-	(4.731.216)	-	-	**(4.731.216)**	**(94.789.552)**
Transferencias	66.929.438	-	-	-	(66.929.438)	-	**-**	**-**
Depreciación [(iii)]	(11.310.592)	(21.992.442)	(75.786.861)	(43.897.046)	-	(42.341)	**(153.029.282)**	**(108.184.060)**
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	**7.740.035.630**	**176.310.227**	**524.171.306**	**136.378.157**	**260.546.955**	**2.029.985**	**8.839.472.260**	**5.267.062.518**
Costos	7.751.346.222	222.624.012	767.206.366	291.543.350	260.546.955	2.326.366	**9.295.593.271**	**5.607.386.817**
Depreciación acumulada	(11.310.592)	(46.313.785)	(243.035.060)	(155.165.193)	-	(296.381)	**(456.121.011)**	**(340.324.299)**
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	**7.740.035.630**	**176.310.227**	**524.171.306**	**136.378.157**	**260.546.955**	**2.029.985**	**8.839.472.260**	**5.267.062.518**

(i) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se adquirieron, principalmente, establecimientos agropecuarios. Ver nota 32.
(ii) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se produjeron bajas de elementos de propiedad, planta y equipos por un valor residual de ARS 4.731.216 (valor de origen de ARS 41.963.787 y depreciación acumulada de ARS 37.232.571) y de ARS 94.789.552 (valor de origen de ARS 186.318.172 y depreciación acumulada de ARS 91.528.620), respectivamente. El destino contable de las bajas del ejercicio se informa en nota 26.
(iii) El destino contable de las depreciaciones del período se informa en nota 25.

Información incluida en cumplimiento del Art. 1, Capitulo III, Título IV del TO / CNV, e identificada como Anexo A para tal efecto.

NOTA 6. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

La evolución de los activos por derecho de uso de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Maquinarias y equipos	31.12.22	31.12.21
SALDOS AL INICIO DEL EJERCICIO	**4.922.834.624**	**7.062.274**	**4.929.896.898**	**4.248.038.159**
Altas	385.471.616	244.148.620	629.620.236	3.241.322.363
Remedición	2.195.367.637	-	2.195.367.637	363.432.257
Depreciación [(i)]	(3.454.214.100)	(53.316.793)	(3.507.530.893)	(2.922.895.881)
SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**4.049.459.777**	**197.894.101**	**4.247.353.878**	**4.929.896.898**

(i) El destino contable de las depreciaciones del ejercicio, se informa en nota 25.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Terrenos y construcciones	
	31.12.22	**31.12.21**
SALDOS AL INICIO DEL EJERCICIO	**5.091.574.746**	**4.081.726.738**
Resultado por cambio en valor razonable (nota 26)	(255.480.709)	966.911.607
Altas	42.192.656	42.936.401
SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**4.878.286.693**	**5.091.574.746**

Información incluida en cumplimiento del Art. 1, Capitulo III, Título IV del TO / CNV, e identificada como Anexo D a tal efecto.

Incorporación de fracción adicional sobre campo ubicado en departamento Pellegrini (Santiago del Estero) e inversiones realizadas

Con fecha 24 de septiembre de 2021, se escrituraron dos fracciones adicionales del campo ubicado en el departamento Pellegrini (Santiago del Estero) a favor de Lipsa y de un tercero (en partes iguales) por un total de 7.512 hectáreas. La Sociedad obtuvo el derecho de escrituración a través de una cesión de derechos otorgada por uno de sus socios por la suma de ARS 42.936.401 (en moneda homogénea de cierre del ejercicio), la cual fue compensada con el crédito que Lipsa tenía con el socio en cuestión (nota 29).

Por otra parte, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2022, la Sociedad realizó inversiones sobre el inmueble en cuestión que forman parte de las altas expuestas precedentemente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las fracciones incorporadas en el año 2021 y las inversiones realizadas en el año 2022 fueron valuadas aplicando el método de valor razonable sobre la totalidad de la propiedad de inversión, de acuerdo con lo descripto en la nota 4 (c).

Los terrenos no se deprecian. La política contable de actualización de los valores razonables de propiedades de inversión se describe en nota 4 (c).

La composición de las propiedades de inversión de la Sociedad es la siguiente:

Inmuebles	**Participación de la Sociedad**	**31.12.22**	**31.12.21**
Lote con una superficie de 14 has. en zona industrial de la ciudad de Charata (Chaco)	100%	110.091.135	146.247.552
Lotes en urbanización situada en la ciudad de Córdoba (Córdoba)	100%	111.285.029	130.750.069
Campo con aptitud agrícola-ganadero y una superficie de 25.181 has. en el departamento Pellegrini (Santiago del Estero)	50%	4.656.910.529	4.814.577.125
Total		**4.878.286.693**	**5.091.574.746**

Dichos valores fueron obtenidos de informes preparados por tasadores profesionales independientes, elaborados utilizando un enfoque de comparación de precios de ventas de propiedades comparables geográficamente cercanas (Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable, nota 30.2).

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 8. ACTIVOS INTANGIBLES

La evolución de activos intangibles de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Sistemas de información y software	Total al 31.12.22	Total al 31.12.21
Costos	17.552.828	**17.552.828**	**9.974.293**
Amortización acumulada	(15.084.079)	**(15.084.079)**	**(4.601.366)**
VALOR RESIDUAL AL INICIO DEL EJERCICIO	**2.468.749**	**2.468.749**	**5.372.927**
Altas	-	**-**	**7.578.535**
Amortizaciones (i)	(352.678)	**(352.678)**	**(10.482.713)**
SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**2.116.071**	**2.116.071**	**2.468.749**
Costos	17.552.828	**17.552.828**	**17.552.828**
Amortización acumulada	(15.436.757)	**(15.436.757)**	**(15.084.079)**
VALOR RESIDUAL AL CIERRE DEL EJERCICIO	**2.116.071**	**2.116.071**	**2.468.749**

(i) El destino contable del cargo por amortización del ejercicio se informa en nota 25.

Información incluida en cumplimiento del Art. 1, Capitulo III, Título IV del TO / CNV, e identificada como Anexo B a tal efecto.

Los costos incurridos en el desarrollo, adquisición o implementación de software, reconocidos como activos intangibles, se amortizan aplicando el método de la línea recta durante sus vidas útiles estimadas, en un plazo que no excede de cinco años.

Las licencias adquiridas por la sociedad han sido clasificadas como activos intangibles con vida útil definida, siendo amortizadas en forma lineal a lo largo del período de la licencia, cuya duración no excede los cinco años.

NOTA 9. PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS

A continuación, se expone la evolución en la participación en subsidiarias de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31.12.22	31.12.21
INICIO DEL EJERCICIO	**3.553.843.338**	**3.881.739.238**
Resultado de inversiones en sociedades	(11.955.018)	19.010.121
Variación del mayor valor de activos netos por compra de participaciones en PDN	-	(346.906.021)
CIERRE DEL EJERCICIO	**3.541.888.320**	**3.553.843.338**

A continuación, puede observarse el resultado del rubro resultado de inversiones en subsidiarias del estado de resultado integral:

	31.12.22	31.12.21
Resultado de inversiones en sociedades	(11.955.018)	19.010.121
Resultado por baja de deuda por adquisición de Participación del Norte S.A. (nota 31)	-	111.392.751
Variación del mayor valor de activos netos por compra de participaciones en PDN	-	(346.906.021)
TOTAL	**(11.955.018)**	**(216.503.149)**

NOTA 9. PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS (Continuación)

En el siguiente cuadro se detalla la composición del rubro:

			Información obtenida de últimos Estados Financieros emitidos						
Sociedad	**Valor nominal**	**Cantidad de acciones**	**Fecha**	**Patrimonio neto**	**Capital Social**	**Resultados**	**% de partici-pación**	**Valor de libros al 31.12.22**	**Valor de libros al 31.12.21**
Participación del Norte S.A.	12.375.981	12.375.981	31.12.2022	423.973.942	12.375.981	(12.075.776)	99%	419.734.202	431.689.220
Subtotal								**419.734.202**	**431.689.220**
Mayor valor de activos netos por compra de participaciones en Participación del Norte S.A. (nota 31) [(1)]								2.254.889.084	2.254.889.084
Valor llave por compra de participaciones en Participación del Norte S.A. (nota 31)								867.265.034	867.265.034
TOTAL								**3.541.888.320**	**3.553.843.338**

(1) Neto de su correspondiente efecto impositivo.

Sociedad	País	Actividad principal
Participación del Norte S.A.	Argentina	Agropecuaria y financiera

Información incluida en cumplimiento del Art. 1, Capitulo III, Título IV del TO / CNV, e identificada como Anexo C a tal efecto.

Prueba de recuperabilidad de la inversión en PDN

La Sociedad estima el valor recuperable de su inversión en PDN sobre la base de su valor en uso. A efectos de estimar este valor recuperable, Lipsa utiliza un modelo basado en flujos de fondos netos descontados generados a partir de su participación en la subsidiaria. Tales flujos de fondos son estimados sobre la base del presupuesto financiero del ejercicio siguiente y otras proyecciones elaboradas a partir del mismo que cubren un período total de cinco años. Los flujos de efectivo que superan el período de cinco años son extrapolados usando una tasa de crecimiento estimada.

Las principales hipótesis claves están relacionadas con los rendimientos agrícolas proyectados, las variaciones de precios de los productos agrícolas a cosechar y de los costos futuros relacionados a la explotación agrícola, la evolución del capital de trabajo asociado al establecimiento, la tasa de descuento, la tasa de crecimiento a perpetuidad y ciertas variables macroeconómicas tales como el tipo de cambio. Estas hipótesis fueron determinadas sobre la base de resultados pasados, otras fuentes externas de información y las expectativas de la Sociedad relacionadas a la explotación. Por su parte, la tasa de descuento utilizada es el respectivo costo promedio de capital ("WACC") el cual es considerado un buen indicador del costo de capital.

En este sentido, la política contable de la Sociedad empleada a efectos del análisis de deterioro:
- Considera dos escenarios posibles respecto de los rindes agrícolas esperados: uno conservador y otro optimista.
- El resto de las variables no difieren en ambos escenarios
- Computa como "valor recuperable" al escenario conservador a efectos de concluir sobre la eventual existencia de deterioro y, por consiguiente, considera al mismo a efectos de su comparación con el valor de libros de la unidad generadora de efectivo.
- En caso de observar riesgos de recuperabilidad a partir del valor en uso, se estima el valor neto realizable de la subsidiaria, como medida alternativa de valor recuperable, mediante la contratación de tasaciones efectuadas por expertos independientes.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 9. PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS (Continuación)

A continuación, se exponen las principales variables empleadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en la estimación del valor en uso de la inversión:

	2022		2021	
Variables	**Escenario optimista**	**Escenario conservador**	**Escenario optimista**	**Escenario conservador**
Rindes agrícolas	• Soja: entre 3,8 y 4,3 toneladas por hectárea, dependiendo del escenario. • Maíz: entre 9,3 y 9,8 toneladas por hectárea, dependiendo del escenario.		• Soja: entre 3,5 y 4,0 toneladas por hectárea, dependiendo del escenario. • Maíz: entre 9,0 y 9,5 toneladas por hectárea, dependiendo del escenario.	
Tasa de descuento	13,62% anual en ambos escenarios		11,70% anual en ambos escenarios	
Tasa de crecimiento a perpetuidad	1% en ambos escenarios		1% en ambos escenarios	
Evolución de precios y costos	En general, relacionadas a la evolución proyectada del USD.		En general, relacionadas a la evolución proyectada del USD.	
Margen por el que el valor en uso excede al valor de libros de la inversión en PDN y de los activos netos asociados a su explotación	5,97%	0,60%	13,10%	4,51%

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no registró desvalorizaciones como consecuencia de los análisis realizados.

Finalmente, de acuerdo con lo requerido por la NIC 36 “Deterioro del valor de los activos”, los siguientes cambios en ciertas variables clave de la mencionada estimación de valor recuperable, manteniendo el resto de las variables constantes, ocasionarían que dicho valor recuperable estimado sea igual al valor de libros de la inversión en PDN y de los activos netos asociados a su explotación, para el escenario conservador mencionado anteriormente:

- Incremento en la tasa de descuento: de 100 puntos básicos.
- Rendimientos agrícolas promedio de soja: reducción del 13,95%.
- Rendimientos agrícolas promedio de maíz: reducción del 6,45%.

NOTA 10. ACTIVOS BIOLÓGICOS Y RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA

La composición de los activos biológicos de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	31.12.22	**31.12.21**
Sementeras de soja	4.486.762.676	1.788.801.651
Sementeras de maíz	5.412.379.463	2.696.627.546
TOTAL ACTIVOS BIOLÓGICOS	**9.899.142.139**	**4.485.429.197**

La evolución en los activos biológicos de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Nota	**31.12.22**	**31.12.21**
Existencia inicial de activos biológicos		**4.485.429.197**	**4.419.338.263**
Gastos de producción agrícola	25	14.310.263.667	8.570.580.350
Resultados generados por los activos biológicos		8.123.726.011	4.320.290.827
Baja por cosecha de productos agrícolas	24	(17.020.276.736)	(12.824.780.243)
EXISTENCIA FINAL DE ACTIVOS BIOLÓGICOS		**9.899.142.139**	**4.485.429.197**

NOTA 10. ACTIVOS BIOLÓGICOS Y RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA (Continuación)

	Nota	31.12.22	31.12.21
Producción agrícola cosechada a valor neto realizable en el punto de cosecha	24	**17.020.276.736**	**12.824.780.243**
Existencia inicial de activos biológicos		(4.485.429.197)	(4.419.338.263)
Gastos de producción agrícola	25	(14.310.263.667)	(8.570.580.350)
Existencia final de activos biológicos		9.899.142.139	4.485.429.197
Costo de la producción agrícola cosechada		**(8.896.550.725)**	**(8.504.489.416)**
RESULTADOS GENERADOS POR LOS ACTIVOS BIOLÓGICOS		**8.123.726.011**	**4.320.290.827**

NOTA 11. INVENTARIOS

La composición de los inventarios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Granos	2.740.710.642	2.257.506.499
Insumos agropecuarios	37.147.947	-
TOTAL	**2.777.858.589**	**2.257.506.499**

NOTA 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

La composición de los instrumentos financieros derivados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Instrumentos expuestos en el activo		
Contratos a términos de moneda extranjera	-	763.492
TOTAL	**-**	**763.492**
Corriente	-	763.492
TOTAL	**-**	**763.492**

	31.12.22	31.12.21
Instrumentos expuestos en el pasivo		
Contratos a términos de moneda extranjera	4.967.201	-
TOTAL	**4.967.201**	**-**
Corriente	4.967.201	-
TOTAL	**4.967.201**	**-**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (Continuación)

Contratos a término de moneda

Al 31 de diciembre de 2022, Lipsa S.R.L. mantiene un contrato a término por venta de dólares con vencimiento en los meses de enero y febrero de 2023 por un total de USD 595.000 a un precio promedio de venta de ARS 184,19 por cada USD. Como consecuencia de esta operatoria, la Sociedad posee un pasivo de ARS 4.967.201 expuesto en el rubro “Instrumentos financieros derivados” corrientes del estado de situación financiera separado. La Sociedad reconoció por la citada operación una pérdida en moneda homogénea de ARS 3.570.732, la cual fue imputada en el rubro “Resultados financieros netos” del estado del resultado integral separado.

Al 31 de diciembre de 2021, Lipsa S.R.L. mantiene un contrato a término por venta de dólares con vencimiento en el mes de abril de 2022 por un total de USD 195.000 a un precio promedio de venta de ARS 124,82 por cada USD. Como consecuencia de esta operatoria, la Sociedad posee un activo de ARS 763.492 expuesto en el rubro “Instrumentos financieros derivados” corrientes del estado de situación financiera separado. La Sociedad reconoció por la citada operación una ganancia en moneda homogénea de ARS 763.492, la cual fue imputada en el rubro “Resultados financieros netos” del estado del resultado integral separado.

Los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no cumplen los criterios de contabilidad de cobertura, en consecuencia, se clasifican como "mantenidos para negociación” a efectos contables y se contabilizan a su valor razonable con cambios en resultados. Ellos son presentados como activos o pasivos corrientes en la medida en que se espera liquidarlos dentro de los 12 meses después del final del período sobre el que se informa.

La política contable del grupo para sus coberturas de flujo de efectivo se establece en la nota 3.13.

NOTA 13. CRÉDITOS POR VENTAS Y OTROS CRÉDITOS

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Deudores por ventas comunes	11.043.388	10.971.514
TOTAL CRÉDITOS POR VENTAS	**11.043.388**	**10.971.514**
Anticipo a proveedores	81.332.847	412.596.360
Saldo a favor impuesto a las ganancias	61.600.638	-
Saldo a favor impuesto al valor agregado	438.715.489	167.389.573
Saldo a favor impuesto sobre los ingresos brutos	41.727.091	46.439.427
Otros créditos con partes relacionadas (nota 29)	1.584.849	17.512.336
Créditos por venta de propiedad, planta y equipos	13.200.000	66.716.665
Préstamos a terceros	5.266.050	-
TOTAL OTROS CRÉDITOS	**643.426.964**	**710.654.361**
TOTAL CRÉDITOS POR VENTAS Y OTROS CRÉDITOS	**654.470.352**	**721.625.875**
No corriente	-	17.512.335
Corriente	654.470.352	704.113.540
TOTAL	**654.470.352**	**721.625.875**

Los valores razonables de créditos por ventas y otros créditos corrientes se aproximan a sus respectivos valores en libros debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de otros créditos no corrientes se aproximan a su valor en libros, ya que el impacto del descuento no es significativo.

Los valores en libros de créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad están denominados en pesos argentinos.

NOTA 14. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

En el siguiente cuadro se detalla la composición del rubro efectivo y equivalentes de efectivo de la Sociedad:

	31.12.22	31.12.21
Efectivo y depósitos bancarios a la vista	758.138.892	623.449.297
Fondos comunes de inversión	209.470.753	379.346.477
TOTAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE	**967.609.645**	**1.002.795.774**

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones significativas, que no implicaron movimientos de fondos, registradas en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Actividad	31.12.22	31.12.21
Altas de activos por derecho de uso y remedición de arrendamientos variables (nota 6)	Inversión	(2.824.987.873)	(3.604.754.620)
Crédito por venta de elementos de propiedad, planta y equipos no cobrados al cierre (nota 13)	Inversión	13.200.000	66.716.665
Altas de elementos de propiedad, planta y equipos no canceladas al cierre	Inversión	(14.989.556)	(2.083.433.550)
Resultado por baja de deuda por adquisición de Participación del Norte S.A. que no implica cancelación de fondos (nota 9 y 31)	Inversión	-	(111.392.751)
Altas de propiedades de inversión compensadas con créditos con partes relacionadas (nota 7)	Inversión	-	(42.936.402)
Altas de pasivos por arrendamientos y remedición de arrendamientos variables (nota 20)	Financiación	2.824.987.873	3.604.754.620
Cancelación de arrendamientos con entrega de cereales (nota 20)	Financiación	(3.094.276.892)	-
Transferencia de productos agrícolas de Prolip SRL	Financiación	330.247.876	-
Disminución de crédito con socios mediante compensación con dividendo distribuido	Financiación	130.000.000	126.615.569
Dividendos cancelados mediante compensación de créditos con socios	Financiación	(130.000.000)	(126.615.569)
Aumento neto de préstamos por acuerdo de mutuo con sociedad relacionada.	Financiación	-	414.096.821
Disminución de pasivo con partes relacionadas por acuerdo de mutuo	Financiación	-	(414.096.821)
Cancelación de préstamo con sociedad relacionada mediante cesión de créditos.	Financiación	-	(331.148.410)
Disminución de créditos con partes relacionadas por cesión.	Financiación	-	331.148.410

NOTA 15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Al inicio del ejercicio	Cargo imputado en resultados	Al cierre del ejercicio
Utilidad fiscal diferida Ley 27.541	(284.418.805)	180.559.579	(103.859.226)
Efectivo y equivalentes de efectivo	(2.104.524)	784.017	(1.320.507)
Activos biológicos	(596.480.234)	(1.133.034.827)	(1.729.515.061)
Existencias	-	206.009.213	206.009.213
Activos por derecho de uso	(1.725.214.458)	433.375.982	(1.291.838.476)
Activos intangibles	(487.690)	(87.320)	(575.010)
Propiedades de inversión	(1.758.166.668)	74.114.039	(1.684.052.629)
Propiedad, planta y equipos	(25.393.798)	11.535.971	(13.857.827)
Préstamos	-	(25.817.411)	(25.817.411)
Pasivos por arrendamientos	1.722.990.821	(305.681.101)	1.417.309.720
TOTAL PASIVO NETO POR IMPUESTO DIFERIDO	**(2.669.275.356)**	**(558.241.858)**	**(3.227.517.214)**

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Al inicio del ejercicio	Cargo imputado en resultados	Al cierre del ejercicio
Utilidad fiscal diferida Ley 27.541	(395.172.655)	110.753.850	(284.418.805)
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	(2.104.524)	(2.104.524)
Activos biológicos	(425.342.350)	(171.137.884)	(596.480.234)
Activos por derecho de uso	(1.061.606.113)	(663.608.345)	(1.725.214.458)
Activos intangibles	(91.284)	(396.406)	(487.690)
Propiedades de inversión	(1.009.381.712)	(748.784.956)	(1.758.166.668)
Propiedad, planta y equipos	(42.577.500)	17.183.702	(25.393.798)
Pasivos por arrendamientos	1.059.360.794	663.630.027	1.722.990.821
TOTAL PASIVO NETO POR IMPUESTO DIFERIDO	**(1.874.810.820)**	**(794.464.536)**	**(2.669.275.356)**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

La composición del cargo a resultados es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Impuesto a las ganancias corriente	(484.168.999)	(809.096.770)
Impuesto a las ganancias – método diferido	(558.241.858)	(794.464.536)
IMPUESTO A LAS GANANCIAS IMPUTADO	**(1.042.410.857)**	**(1.603.561.306)**

- **Reforma Tributaria en Argentina**

El 29 de diciembre de 2017 el Poder Ejecutivo Nacional promulgó la Ley 27.430 – Impuesto a las Ganancias. Esta ley introdujo varios cambios en el tratamiento del impuesto a las ganancias, destacándose principalmente una reducción de la alícuota corporativa de impuesto a las ganancias que grava las utilidades fiscales. La reducción de la alícuota tenía prevista una implementación en forma gradual en un plazo de 4 años hasta llegar al 25% a partir del año 2020, y se complementa con la aplicación de un "impuesto adicional" a los dividendos o utilidades que se distribuyan a personas humanas, sucesiones indivisas o beneficiarios del exterior. Ese impuesto adicional corresponde ser retenido por la entidad que efectúa la distribución de dividendos o utilidades al momento de su puesta a disposición o capitalización, adquiriendo el carácter de pago único y definitivo, salvo para responsables inscriptos, en cuyo caso, será pago a cuenta.

Posteriormente, el artículo 48 de la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, publicada en el BON el 23 de diciembre de 2019, dispuso la suspensión de la reducción de la alícuota al 25%, hasta los ejercicios fiscales a partir del 1 de enero de 2021.

En el siguiente cuadro se muestran las alícuotas corporativas decrecientes, junto con el impuesto adicional aplicable para sociedades de Argentina, vigentes conforme a la citada Ley 27.541 hasta junio de 2021, mes en el que se promulgó la Ley 27.630 que volvió a modificar la alícuota del tributo:

Período fiscal iniciado a partir del:	Alícuota corporativa	Impuesto adicional
2018	30%	7%
2019	30%	7%
2020	30%	7%
2021 en adelante	25%	13%

Adicionalmente, la reforma tributaria estableció que, a opción de las sociedades, se podrá realizar el revalúo impositivo de los bienes situados en el país y que se encontraban afectados a la generación de ganancias gravadas. El resultado impositivo que origine el revalúo no está sujeto al impuesto a las ganancias y el impuesto especial sobre el importe del revalúo no será deducible de dicho impuesto. La Sociedad no utilizó la mencionada opción de revalúo, prevista en la norma.

- Cambio de alícuota en el impuesto a las ganancias

En junio 2021, se promulgó la Ley 27.630 que establece una nueva estructura de alícuotas escalonadas para el impuesto a las ganancias, vigente para ejercicios fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2022, con tres segmentos en relación con el nivel de ganancia neta imponible acumulada:

Alícuota	Año 2022	Año 2021
25%	Aplicable a ganancias netas imponibles acumuladas de hasta $ 7,6 millones.	Aplicable a ganancias netas imponibles acumuladas de hasta $ 5,0 millones (1).
30%	Aplicable a ganancias netas imponibles entre $ 7,6 millones y $ 76,0 millones.	Aplicable a ganancias netas imponibles entre $ 5,0 millones y $ 50,0 millones (1).
35%	Aplicable a ganancias netas imponibles superiores a $ 76,0 millones.	Aplicable a ganancias netas imponibles superiores a $ 50,0 millones (1).

(1) Cifras nominales aplicables al año fiscal 2021 de la Sociedad.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

- Cambio de alícuota en el impuesto a las ganancias (Cont.)

Asimismo, por disposición de la Ley 27.630, quedó unificada en el 7% la tasa aplicable a los dividendos sobre utilidades generadas en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

En los estados financieros separados del ejercicio 2021 se registraron los impactos que este cambio genera en el impuesto a las ganancias corriente al cierre del período (ARS 337.046.393 pérdida), en los saldos al 31 de diciembre de 2021 de activos y pasivos diferidos netos (ARS 762.650.102 pérdida) y en el resultado de inversiones en subsidiarias (ARS 346.906.013), considerando la tasa efectiva que se estima aplicable a la fecha probable de la reversión de dichos activos y pasivos diferidos. Conforme a la expuesto, el efecto total de dicha modificación en el estado del resultado integral separado ascendió a (ARS 1.446.602.507 pérdida).

Ajuste por inflación impositivo en Argentina

Conforme a lo previsto en la Ley 27.430, el ajuste por inflación impositivo establecido en los artículos 95 a 98 de la Ley de Impuesto a las Ganancias resulta de aplicación para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2018 en la medida que se cumpla un parámetro de inflación acumulada del 100% trianual a computar desde dicha fecha. No obstante, la Ley 27.468 modificó el régimen de transición establecido por la citada Ley 27.430 estableciendo que, para el primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, el procedimiento de ajuste será aplicable en caso de que la variación del IPC, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y un quince por ciento (15%), respectivamente. Posteriormente, la Ley 27.541, dispuso que el importe determinado, que corresponda al primero y al segundo ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2019, deberá imputarse un sexto (1/6) en esos períodos fiscales y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes. Para los ejercicios fiscales posteriores (es decir, para los iniciados desde el 1 de enero de 2021), los efectos de la aplicación del citado ajuste por inflación impositivo se imputarán totalmente en el ejercicio correspondiente.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros separados, la Sociedad ha considerado que los parámetros que establece la Ley de Impuesto a las Ganancias para la aplicación del ajuste por inflación impositivo (para el presente ejercicio, una inflación acumulada entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2022 igual o superior al 100%) se cumplen al cierre de su ejercicio fiscal y, en consecuencia, consideró el mismo en la determinación del resultado por impuesto a las ganancias (corriente y diferido) del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. Sobre la base del esquema de aplicación descripto precedentemente, al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad también ha considerado el ajuste por inflación impositivo.

- Pago a cuenta extraordinario

La AFIP estableció, a través de su Resolución General 5248/2022 publicada en el BON durante el mes de agosto de 2022, un pago a cuenta por única vez del impuesto a las ganancias aplicable a contribuyentes que cumplan ciertos parámetros establecidos en la norma. En los casos en los que el cierre de ejercicio de la entidad hubiera operado entre los meses de agosto y diciembre de 2021, circunstancia aplicable a la Sociedad, dichos parámetros y la forma de cálculo del pago a cuenta son los siguientes:

Nro.	Parámetro	Forma de cálculo del pago a cuenta extraordinario en caso de cumplir el parámetro
1	El monto del impuesto determinado resultante de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021 fue igual o superior a ARS 100 millones.	El pago a cuenta será del 25% de la base de cálculo aplicada para determinar los anticipos de impuesto a las ganancias del período fiscal 2022, de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso a) del artículo 3° de la Resolución General 5211 de AFIP y sus modificatorias.
2	El monto del resultado impositivo (base imponible) que surge de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021, sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores, fue igual o superior a ARS 300 millones.	El pago a cuenta será del 15% del resultado impositivo (base imponible) sin tener en cuenta los quebrantos de ejercicios anteriores.

NOTA 15. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS (Continuación)

- Pago a cuenta extraordinario (Cont.)

El pago a cuenta estimado con el procedimiento N° 2 aplica en caso de que el determinado conforme al procedimiento N° 1 sea nulo.

El citado pago a cuenta se canceló en tres (3) cuotas iguales y consecutivas cuyos vencimientos, en el caso de la Sociedad, operan el 22 de octubre de 2022, el 22 de noviembre de 2022 y el 22 de diciembre de 2022. La norma establece que no podrá ser cancelado a través de mecanismos de compensación con otros créditos fiscales y, además, que no podrá ser objeto de las solicitudes de reducción de anticipos previstas por la mencionada Resolución General 5211 de AFIP.

El monto del pago a cuenta extraordinario cancelado por la Sociedad, en el último trimestre del ejercicio, siguiendo los lineamientos descriptos precedentemente, asciende a ARS 102.553.860.

A continuación, se presenta la conciliación entre el impuesto a las ganancias imputado a resultados y el que resulta de aplicar la tasa del impuesto sobre el resultado contable respectivo, antes de impuestos:

	31.12.22	31.12.21
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	4.163.986.173	1.940.358.905
Alícuota del impuesto de la Sociedad	35%	35%
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	**(1.457.395.161)**	**(679.125.617)**
Diferencias permanentes		
Gastos no deducibles	(1.143.691)	(216.542.094)
Cambio de alícuota de impuesto a las ganancias	-	(752.579.128)
Efecto reexpresión sobre bases contables que no afecta la posición diferida	440.221.172	319.603.073
Inversiones en subsidiarias	(4.184.257)	45.641.005
Efecto de la aplicación del ajuste por inflación impositivo	(1.309.183.985)	(521.750.444)
Efecto reexpresión Ley 27.430 sobre bases fiscales (i)	1.119.140.086	197.707.136
Efecto de alícuotas progresivas según Ley 27.630	4.182.722	5.356.813
Uso de quebrantos específicos no reconocidos	174.243.793	-
Otros netos	(8.291.536)	(1.872.050)
TOTAL CARGO A RESULTADOS POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	**(1.042.410.857)**	**(1.603.561.306)**

(i) Incluye el efecto sobre la posición diferida de la reexpresión de las bases fiscales de las altas de activos fijos incorporadas a partir de 1 de enero de 2018, admitida por la Ley 27.430.

NOTA 16. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

De acuerdo con la LGS, el estatuto social y las resoluciones aplicables de la CNV, debe transferirse a la reserva legal el 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados no asignados, y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% del Capital social más el saldo del Ajuste integral del capital social. La sociedad en la reunión de socios del 21 de mayo de 2021 resolvió la constitución de la reserva legal y se alcanzó el tope mencionado.

El TO / CNV, sobre la base de la RG / CNV Ni 609/12, establece que las entidades que presenten por primera vez sus estados financieros de acuerdo con las NIIF deberán reasignar a una “Reserva especial” la diferencia positiva resultante entre:

- el saldo inicial de los “Resultados no asignados” expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y
- el saldo final de los “Resultados no asignados” al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las ARG PCGA.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 16. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES (Continuación)

Esta reserva especial no puede desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie a los socios de la entidad y sólo puede ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de la cuenta "Resultados no asignados".

En el caso de Lipsa, la reunión de socios del 22 de diciembre de 2021 resolvió la constitución de la Reserva especial por adopción de NIIF por el monto de ARS 3.292.211.776 (ARS 1.690.106.264 en valores históricos).

NOTA 17. PATRIMONIO

Capital Social:
En cuadro a continuación, se expone la evolución del capital social en los últimos tres ejercicios:

	31.12.22	31.12.21	31.12.20
Capital social al inicio	1.120.000	1.120.000	1.120.000
CAPITAL SOCIAL AL CIERRE	**1.120.000**	**1.120.000**	**1.120.000**

El capital social al 31 de diciembre de 2022 de ARS 1.120.000 está representado por 112.000 cuotas sociales ordinarias de un voto cada una y valor nominal ARS 10 por cuota social, encontrándose totalmente suscripto e integrado.

NOTA 18. DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Deudas comerciales	6.782.613.422	3.707.845.213
TOTAL DEUDAS COMERCIALES	**6.782.613.422**	**3.707.845.213**
Cargas fiscales provinciales – Impuesto sobre los ingresos brutos	11.906.646	116.065.934
Cargas fiscales provinciales – Planes de pago a cancelar	7.963.316	-
Cargas fiscales nacionales - Retenciones de impuesto a las ganancias a depositar	11.418.535	8.555.726
Remuneraciones y cargas sociales	20.624.506	13.552.461
TOTAL OTRAS DEUDAS	**51.913.003**	**138.174.121**
TOTAL DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS	**6.834.526.425**	**3.846.019.334**
Corriente	6.834.526.425	3.846.019.334
TOTAL DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS	**6.834.526.425**	**3.846.019.334**

El valor razonable de las deudas comerciales y otras deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto de un descuento financiero no es significativo.

Los valores en libros de deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad están denominados en las siguientes monedas:

	31.12.22	31.12.21
ARS	1.296.332.448	1.648.811.523
USD	5.538.193.977	2.197.207.811
TOTAL	**6.834.526.425**	**3.846.019.334**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 19. PRÉSTAMOS

La composición de los préstamos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Valor en libros	
	31.12.22	**31.12.21**
Obligaciones negociables	6.385.881.056	-
Préstamos bancarios y otros	2.927.310.493	1.605.135.554
Préstamos con partes relacionadas (nota 29)	551.066.737	90.786.623
Préstamos otorgados por clientes	370.717.002	1.326.685.802
Deuda por descuento de documentos propios	679.500.502	710.225.778
TOTAL PRÉSTAMOS	**10.914.475.790**	**3.732.833.757**
No corriente	6.056.351.360	260.712.507
Corriente	4.858.124.430	3.472.121.250
TOTAL	**10.914.475.790**	**3.732.833.757**

Los vencimientos de los préstamos de la Sociedad son los siguientes:

	31.12.22	**31.12.21**
Menos de un año	4.858.124.430	3.472.121.250
Subtotal - Corriente	**4.858.124.430**	**3.472.121.250**
Entre 1 y 2 años	3.299.403.487	144.086.047
Entre 2 y 3 años	1.550.517.577	43.783.584
Entre 3 y 4 años	314.811.177	47.552.725
Entre 4 y 5 años	293.549.458	25.290.151
Más de 5 años	598.069.661	-
Subtotal – No corriente	**6.056.351.360**	**260.712.507**
TOTAL	**10.914.475.790**	**3.732.833.757**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, excepto por el préstamo otorgado por la sociedad relacionada Prolip S.R.L. (saldo de ARS 551.066.737 y ARS 90.786.623, respectivamente) la totalidad de los préstamos de la Sociedad fueron acordados a tasa fija.

Los valores en libros de los préstamos de la Sociedad están denominados en las siguientes monedas:

	31.12.22	**31.12.21**
ARS	1.313.798.435	1.417.903.495
USD	(1) 9.600.677.355	2.314.930.262
TOTAL	**10.914.475.790**	**3.732.833.757**

(1) Incluye a las Obligaciones negociables Clase 1, 2, 3 y 4 que están denominadas en USD pero son pagaderas en ARS. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de las mismas asciende a ARS 6.385.881.056.

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de los préstamos de la Sociedad al 31 de diciembre 2022 y 2021:

	31.12.22		
	Movimientos de efectivo	**Movimientos que no implican efectivo**	**Total**
PRÉSTAMOS AL INICIO DEL EJERCICIO	**-**	**-**	**3.732.833.757**
Efecto reexpresión	-	(3.069.570.678)	**(3.069.570.678)**
Intereses devengados	-	1.321.618.237	**1.321.618.237**
Diferencias de cambio devengadas	-	3.079.176.645	**3.079.176.645**
Intereses de préstamos bancarios y financieros pagados	(939.815.007)	-	**(939.815.007)**
Intereses y gastos de emisión de obligaciones negociables pagados	(195.556.803)	-	**(195.556.803)**
Emisión de obligaciones negociables	6.550.721.067	-	**6.550.721.067**
Variación neta de préstamos financieros con sociedades relacionadas (1)	630.399.854	-	**630.399.854**
Disminución neta de préstamos bancarios y otros financiamientos	(195.331.282)	-	**(195.331.282)**
PRÉSTAMOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**-**	**-**	**10.914.475.790**

	31.12.21		
	Movimientos de efectivo	**Movimientos que no implican efectivo**	**Total**
PRÉSTAMOS AL INICIO DEL EJERCICIO	**-**	**-**	**2.105.653.107**
Efecto reexpresión	-	(878.992.366)	**(878.992.366)**
Intereses devengados	-	587.434.401	**587.434.401**
Diferencias de cambio devengadas	-	157.369.602	**157.369.602**
Intereses de préstamos bancarios y financieros pagados	(497.530.783)	-	**(497.530.783)**
Aumento neto de préstamos bancarios y financieros	2.175.951.385	-	**2.175.951.385**
Cancelación de préstamo con sociedad relacionada mediante cesión de créditos (1)	-	(331.148.410)	**(331.148.410)**
Aumento por acuerdo de mutuo con sociedad relacionada (1)	-	414.096.821	**414.096.821**
PRÉSTAMOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	**-**	**-**	**3.732.833.757**

(1) Nota 29.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por la Sociedad (Cont.)

a. Endeudamiento bancario y financiero, incluyendo prestamos de sociedades relacionadas

Las principales características de los préstamos bancarios al 31 de diciembre del 2022 y 2021 son las siguientes:

	Saldos al		Principales condiciones					
ACREEDOR	**31.12.22**	**31.12.21**	**Fecha de toma**	**Fecha de vencimiento final**	**Pago de intereses**	**Moneda**	**Tasa de interés anual**	**Garantía**
Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A.	82.205.329	115.576.749	02/01/2019	17/01/2026	Semestral	USD	8,60%	Hipotecario
Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A.	60.713.957	85.397.310	02/01/2019	13/02/2026	Semestral	USD	8,48%	Hipotecario
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	158.656.369	28/10/2021	01/09/2022	Anual	ARS	43,00%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	8.362.568	02/12/2021	01/09/2022	Anual	ARS	40,00%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	69.488.527	21/12/2021	01/09/2022	Anual	ARS	40,00%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	11.808.854	28/10/2021	01/09/2022	Anual	ARS	43,00%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	27.935.501	10/11/2021	01/09/2022	Anual	ARS	42,00%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	33.979.514	21/10/2021	22/08/2022	Semestral	ARS	48,22%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	152.298.218	19/10/2021	19/08/2022	Semestral	ARS	54,06%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	152.184.669	15/10/2021	15/08/2022	Semestral	ARS	51,11%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	-	150.982.594	18/10/2021	18/08/2022	Semestral	ARS	48,22%	A sola firma
Banco de la Ciudad de Buenos Aires	-	4.781.160	21/10/2020	21/04/2022	Semestral	ARS	36,19%	A sola firma
Nuevo Banco del Chaco S.A.	7.302.283	28.431.621	06/05/2020	07/08/2023	Semestral	ARS	24,00%	A sola firma
Nuevo Banco del Chaco S.A.	-	51.797.673	29/06/2021	31/05/2022	Anual	USD	7,00%	Contrato forward
Nuevo Banco del Chaco S.A.	-	238.269.299	29/06/2021	31/05/2022	Anual	USD	7,00%	Contrato forward
Banco Mariva S.A.	-	30.767.365	12/08/2021	01/08/2022	Anual	USD	6,51%	Contrato forward
BBVA Banco Frances S.A.	-	41.684.247	28/10/2021	26/04/2022	Anual	ARS	39,90%	A sola firma
Industrial and Commercial Bank of China (Arg) S.A.	-	67.259.577	12/10/2021	05/04/2022	Anual	USD	4,75%	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	15.386.434	-	16/05/2022	16/05/2024	Semestral	ARS	33,84%	Prendario
Nuevo Banco del Chaco S.A.	254.581.347	-	21/06/2022	31/05/2023	Anual	USD	5,00%	A sola firma
Prolip S.R.L.	551.066.737	90.786.623	20/12/2021	31/12/2023	Anual	ARS	BADLAR	A sola firma
Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.	314.932.945	-	10/11/2022	03/07/2023	Anual	ARS	85,00%	A sola firma
Nuevo Banco del Chaco S.A.	180.970.153	-	27/07/2022	31/05/2023	Anual	USD	5,00%	A sola firma
Coöperatieve Rabobank U.A	1.793.108.010	-	12/07/2022	12/07/2029	Semestral	USD	7,50%	Hipotecaria
Otros – Tarjetas corporativas	218.110.035	175.473.739	-	-	-	ARS	-	-
TOTAL	**3.478.377.230**	**1.695.922.177**						

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por la Sociedad (Cont.)

b. Préstamos otorgados por clientes

Las principales características de los financiamientos otorgados por clientes al 31 de diciembre del 2022 y 2021 son las siguientes:

	Saldos al		Principales condiciones					
ACREEDOR	**31.12.22**	**31.12.21**	**Fecha de toma**	**Fecha de vencimiento**	**Pago de intereses**	**Moneda**	**Tasa de interés anual**	**Garantía**
Aceitera General Deheza S.A.	-	614.907.558	22/09/2021	31/05/2022	A fecha de vencimiento junto al capital	USD	8,00%	Contrato de forward de cereales
Asociación de Cooperativas Argentinas	-	16.033.865	30/11/2021	07/02/2022		USD	9,00%	
Cargill S.A.C.I.	-	158.611.475	25/08/2021	31/05/2022		USD	1,00%	
Cargill S.A.C.I.	-	119.778.717	27/10/2021	25/01/2022		USD	0,00%	
Commodities S.A.	-	417.354.187	06/12/2021	24/04/2022		USD	4,00%	
Cargill S.A.C.I.	142.450.230	-	28/06/2022	31/05/2023		USD	8,40%	
Aceitera General Deheza S.A.	21.266.771	-	27/06/2022	27/06/2026		USD	7,30%	
Aceitera General Deheza S.A.	207.000.001	-	14/07/2022	31/05/2023		USD	0,00%	
TOTAL	**370.717.002**	**1.326.685.802**						

Estimación del valor razonable

Para la mayoría de las deudas bancarias y financieras de la Sociedad, sus valores de libros (pasivos financieros a costo amortizado) no difieren significativamente de sus respectivos valores razonables debido a que en los respectivos endeudamientos, si bien las tasas de interés pactadas son tasas fijas, las deudas son de naturaleza de corto plazo o fueron tomadas en fecha cercana al cierre del ejercicio.

La NIIF 7 requiere que se revelen los valores razonables de los instrumentos financieros medidos a costo amortizado excepto que el valor de libros sea una aproximación al valor razonable.

En cumplimiento con dicho requerimiento de revelación de la NIIF 7, la Sociedad sólo ha identificado las siguientes deudas financieras a tasa de interés fija en los que el valor razonable al 31 de diciembre de 2022 presenta diferencias considerables con sus respectivos valores de libros (a costo amortizado) a dicha fecha:

	31.12.22	
Acreedor	**Valor de libros**	**Valor razonable**
Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A.	142.919.286	144.865.373
Coöperatieve Rabobank U.A.	1.793.108.010	1.683.448.903
Obligaciones negociables	6.385.881.056	5.980.061.342
Total	**8.321.908.352**	**7.808.375.618**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por la Sociedad (Cont.)

Por su parte, al 31 de diciembre de 2021, el único endeudamiento cuyo valor razonable difería considerablemente de su valor de libros a costo amortizado era el siguiente:

	31.12.21	
Acreedor	**Valor de libros**	**Valor razonable**
Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A.	200.974.059	191.572.819
Total	**200.974.059**	**191.572.819**

Los valores razonables expuestos precedentemente se calculan como indica la nota 30.3 (d), y son clasificados como de jerarquía nivel 2.

c. Programa de emisión de Obligaciones Negociables por hasta USD 50.000.000

El 15 de septiembre de 2020, los socios de la Sociedad reunidos en Asamblea consideraron y aprobaron la creación de un nuevo Programa de emisión de Obligaciones Negociables simples no convertibles en cuotas partes, por un monto máximo de valor nominal de USD 20.000.000 o su equivalente en otras monedas, delegando en la Gerencia de la Sociedad la facultad de determinar las condiciones de emisión y de realizar todo acto necesario y/o conveniente para implementar dicha resolución. Con fecha 11 de noviembre de 2021, la CNV, mediante Resolución N° RESFC-2021-21493-APN-DIR#CNV autorizó el citado programa.

Posteriormente, con fecha 11 de abril de 2022, los socios de la Sociedad reunidos en Asamblea consideraron y aprobaron ampliar el Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables, pasando de un valor nominal máximo de emisión de USD 20 millones a un valor nominal máximo de emisión de hasta USD 50 millones, o su equivalente en otras monedas. Con fecha 5 de agosto de 2022, la CNV mediante Disposición DI-2022-41-APN-GE#CNV, autorizó a la Sociedad la ampliación del monto máximo del citado programa.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por la Sociedad (Cont.)

Principales términos de las obligaciones negociables vigentes

	Obligaciones Negociables Clase I	**Obligaciones Negociables Clase II**	**Obligaciones Negociables Clase III**	**Obligaciones Negociables Clase IV**
Moneda de la emisión	Denominadas en USD, suscriptas e integradas en ARS y pagaderas en ARS al tipo de cambio aplicable (*USD linked*)			
Monto de la emisión	USD 15.639.412	USD 4.566.290	USD 10.266.604	USD 5.750.000
Fecha de emisión	26 de enero de 2022	23 de agosto de 2022	23 de agosto de 2022	19 de diciembre de 2022
Tasa de interés	Tasa fija del 4,50% nominal anual	Tasa fija del 1,00% nominal anual	Tasa fija del 2,99% nominal anual	Tasa fija del 3,00% nominal anual
Fecha de amortización y vencimiento	26 de julio de 2023	En tres pagos siendo el primero el 23 de febrero de 2024 (18 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal; el segundo el 23 de mayo de 2024 (21 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal y, al vencimiento, el 23 de agosto de 2024 (24 meses desde la fecha de emisión) por el 34% restante del Valor Nominal.	En tres pagos siendo el primero el 23 de agosto de 2024 (24 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal; el segundo el 23 de febrero de 2025 (30 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal y, al vencimiento, el 23 de agosto de 2025 (36 meses desde la fecha de emisión) por el 34% restante del Valor Nominal.	En tres pagos siendo el primero el 19 de junio de 2024 (18 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal; el segundo el 19 de septiembre de 2024 (21 meses desde la fecha de emisión) por el 33% del Valor Nominal y, al vencimiento, el 19 de diciembre de 2024 (24 meses desde la fecha de emisión) por el 34% restante del Valor Nominal.
Fecha de pago de intereses	Trimestralmente, en forma vencida, los días 26 de abril de 2022, 26 de julio de 2022, 26 de octubre de 2022, 26 de enero de 2023, 26 de abril de 2023 y en la fecha de vencimiento.	Trimestralmente, en forma vencida, los días 23 de febrero, 23 de mayo, 23 de agosto y 23 de noviembre de cada año, venciendo el primer pago el 23 de noviembre de 2022 y el último el 23 de agosto de 2024.	Trimestralmente, en forma vencida, los días 23 de febrero, 23 de mayo, 23 de agosto y 23 de noviembre de cada año, venciendo el primer pago el 23 de noviembre de 2022 y el último el 23 de agosto de 2025.	Trimestralmente, en forma vencida, los días 19 de marzo, 19 de junio, 19 de septiembre y 19 de diciembre de cada año, venciendo el primer pago el 19 de marzo de 2023 y el último el 19 de diciembre de 2024.

Compromisos y limitaciones incluidos en las Obligaciones Negociables

Los términos y condiciones de las obligaciones negociables emitidas incluyen ciertos compromisos y limitaciones asumidos por la Sociedad que son comunes en este tipo de operaciones, entre las que cabe mencionar como más relevantes:

- No distribuir utilidades durante el período de vigencia de las Obligaciones negociables por un monto superior a ARS 150.000.000.
- Asume la obligación de mantener una ratio de endeudamiento menor a 2,5 veces respecto del patrimonio neto informado en los estados financieros publicados. A los efectos de esta ratio no se tomará en cuenta el endeudamiento resultante de la adquisición de activos físicos en el país destinados a la explotación productiva.

Estos compromisos y limitaciones se cumplieron en su totalidad al 31 de diciembre de 2022.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por la Sociedad (Cont.)

d. Préstamo con garantía hipotecaria en primer grado otorgado por Coöperatieve Rabobank U.A.

Con fecha 12 de julio de 2022, la Sociedad y Coöperatieve Rabobank, una entidad con domicilio en los Países Bajos, suscribieron una escritura pública a efectos de instrumentar un acuerdo de financiamiento de largo plazo, cuyas principales características son:

Moneda del financiamiento	Denominado y a ser cancelado en USD. Los fondos resultantes del financiamiento fueron liquidados por la Sociedad en la República Argentina en el Mercado Único Libre de Cambios, conforme a la normativa aplicable.
Monto de la emisión	USD 10.000.000
Destino de los fondos	Adquisición de inmueble rural.
Tasa de interés	Tasa fija del 7,50% nominal anual. Dado que los intereses deben ser cancelados por la Sociedad libres de cualquier deducción o retención de índole fiscal, considerando la normativa vigente, la mencionada tasa se incrementa al 8,40% nominal anual.
Esquema de amortización	Doce (12) cuotas semestrales conforme al siguiente cronograma: - Once (11) cuotas semestrales de USD 830.000 cada una, siendo el primer vencimiento el 24 de enero de 2024 y, el onceavo, el 12 de enero de 2029. - Una (1) cuota semestral de USD 870.000 con vencimiento el 12 de julio de 2029.
Esquema de pago de intereses	Semestralmente, en forma vencida, desde el 12 de enero de 2023 hasta la fecha de amortización final (12 de julio de 2029).
Comisión por cancelación anticipada	En caso de cancelación anticipada, la Sociedad deberá cancelar una comisión sobre el capital precancelado que depende de la fecha en que opere la misma: - Dentro de los 12 meses del desembolso: 1,75%. - Entre los 13 y los 36 meses del desembolso: 1,50%. - Entre los 37 y los 60 meses del desembolso: 1,20%. - Una vez transcurridos 60 meses del desembolso: 0,75%.
Garantías	- Hipoteca en primer grado sobre el establecimiento agropecuario del Grupo ubicado en la localidad de Tintina, provincia de Santiago del Estero, cuyo dominio pertenece a la subsidiaria PDN. Dicho establecimiento forma parte del rubro “Propiedad, planta y equipos”. - Fianza otorgada por uno de los socios de la Sociedad, constituyéndose en fiador liso y llano y principal pagador, en los términos del art. 1591 del Código Civil y Comercial de la Nación de las obligaciones emanadas de este acuerdo.

Los términos y condiciones de este préstamo incluyen ciertos compromisos y limitaciones asumidos por la Sociedad que son comunes en este tipo de operaciones, entre las que cabe mencionar como más relevantes a las siguientes:

- La Sociedad y su subsidiaria PDN sólo podrán efectuar pagos de dividendos en caso de encontrarse en situación de cumplimiento de las obligaciones emanadas del acuerdo antes y después de dichos pagos.
- No disponer en forma gratuita u onerosa, sin previa autorización de Coöperatieve Rabobank U.A. de: (a) la mitad indivisa que la Sociedad posee sobre el inmueble rural ubicado en el departamento Pellegrini, provincia de Santiago del Estero (expuesto en el rubro “Propiedades de inversión”); (b) el establecimiento agrícola ubicado en la localidad de Quimilí, provincia de Santiago del Estero, adquirido por la Sociedad en octubre de 2021 (expuesto en el rubro “Propiedad, planta y equipos”) y (c) bienes muebles registrables por un valor agregado que supere la suma de USD 500.000 anuales.
- No constituir nuevas garantías reales y/o personales a otros nuevos acreedores sobre uno o más activos de su propiedad a la fecha del acuerdo, para garantizar deudas propias o de terceros por montos superiores a USD 1.000.000, con excepción de gravámenes existentes a dicha fecha (o sus renovaciones) u otros constituidos en el curso ordinario de los negocios de la Sociedad.
- Mantener un “ratio corriente” (activo corriente / pasivo corriente) mínimo de 0,6x al final de cada ejercicio a partir del 31 de diciembre de 2022 y de 1,0x al final de cada período trimestral finalizado en el mes de marzo a partir del 31 de marzo de 2023.

NOTA 19. PRÉSTAMOS (Continuación)

Características de los principales préstamos tomados por la Sociedad (Cont.)

- La Deuda Financiera Máxima (incluyendo las obligaciones que devengan intereses y las resultantes de adquisiciones de inmuebles) no debe superar: (a) la suma de USD 45.000.000 al 31 de diciembre de 2022; (b) la suma de USD 40.000.000 al 31 de diciembre de 2023; (c) la suma de USD 35.000.000 al 31 de diciembre de 2024 y con posterioridad, hasta la cancelación del préstamo. El 29 de diciembre de 2022 CÖÖPERATIEVE RABOBANK U.A. aceptó la solicitud de excepción relacionado al cumplimiento de dicho compromiso, estableciendo un nuevo límite de la deuda financiera máxima que deberá ser menor o igual a USD 65.000.000 para el período finalizado al 31 de diciembre de 2022.
- Mantener un "ratio de cobertura de garantías" (valor de mercado del inmueble otorgado como garantía / monto de capital del préstamo impago) mínimo de 1,70.
- No otorgar préstamos a terceros por plazos mayores a 360 días por un monto agregado superior a USD 500.000 sin consentimiento previo de Coöperatieve Rabobank U.A.
- No otorgar préstamos a sus socios o entidades relacionadas sin consentimiento previo de Coöperatieve Rabobank U.A., salvo que la Sociedad se encuentre en situación de cumplimiento de los compromisos emanados de este acuerdo antes y después de dicho préstamo.

Estos compromisos y limitaciones se cumplieron en su totalidad al 31 de diciembre de 2022.

NOTA 20. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

La apertura por plazo de vencimiento de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Menos de un año	3.768.320.417	5.713.792.049
Subtotal - Corriente	**3.768.320.417**	**5.713.792.049**
Entre 1 y 2 años	1.148.711.685	1.504.131.968
Entre 2 y 3 años	568.084.800	609.688.628
Entre 3 y 4 años	410.074.720	321.676.817
Entre 4 y 5 años	-	160.838.409
Subtotal – No corriente	**2.126.871.205**	**2.596.335.822**
TOTAL	**5.895.191.622**	**8.310.127.871**

La evolución de los pasivos por arrendamientos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
SALDOS AL INICIO	**8.310.127.871**	**6.200.002.663**
Altas	629.620.236	3.241.322.363
Remedición	2.195.367.637	363.432.257
Intereses devengados	386.374.201	288.613.242
Intereses pagados	(386.374.201)	(288.613.242)
Pagos	(1.530.098.346)	(1.239.220.850)
Cancelación de arrendamientos con entrega de cereales	(3.094.276.892)	-
Efecto reexpresión	(615.548.884)	(255.408.562)
SALDOS AL CIERRE	**5.895.191.622**	**8.310.127.871**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 20. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS (Continuación)

La apertura de los pasivos por arrendamiento correspondientes a establecimientos agropecuarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por campaña agrícola a la que corresponden y por la modalidad de fijación del precio del arrendamiento es la siguiente:

Campaña agrícola	Pasivos por arrendamientos fijos	Pasivos por arrendamientos variables	TOTAL PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS AL 31.12.22
Campaña 2019/20	39.210.062	-	39.210.062
Campaña 2020/21	144.949.502	-	144.949.502
Campaña 2021/22	308.112.347	-	308.112.347
Campaña 2022/23	1.503.018.635	1.773.029.871	3.276.048.506
Subtotal – Corriente	**1.995.290.546**	**1.773.029.871**	**3.768.320.417**
Campaña 2023/24	581.921.374	566.790.311	1.148.711.685
Campaña 2024/25	486.634.080	81.450.720	568.084.800
Campaña 2025/26	328.624.001	81.450.719	410.074.720
Subtotal – No corriente	**1.397.179.455**	**729.691.750**	**2.126.871.205**
TOTAL 31.12.22	**3.392.470.001**	**2.502.721.621**	**5.895.191.622**

Campaña agrícola	Pasivos por arrendamientos fijos	Pasivos por arrendamientos variables	TOTAL PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS AL 31.12.21
Campaña 2019/20	25.004.194	1.537.570.188	1.562.574.382
Campaña 2020/21	208.811.055	478.427.168	687.238.223
Campaña 2021/22	1.065.938.850	1.342.758.843	2.408.697.693
Campaña 2022/23	509.909.898	545.371.853	1.055.281.751
Subtotal - Corriente	**1.809.663.997**	**3.904.128.052**	**5.713.792.049**
Campaña 2022/23	532.303.144	545.371.852	1.077.674.996
Campaña 2023/24	336.177.395	539.129.796	875.307.192
Campaña 2024/25	242.764.120	78.912.698	321.676.817
Campaña 2025/26	242.764.120	78.912.697	321.676.817
Subtotal – No corriente	**1.354.008.779**	**1.242.327.043**	**2.596.335.822**
TOTAL 31.12.21	**3.163.672.776**	**5.146.455.095**	**8.310.127.871**

La totalidad de los pasivos por arrendamientos, conforme a sus cláusulas contractuales, son cancelables mediante entrega de efectivo y equivalentes de efectivo. En general, el precio de estos arrendamientos se establece empleando como parámetro cantidades (toneladas) de soja por hectárea arrendada:

(1) Los pasivos por arrendamientos clasificados como “fijos” son aquéllos en los que las cantidades de soja por hectárea arrendada no dependen del rendimiento que obtenga Lipsa de la explotación del establecimiento agropecuario respectivo. Es decir que, el riesgo de la explotación es soportado totalmente por Lipsa.
(2) Los pasivos por arrendamientos clasificados como “variables” son aquéllos en los que las cantidades de soja por hectárea arrendada dependen del rendimiento que obtenga Lipsa de la explotación del establecimiento agropecuario respectivo. Es decir que, el riesgo de la explotación es soportado en forma conjunta por Lipsa y el arrendador.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 20. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS (Continuación)

Finalmente, cabe señalar que los "contratos de aparcería agrícola" no dan lugar a la registración de pasivos por arrendamientos conforme a la NIIF 16 ya que, de acuerdo con las condiciones pactadas contractualmente en los mismos, el precio del arrendamiento no debe cancelarse mediante la entrega de efectivo y equivalentes de efectivo sino mediante la asignación de un porcentaje de la producción agrícola obtenida en el establecimiento respectivo. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las superficies explotadas mediante contratos de aparcería agrícola ascienden a 6.799 hectáreas.

NOTA 21. OTROS PASIVOS

La composición de los otros pasivos de la Sociedad al 31 de diciembre 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Otros pasivos con partes relacionadas (nota 29)	7.240.103	-
Deuda por adquisición de establecimiento agrícola (nota 32)	-	2.080.952.192
TOTAL OTROS PASIVOS	**7.240.103**	**2.080.952.192**

	31.12.22	31.12.21
No corriente	-	1.040.476.096
Corriente	7.240.103	1.040.476.096
TOTAL	**7.240.103**	**2.080.952.192**

Los otros pasivos con partes relacionadas están nominados en ARS y no devengan intereses. La deuda por adquisición de establecimiento agrícola está nominada en USD y no devenga intereses.

NOTA 22. COMPROMISOS, GARANTÍAS Y BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

a) Compromisos para vender commodities en una fecha futura

La Sociedad celebró contratos para vender instrumentos no financieros, principalmente soja y maíz a través de contratos de venta a plazo. Estos contratos se mantienen con el fin de entregar el instrumento no financiero de acuerdo con las ventas esperadas de la Sociedad. En consecuencia, dado que se cumplen los criterios de excepción de uso propio, esos contratos no se registran como derivados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existían compromisos de ventas según el siguiente detalle:

	Toneladas	
	31.12.22	31.12.21
Cultivo	**Campaña 2022/23**	**Campaña 2021/22**
Soja	16.648	26.302
Maíz	151.948	164.577

NOTA 22. COMPROMISOS, GARANTÍAS Y BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

b) Garantías otorgadas y bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las principales garantías otorgadas por la Sociedad eran las siguientes:

Empresa	Acreedor / Beneficiario	Moneda original	Tipo de garantía	Garantía	Valor de libros de la deuda garantizada	
					Al 31.12.22	Al 31.12.21
					ARS	ARS
Lipsa S.R.L.	Air Tractor Inc.	USD	Prendaria	Avión [1][3]	-	66.387.365
	Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A.	USD	Hipoteca	Inmueble [2]	142.919.288	203.371.280
	Vendedor del establecimiento agrícola (nota 32)	USD	Hipoteca	Establecimiento agropecuario [1][4]	-	2.080.952.192
	Coöperatieve Rabobank U.A.		Hipoteca	Establecimiento agropecuario [5]	1.793.108.009	-
Prolip	Cardinal SGR	USD	Hipoteca	Inmueble [2]	(*)	(*)

(*) El monto máximo garantizado a la sociedad relacionada Prolip SRL asciende a USD 400.000 y al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, dicha sociedad relacionada no tenía saldos adeudados a Cardinal SGR.

Empresa	Acreedor / Beneficiario	Moneda original	Tipo de garantía	Garantía	Valor de libros de la garantía otorgada	
					Al 31.12.22	Al 31.12.21
					ARS	ARS
Lipsa S.R.L.	Air Tractor Inc.	USD	Prendaria	Avión [1] [3]	70.996.271	93.182.607
	Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A.	USD	Hipoteca	Inmueble [2]	102.220.741	102.220.741
	Vendedor del establecimiento agrícola (nota 32)	USD	Hipoteca	Establecimiento agropecuario [1] [4]	-	3.370.019.451
	Coöperatieve Rabobank U.A.		Hipoteca	Establecimiento agropecuario [1]	3.953.831.225	-
Prolip	Cardinal SGR	USD	Hipoteca	Inmueble [2]	2.029.985	1.873.536

(1) Se expone como un elemento de Propiedad, planta y equipos.
(2) Se expone como un elemento de Propiedades de inversión.
(3) Con fecha 25 de febrero de 2023, la Sociedad obtuvo la cancelación de la prenda.
(4) Con fecha 28 de diciembre de 2022, la Sociedad obtuvo la cancelación de la hipoteca (nota 32).
(5) El activo otorgado es el establecimiento agropecuario perteneciente a PDN y se expone, principalmente, en el rubro “Participaciones en subsidiarias”.

Adicionalmente existen otras deudas financieras garantizadas por contratos de futuro de cereales (forwards), tal como se detalla en la nota 19.

Transferencia accionaria desde el fideicomiso en garantía

Con fecha 4 de octubre de 2021, el fiduciario del fideicomiso en garantía constituido a los fines de garantizar la deuda por la compra del paquete accionario de PDN (nota 31), transfirió a Lipsa las acciones ordinarias nominativas no endosables de dicha subsidiaria, como resultado de haberse cancelado en su totalidad la deuda que tenía la Sociedad por la citada adquisición.

Por consiguiente, al 31 de diciembre de 2022, los activos en cuestión del la Sociedad (acciones de PDN y, por consiguiente, establecimiento agropecuario ubicado en Tintina, provincia de Santiago del Estero) se encuentran libres de gravámenes.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 23. VENTAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS

En el siguiente cuadro se detalla la composición del rubro ingresos:

	31.12.22	31.12.21
Granos y derivados	15.141.390.764	13.351.969.923
TOTAL VENTAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS	**15.141.390.764**	**13.351.969.923**

NOTA 24. COSTO DE VENTAS

En el siguiente cuadro se detalla la composición del rubro costo de ventas y servicios prestados:

	Nota	Granos	Insumos	31.12.22	31.12.21
Existencia inicial de inventarios	11	2.257.506.499	-	**2.257.506.499**	**2.340.321.870**
Productos agrícolas cosechados a valor neto realizable en el punto de cosecha	10	17.020.276.736	-	**17.020.276.736**	**12.824.780.243**
Cambios en el valor neto realizable de los productos agrícolas tras la cosecha		(769.357.505)	-	**(769.357.505)**	**(1.370.856.520)**
Compras del período		-	37.147.947	**37.147.947**	**-**
Gastos de comercialización de productos agrícolas	25	2.137.704.692	-	**2.137.704.692**	**1.815.230.829**
Transferencia de productos agrícolas de Prolip SRL		330.247.876	-	**330.247.876**	**-**
Cereales aplicados a cancelación de arrendamientos		(3.094.276.892)	-	**(3.094.276.892)**	**-**
Existencia final de productos agrícolas	11	(2.740.710.642)	(37.147.947)	**(2.777.858.589)**	**(2.257.506.499)**
TOTAL COSTO DE VENTAS		**15.141.390.764**	**-**	**15.141.390.764**	**13.351.969.923**

Información incluida en cumplimiento del Art. 1, Capitulo III, Título IV del TO / CNV, e identificada como Anexo F para tal efecto.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 25. GASTOS POR NATURALEZA

La Sociedad presenta el estado de resultados bajo el método de función de gastos.

Bajo este método, los gastos se clasifican según su función dentro de los rubros "gastos de producción", "gastos de administración" y "gastos de comercialización". La siguiente tabla proporciona la información adicional requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro de la Sociedad:

(a) Gastos por naturaleza por el ejercicio finalizado el 31 diciembre de 2022:

	Gastos de producción	Gastos de administración	Gastos de comercialización	TOTAL
Retribución de administradores	-	9.880.285	-	**9.880.285**
Honorarios y retribuciones por servicios	-	172.486.235	-	**172.486.235**
Sueldos, jornales, cargas sociales y otros beneficios	263.591.202	1.993.192	-	**265.584.394**
Impuestos, tasas y contribuciones	3.343.264	83.494.373	(1) (32.231.406)	**54.606.231**
Fletes y acarreos	-	-	1.604.545.977	**1.604.545.977**
Combustibles y lubricantes	86.858.673	82.584	-	**86.941.257**
Servicios de terceros	3.088.289.199	-	-	**3.088.289.199**
Depreciación de propiedad, planta y equipos (nota 5)	153.029.282	-	-	**153.029.282**
Depreciación de derechos de uso (nota 6)	3.457.746.813	49.784.080	-	**3.507.530.893**
Gastos de viaje, movilidad y estadía	8.048.814	1.877.208	-	**9.926.022**
Servicios y gastos bancarios	-	40.845.789	-	**40.845.789**
Seguros	17.783.177	934.859	-	**18.718.036**
Amortización de activos intangibles (nota 8)	352.678	-	-	**352.678**
Otros gastos generales varios	31.233.376	26.669.446	-	**57.902.822**
Gastos recuperados de terceros	(31.225.297)	-	-	**(31.225.297)**
Gastos de comercialización cereales	-	-	565.390.121	**565.390.121**
Repuestos y reparaciones	78.726.455	-	-	**78.726.455**
Gastos insumos producción	7.152.486.031	-	-	**7.152.486.031**
Total	**14.310.263.667**	**388.048.051**	**2.137.704.692**	**16.836.16.410**

(1) Incluye recupero del impuesto sobre los ingresos brutos en la jurisdicción de Santiago del Estero como resultado de una fiscalización de la Dirección General de Rentas de esa provincia.

Información incluida en cumplimiento de Art. 1, Capítulo III, Título IV del TO/CNV, e identificado como Anexo H a tal efecto.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 25. GASTOS POR NATURALEZA (Continuación)

(b) Gastos por naturaleza por el ejercicio finalizado el 31 diciembre de 2021:

	Gastos de producción	Gastos de administración	Gastos de comercialización	TOTAL
Retribución de administradores	-	2.689.685	-	**2.689.685**
Honorarios y retribuciones por servicios	-	127.436.281	-	**127.436.281**
Sueldos, jornales, cargas sociales y otros beneficios	112.965.680	4.392.103	-	**117.357.783**
Impuestos, tasas y contribuciones	3.321.341	18.709.842	366.613.927	**388.645.110**
Fletes y acarreos	-	-	884.612.919	**884.612.919**
Combustibles y lubricantes	52.796.806	386.834	-	**53.183.640**
Servicios de terceros	2.495.583.279	-	-	**2.495.583.279**
Depreciación de propiedad, planta y equipos (nota 5)	108.184.060	-	-	**108.184.060**
Depreciación de derechos de uso (nota 6)	2.922.895.881	-	-	**2.922.895.881**
Gastos de viaje, movilidad y estadía	825.946	19.623.623	-	**20.449.569**
Servicios y gastos bancarios	-	35.689.960	-	**35.689.960**
Seguros	18.603.748	322.786	-	**18.926.534**
Amortización de activos intangibles (nota 8)	10.482.713	-	-	**10.482.713**
Otros gastos generales varios	12.659.850	42.988.892	-	**55.648.742**
Gastos recuperados de terceros	(177.416.288)	-	-	**(177.416.288)**
Gastos de comercialización cereales	-	-	564.003.983	**564.003.983**
Repuestos y reparaciones	80.135.231	-	-	**80.135.231**
Gastos insumos producción	2.929.542.103	-	-	**2.929.542.103**
Total	**8.570.580.350**	**252.240.006**	**1.815.230.829**	**10.638.051.185**

Información incluida en cumplimiento de Art. 1, Capítulo III, Título IV del TO/CNV, e identificada como Anexo H a tal efecto.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 26. OTROS RESULTADOS OPERATIVOS, NETOS

En el siguiente cuadro se detalla la composición del rubro otros resultados operativos, netos:

	31.12.22	31.12.21
Impuestos a los débitos y créditos bancarios	(71.348.703)	(60.605.691)
Resultado por cambio en valor razonable de propiedades de inversión (nota 8)	(255.480.709)	966.911.607
Resultado de venta de propiedad, planta y equipos	19.325.094	(29.121.666)
Otros	5.208.270	-
TOTAL	**(302.296.048)**	**877.184.250**

NOTA 27. RESULTADOS FINANCIEROS, NETOS

En el siguiente cuadro se detalla la composición de los resultados financieros, netos:

	31.12.22	31.12.21
Ingresos financieros		
Intereses:		
- Actividades operativas	-	13.408.008
- Generadas por operaciones con relacionadas	229.351.533	-
Resultados por cambios en valor razonable y operaciones con instrumentos financieros:		
- Generados por activos financieros	1.136.783.664	62.596.725
- Instrumentos financieros derivados	-	763.492
Diferencias de cambio:		
- Efectivo y equivalentes de efectivo	76.425	86.605
Subtotal de ingresos financieros	**1.366.211.622**	**76.854.830**
Gastos financieros		
Intereses:		
- Préstamos y deudas financieras con terceros	(1.099.405.166)	(293.594.503)
- Préstamos y deudas financieras con partes relacionadas (nota 29)	(32.313.175)	(293.839.898)
- Pasivos por arrendamientos	(386.374.201)	(288.613.242)
- Obligaciones negociables	(189.899.896)	-
- Deuda por adquisición de Participaciones del Norte S.A.	-	(79.682.124)
- Deudas y créditos operativos	(246.594.649)	(32.124.022)
Resultados por cambios en valor razonable y operaciones con instrumentos financieros:		
- Títulos públicos y otros instrumentos	-	(782.299.888)
- Instrumentos financieros derivados	(3.570.732)	-
Diferencias de cambio y de cotización:		
- Deuda bancaria	(1.148.643.011)	(157.369.602)
- Deudas operativas	(2.528.311.863)	(304.585.710)
- Deuda por adquisición de establecimientos agrícolas	(5.315.573.422)	(2.248.778.229)
- Deuda PDN	-	(3.898.359)
- Diferencia de cambio ON	(1.930.533.634)	-
Subtotal de gastos financieros	**(12.881.219.749)**	**(4.484.785.577)**
Resultado por posición monetaria neta	**9.026.924.911**	**2.990.414.250**
TOTAL RESULTADOS FINANCIEROS NETOS	**(2.488.083.216)**	**(1.417.516.497)**

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 28. DIVIDENDOS POR CUOTA SOCIAL

Los dividendos distribuidos por la Sociedad, durante el año 2022, a sus socios ascendieron a ARS 130.000.000 según lo determinado en la reunión de Socios efectuada el 22 de diciembre de 2022. Tomando la cantidad de cuotas sociales en circulación a la fecha de cierre el dividendo por cuota social es de 1.160 ARS.

Los dividendos distribuidos por la Sociedad, durante el año 2021, a sus socios ascendieron a ARS 65.000.000 (expresados en moneda homogénea, ARS 126.615.569) según lo determinado en la reunión de Socios efectuada el 22 de diciembre de 2021. Tomando la cantidad de cuotas sociales en circulación a la fecha de cierre, en moneda homogénea, el dividendo por cuota social es de ARS 1.130.

NOTA 29. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Se detallan las transacciones al 31 diciembre de 2022 y 2021 y saldos pendientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 con partes relacionadas:

a) Gastos por amortización de derechos de uso

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Participaciones del Norte S.A.	Controlante	7.881.105	31.744.677
TOTAL		**7.881.105**	**31.744.677**

b) Ingresos financieros con partes relacionadas

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Prolip S.R.L.	Relacionada	229.351.534	-
TOTAL		**229.351.534**	**-**

c) Gastos financieros con partes relacionadas

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Prolip S.R.L.	Relacionada	32.313.175	293.839.898
TOTAL		**32.313.175**	**293.839.898**

d) Saldos por créditos y deudas registradas por operaciones con partes relacionadas

Otros créditos

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Socios Gerentes	Controlante	1.584.849	17.512.336
TOTAL		**1.584.849**	**17.512.336**

Préstamos

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Prolip S.R.L.	Relacionada	551.066.737	90.786.623
TOTAL		**551.066.737**	**90.786.623**

NOTA 29. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

Pasivo por arrendamiento

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Participaciones del Norte S.A.	Subsidiaria	46.687.097	89.572.988
TOTAL		**46.687.097**	**89.572.988**

Otros pasivos

Parte relacionada	Tipo de relación	31.12.22	31.12.21
Socios	Relacionada	7.240.103	-
TOTAL		**7.240.103**	**-**

Los otros créditos y otros pasivos con partes relacionadas surgen principalmente de transacciones de asistencia financiera reciproca de corto plazo entre la Sociedad y sus socios. Los mismos no devengan intereses. Los otros créditos no tienen garantías. No se han registrado previsiones por estos saldos con partes relacionadas. Los préstamos de partes relacionadas se exponen en nota 19

a) Beneficios sociales

La retribución y demás beneficios devengados a la Gerencia y al Personal clave de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendió a ARS 5.670.815 y ARS 8.990.773, respectivamente.

Personal clave de la Gerencia son las personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad.

Acuerdo de mutuo entre Lipsa (mutuario) y su sociedad relacionada Prolip S.R.L. (mutuante)
Con fecha 20 de diciembre de 2021, la sociedad relacionada Prolip S.R.L. emitió una oferta de "*Acuerdo de mutuo abierto*", aceptada por Lipsa, y posteriormente modificada por las partes con fecha 1 de diciembre 2022 en virtud de la cual:

- Prolip S.R.L. se compromete a otorgar financiamientos a Lipsa por hasta la suma de ARS 1.500 millones, cuya utilización depende de las eventuales necesidades de la Sociedad.
- Dichos financiamientos devengan intereses a la tasa BADLAR que publica el BCRA.
- Lipsa puede restituir los fondos en los plazos que considere convenientes, siendo el vencimiento final el 30 de junio de 2024.
- A la fecha del citado acuerdo original, la Sociedad adeudaba a Prolip S.R.L. la suma de ARS 414.096.821 (ARS 212.582.810 en valores nominales) que se encontraban registrados en el rubro "Otros pasivos" del estado de situación financiera separado y, sobre la base de éste, fueron reclasificados al rubro "Préstamos" (nota 19).
- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos adeudados por este financiamiento ascendían a ARS 551.066.737 y a ARS 90.786.623, respectivamente. Asimismo, los gastos financieros devengados en virtud del mismo en los ejercicios finalizados en dichas fechas ascendieron a ARS 32.313.175 y a ARS 293.839.898, respectivamente.

Acuerdo de cesión de créditos entre Lipsa y su sociedad relacionada Prolip S.R.L.
Adicionalmente a lo expuesto precedentemente, con fecha 23 de diciembre de 2021, Lipsa emitió una oferta de "*Contrato de cesión de crédito*", aceptada por Prolip S.R.L. en virtud de la cual:

- Lipsa cedió a Prolip S.R.L. créditos que la Sociedad mantenía con sus socios por la suma de ARS 331.148.410 (ARS 170.000.000 en valores nominales) a efectos de cancelar parcialmente la deuda financiera resultante del "Acuerdo de mutuo abierto" descripto en el acápite anterior.
- La totalidad de los derechos relativos a dichos créditos fueron cedidos por la Sociedad a Prolip S.R.L.
- Esta cesión fue aceptada por los socios.
- Al 31 de diciembre de 2021, el crédito de la Sociedad con sus socios ascendía a ARS17.579.189.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 29. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

Acuerdo de mutuo entre la sociedad relacionada Prolip S.R.L. (mutuario) y Lipsa (mutuante)
Con fecha 31 de enero de 2022, Lipsa S.R.L. emitió una oferta de "*Acuerdo de mutuo abierto*", aceptada por su sociedad relacionada Prolip S.R.L., y posteriormente modificada por las partes con fecha 1 de diciembre 2022 en virtud de la cual:

- Lipsa se compromete a otorgar financiamientos a Prolip S.R.L. por hasta la suma de ARS 1.500 millones, cuya utilización depende de las eventuales necesidades de la sociedad relacionada.
- Dichos financiamientos devengan intereses a la tasa BADLAR que publica el BCRA.
- Prolip S.R.L. puede restituir los fondos en los plazos que considere convenientes, siendo el vencimiento final el 30 de junio de 2024.
- Al 31 de diciembre de 2022, no existe saldo adeudado por Prolip S.R.L en virtud de este financiamiento. Asimismo, los ingresos financieros devengados en virtud del mismo en el ejercicio finalizado en dicha fecha ascendieron a ARS 229.351.534.

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE

30.1 Instrumentos financieros por categoría

Los siguientes cuadros muestran, para los activos y pasivos financieros registrados, la información requerida por la NIIF 7, de acuerdo con las categorías establecidas en la NIIF 9.

Al 31 de diciembre de 2022:

	Costo amortizado	Valor razonable con cambios en el estado de resultados	Total al 31.12.22
Activos según estado de situación financiera			
Otros créditos (1)	14.784.849	-	**14.784.849**
Créditos por ventas	11.043.388	-	**11.043.388**
Efectivo y equivalentes de efectivo	758.138.892	209.470.753	**967.609.645**
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE 2021	**783.967.129**	**209.470.753**	**993.437.882**
Pasivos según estado de situación financiera			
Préstamos	10.914.475.790	-	**10.914.475.790**
Instrumentos financieros derivados	-	4.967.201	**4.967.201**
Pasivos por arrendamientos	-	5.895.191.622	**5.895.191.622**
Deudas comerciales y otras deudas (1)	6.803.237.928	-	**6.803.237.928**
Otros pasivos	7.240.103	-	**7.240.103**
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE 2022	**17.724.953.821**	**5.900.158.823**	**23.625.112.644**

(1) Sólo incluye activos y pasivos financieros alcanzados por la NIIF 7.

Al 31 de diciembre de 2021:

	Costo amortizado	Valor razonable con cambios en el estado de resultados	Total al 31.12.21
Activos según estado de situación financiera			
Otros créditos (1)	84.229.001	-	**84.229.001**
Instrumentos financieros derivados	-	763.492	**763.492**
Créditos por ventas	10.971.514	-	**10.971.514**
Efectivo y equivalentes de efectivo	623.449.297	379.346.477	**1.002.795.774**
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE 2021	**718.649.812**	**380.109.969**	**1.098.759.781**
Pasivos según estado de situación financiera			
Préstamos	3.732.833.757	-	**3.732.833.757**
Pasivos por arrendamientos	-	8.310.127.871	**8.310.127.871**
Deudas comerciales y otras deudas (1)	3.721.397.674	-	**3.721.397.674**
Otros pasivos	2.080.952.192	-	**2.080.952.192**
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE 2021	**9.535.183.623**	**8.310.127.871**	**17.845.311.494**

(1) Sólo incluye activos y pasivos financieros alcanzados por la NIIF 7.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.2 Jerarquías del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos se basa en precios de cotización a la fecha de cierre. Un mercado se considera activo cuando los precios de cotización están fácil y regularmente disponibles a través de una bolsa, de intermediarios financieros, de una institución sectorial, de un servicio de precios o de un organismo regulador, y esos precios reflejan transacciones de mercado actuales que se producen regularmente, entre partes que actúan en condiciones de independencia mutua. El precio de cotización de mercado usado para los activos financieros mantenidos por la Sociedad es el precio corriente comprador. Estos instrumentos se incluyen en el Nivel 1. Los instrumentos incluidos en el Nivel 1 comprenden los pasivos por arrendamiento y a fondos comunes de inversión incluidos en efectivo y equivalentes de efectivo.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de datos observables del mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas de la Sociedad. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable de un instrumento son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2. Los instrumentos incluidos en el nivel 2 comprenden los contratos a termino de moneda (“Instrumentos financieros derivados”).

Si uno o más de los datos significativos para el cálculo del valor razonable del instrumento financiero no se basan en datos observables del mercado, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no posee instrumentos financieros incluidos en nivel 3.

A continuación, se expone la apertura por jerarquías de los instrumentos financieros valuados a valor razonable:

Activo / (Pasivo) a valor razonable	Jerarquía Nivel 1	Jerarquía Nivel 2	Jerarquía Nivel 3	Total
Fondos comunes de inversión	209.470.753	-	-	209.470.753
Instrumentos financieros derivados	-	(4.967.201)	-	(4.967.201)
Pasivos por arrendamientos	(5.895.191.622)	-	-	(5.895.191.622)
TOTAL AL 31.12.2022	**(5.685.720.869)**	**(4.967.201)**	**-**	**(5.690.688.070)**
Fondos comunes de inversión	379.346.477	-	-	379.346.477
Instrumentos financieros derivados	-	763.492	-	763.492
Pasivos por arrendamientos	(8.310.127.871)	-	-	(8.310.127.871)
TOTAL AL 31.12.2021	**(7.930.781.394)**	**763.492**	**-**	**(7.930.017.902)**

30.3 Estimación del valor razonable

Valor razonable de activos y pasivos financieros valuados a valor razonable

Los activos y pasivos financieros valuados a valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la información y técnicas utilizadas para su valuación y el nivel de jerarquía se exponen a continuación:

(a) Fondos comunes de inversión

El valor razonable de los fondos comunes de inversión se determina utilizando cotizaciones observables al cierre del ejercicio, por lo que su valuación califica como Nivel 1.

(b) Instrumentos financieros derivados

El valor razonable de estos instrumentos financieros se estima utilizando información de mercados activos, al valor de cotización de estos al cierre de cada ejercicio, ajustados por las condiciones específicas de los contratos, por lo cual su valuación se encuadra como de Nivel 2.

(c) Pasivos por arrendamientos

El valor razonable de estos instrumentos financieros (contratos de arrendamiento rural en los cuales el precio se pacta con referencia a la cotización de cereales) se determina utilizando cotizaciones observables al cierre del ejercicio, por lo que su valuación califica como Nivel 1.

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.3 Estimación del valor razonable (Cont.)

Valor razonable de activos y pasivos financieros valuados a costo amortizado

La NIIF 7 requiere exponer información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros, aunque los mismos no se encuentren así valuados en el estado de situación financiera, siempre y cuando sea factible estimar dicho valor razonable. Dentro de este grupo, se incluyen:

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad considera que el valor de libros del efectivo y equivalentes de efectivo, que puedan convertirse en efectivo rápidamente y están sujetas a un riesgo insignificante de cambio en su valor, y cuyo vencimiento original no supera los noventa días, se aproxima a su valor razonable. Básicamente comprende depósitos a la vista en cuentas bancarias en entidades financieras de primer nivel.

(b) Créditos por ventas y otros créditos

Se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable, ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo. Todos los créditos que se estiman de dudosa recuperabilidad fueron previsionados.

(c) Cuentas por pagar y otras deudas

Se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable, ya que dichos pasivos son sustancialmente de corto plazo.

(d) Préstamos

Los préstamos comprenden principalmente:

(i) Obligaciones negociables, préstamos bancarios y otras deudas financieras con terceros

Comprenden principalmente saldos de obligaciones negociables emitidas y préstamos de corto y largo plazo, tomados por la Sociedad con entidades financieras de primera línea.

El valor razonable de las obligaciones negociables y de los préstamos de largo plazo fue calculado utilizando tasas observables de instrumentos similares para descontar los flujos de fondos. Dado el plazo y moneda de los endeudamientos, su valor de libros se aproxima a su valor razonable.

(ii) Préstamos con sociedades relacionadas

Los préstamos financieros con partes relacionadas comprenden deudas a tasa variable (BADLAR). Dado que devengan intereses con tasas de mercado, su valor de libros no difiere de su valor razonable.

30.4 Factores de riesgos financieros

La gestión del riesgo financiero se enmarca en las políticas globales de la Sociedad las cuales se centran en la incertidumbre de los mercados financieros y tratan de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. La Sociedad utiliza si es necesario instrumentos derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

La gestión de los principales riesgos financieros, tales como los riesgos de tipo de cambio, de tasa de interés, de liquidez y de capital, está controlada en general por la Gerencia que, con el soporte de asesores profesionales, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros, en coordinación estrecha con las diferentes unidades operativas de la Sociedad.

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.4 Factores de riesgos financieros (Cont.)

30.4.1 Riesgo de mercado

30.4.1.1 Riesgo de tipo de cambio:

Los ingresos y los egresos operativos son expresados, generalmente, en ARS. No obstante, ciertas operaciones son expresadas en otras monedas, principalmente el USD.

En consecuencia, la Sociedad está expuesta a fluctuaciones del tipo de cambio, por activos o pasivos financieros reconocidos, originados en estas transacciones.

Considerando únicamente esta exposición monetaria neta al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad estima que el impacto de un movimiento simultáneo de un 10% favorable / desfavorable de los principales tipos de cambio (manteniendo el resto de las variables constantes), resultaría en una ganancia / pérdida antes de impuestos de ARS 1.513.873.828 y ARS 659.252.347 respectivamente.

Al respecto, cabe señalar que, a efectos de atenuar los riesgos que una devaluación del ARS respecto al USD puede tener sobre los resultados de la Sociedad, la Gerencia monitorea continuamente su posición neta de pasivos en dicha moneda extranjera respecto a sus existencias de granos (dicha devaluación afecta positivamente la cotización de los cereales).

A continuación, se exponen los rubros de activos y pasivos del estado de situación financiara separada de la Sociedad por rubro y clase de moneda extranjera:

Rubro	Moneda extranjera		Cambio vigente	31.12.2022	31.12.2021
	Clase	Monto		ARS	
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	752	176,96	133.074	566.796
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				**133.074**	**566.796**
TOTAL ACTIVO				**133.074**	**566.796**
PASIVO NO CORRIENTE					
Préstamos	USD	31.047.278	177,16	5.500.335.770	156.939.674
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE				**5.500.335.770**	**156.939.674**
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Deudas comerciales y otras deudas	USD	31.260.973	177,16	5.538.193.977	2.197.207.811
Préstamos	USD	23.144.849	177,16	4.100.341.585	1.758.814.101
Préstamos	USD	-	183,25	-	399.176.487
Otros pasivos	USD	-	177,16	-	2.080.952.192
TOTAL PASIVO CORRIENTE				**9.638.535.562**	**6.436.150.591**
TOTAL PASIVO				**15.138.871.332**	**6.593.090.265**

(2) De acuerdo con las condiciones contractuales del financiamiento, el mismo debe ser cancelado al tipo de cambio "billete" publicado por el Banco de la Nación Argentina.

Información incluida en cumplimiento de Art. 1, Capítulo III, Título IV del TO/CNV, e identificada como Anexo G.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.4 Factores de riesgos financieros (Cont.)

30.4.1 Riesgo de mercado (Cont.)

30.4.1.2 Riesgo de tipo de interés de flujos de efectivo y del valor razonable:

Al 31 de diciembre de 2022 la proporción de préstamos a tasa fija y a tasa variable se expone en cuadro a continuación:

	31.12.22		31.12.21	
Tipo de préstamo	**ARS**	**%**	**ARS**	**%**
Tasa fija	10.363.409.053	94,95	3.642.047.135	97,57
Tasa variable	551.066.737	5,05	90.786.622	2,43
Total	**10.914.475.790**	**100,00**	**3.732.833.757**	**100,00**

Considerando que, al cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021, un 5,05% y un 2,43% del total de los préstamos, respectivamente, está sujeto a tasas de interés variable, si se asume un aumento o disminución de las tasas de interés de aproximadamente 100 puntos básicos, manteniendo todas las otras variables constantes, tales como el tipo de cambio, el aumento / disminución, mencionado anteriormente, resultaría hipotéticamente en una pérdida / (ganancia) de ARS 5.163.739 y ARS 617.650 respectivamente.

30.4.2 Riesgo crediticio

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Sociedad, surge principalmente de:

30.4.2.1 Instrumentos financieros mantenidos con bancos e instituciones financieras

La Sociedad se expone al riesgo crediticio con bancos e instituciones financieras por el mantenimiento de instrumentos financieros tales como depósitos en cuenta corriente, depósitos a plazo fijo, fondos comunes de inversión e instrumentos financieros derivados.

Como parte de la política general de tesorería, únicamente se aceptan entidades calificadas como de primera línea para la celebración de estos contratos. En consecuencia, el riesgo de crédito no se considera relevante para este tipo de instrumentos financieros.

30.4.2.2 Créditos por ventas

La política comercial de la Sociedad consiste en la venta de cereales a entidades de primera línea (exportadores de granos y grandes comercializadores de este tipo de productos en la Argentina). Los riesgos de incobrabilidad no son significativos de acuerdo con la experiencia pasada.

30.4.3 Riesgo de liquidez

La gestión de las necesidades de liquidez es realizada en forma centralizada por la Gerencia de la Sociedad, en base a sus proyecciones de reserva de liquidez y su efectivo y equivalentes de efectivo sobre la base de un presupuesto financiero que contempla los flujos de efectivo esperados. El objetivo es asegurar que haya suficiente efectivo para procurar el cumplimiento de las obligaciones y compromisos como también el desembolso necesario para el desarrollo de las operaciones y proyectos de inversión.

Para mitigar el riesgo de liquidez la Sociedad dispone, en caso de ser necesario, del financiamiento con entidades financieras para la obtención de líneas de crédito.

La Gerencia invierte los excedentes en depósitos a plazo, fondos comunes de inversión, etc., escogiendo instrumentos con vencimientos apropiados o de alta liquidez para dar margen suficiente al presupuesto financiero anteriormente indicado.

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.4 Factores de riesgos financieros (Cont.)

30.4.3 Riesgo de liquidez (Cont.)

Los siguientes cuadros analizan los pasivos financieros de la Sociedad por grupos de vencimiento considerando el tiempo que resta para su vencimiento desde el 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados. Para su determinación se consideraron las variables observables, tipo de cambio y tasa de interés, vigentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 respectivamente.

	Valor de libros	Vencimientos contractuales						
		Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Más de 5 años	Total al 31.12.22
Préstamos	10.914.475.790	5.262.158.293	3.560.421.073	1.704.536.040	413.675.558	365.079.632	661.938.226	**11.967.808.822**
Instrumentos financieros derivados	4.967.201	4.967.201	-	-	-	-	-	**4.967.201**
Pasivos por arrendamientos	5.895.191.622	3.768.320.417	1.148.711.685	568.084.800	410.074.720	-	-	**5.895.191.622**
Deudas comerciales y otras deudas (1)	6.803.237.927	6.803.237.928	-	-	-	-	-	**6.803.237.928**
Otros pasivos	7.240.103	7.240.103	-	-	-	-	-	**7.240.103**
TOTAL	**23.625.112.643**	**15.845.923.942**	**4.709.132.758**	**2.272.620.840**	**823.750.278**	**365.079.632**	**661.938.226**	**24.678.445.676**

(1) Solo incluyen pasivos financieros alcanzados por NIIF 7.

	Valor de libros	Vencimientos contractuales					
		Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Total al 31.12.21
Préstamos	3.732.833.757	3.692.765.734	144.986.964	53.783.899	53.331.605	26.484.177	**3.971.352.379**
Pasivos por arrendamientos	8.310.127.871	5.713.792.049	1.504.131.968	609.688.628	321.676.817	160.838.409	**8.310.127.871**
Deudas comerciales y otras deudas (1)	3.721.397.674	3.721.397.674	-	-	-	-	**3.721.397.674**
Otros pasivos	2.080.952.192	1.040.476.096	1.040.476.096	-	-	-	**2.080.952.192**
TOTAL	**17.845.311.494**	**14.168.431.553**	**2.689.595.028**	**663.472.527**	**375.008.422**	**187.322.586**	**18.083.830.116**

(1) Solo incluyen pasivos financieros alcanzados por NIIF 7.

30.4.4 Riesgo de capital

Los objetivos de la Sociedad al administrar el capital son: (i) garantizar el mantenimiento de una sólida calificación crediticia; (ii) asegurar un nivel de capitalización saludable, con el fin de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, generando retornos a los socios; (iii) mantener una estructura de financiamiento óptima para reducir el costo del capital y (iv) cumplir con los compromisos exigidos en algunos contratos de préstamos.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede entre otras acciones, ajustar el importe de los dividendos a pagar a los socios, devolver capital a los socios, emitir nuevas cuotas sociales o vender activos para reducir su endeudamiento.

La Sociedad monitorea su capital sobre la base del índice de endeudamiento. Esta ratio se calcula dividiendo la deuda financiera neta sobre el patrimonio neto total. La deuda financiera neta corresponde al total de préstamos y pasivos por arrendamiento (incluyendo corrientes y no corrientes, como se muestran en el estado de situación financiera separada) menos el efectivo y equivalentes de efectivo, y activos financieros a valor razonable.

NOTA 30. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO Y ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE (Continuación)

30.4 Factores de riesgos financieros (Cont.)

30.4.4 Riesgo de capital (Cont.)

Las ratios de endeudamiento al 31 de diciembre 2022 y 2021 surgen del cuadro a continuación:

	31.12.22	31.12.21
Préstamos y pasivos por arrendamiento	16.809.667.412	12.042.961.628
(Menos) efectivo y equivalentes de efectivo	(967.609.645)	(1.002.795.774)
Deuda neta	**15.842.057.767**	**11.040.165.854**
Patrimonio total	**8.924.279.592**	**5.932.704.276**
Capitalización total	**24.791.493.916**	**16.972.870.131**
RATIO DE ENDEUDAMIENTO	**177%**	**186%**

30.4.5 Riesgo de precio de cereales

La Sociedad está expuesto a la volatilidad de los precios de los grupos agrícolas que comercializa (soja y maíz).

Históricamente, los precios de los commodities han sido cíclicos y reflejan las condiciones económicas generales y los cambios en las capacidades dentro de cada industria, lo que afecta la rentabilidad de las entidades dedicadas a la industria agropecuaria.

En caso de observar contextos de alta volatilidad que puedan afectar negativamente sus resultados, la Sociedad usa instrumentos derivados para la cobertura de dichos riesgos. Pueden utilizarse diferentes instrumentos derivados basados en commodities para administrar la exposición a la volatilidad de los precios provenientes de las actividades de producción de granos. Dichos instrumentos consisten principalmente en contratos a término sobre cosechas, contratos de futuros y contratos de opción de compra y venta. La Sociedad puede combinar contratos futuros con opciones sólo como medio para reducir la exposición a la disminución de los precios de commodities, ya que ser productor implica que el precio es incierto hasta el momento en que los productos son cosechados y vendidos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados generados por dichas operaciones no fueron significativos.

NOTA 31. ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES DEL NORTE S.A.

- Descripción de la Transacción

Con fecha 3 de octubre de 2018, Lipsa S.R.L. emitió una oferta de compra de acciones de Participaciones del Norte S.A. a GF Agro LLC y Juney S.A., la cual fue aceptada por los mismos, a fin de adquirir el 99% del capital social y los votos de Participaciones del Norte S.A.

Lipsa S.R.L. se comprometió a pagar a los vendedores como contraprestación por la compraventa de las acciones, un precio igual a USD 17.000.000 de acuerdo con el siguiente detalle:

Cuota	Importe en USD	Importe en ARS (1)	Vencimiento	Aclaración
Anticipo	500.000	121.895.351	08/10/2018	-
1	5.500.000	1.340.848.866	14/12/2018	-
2	5.500.000	1.340.848.866	30/06/2019	Vencimiento a opción irrevocable de los compradores, el 30/09/19 o el 30/06/20, en este último caso con una penalidad (intereses) del 12% desde el 30/09/19.
3	5.500.000	1.340.848.866	30/06/2020	Vencimiento a opción irrevocable de los compradores, el 30/09/20 o el 30/06/21, en este último caso con una penalidad (intereses) del 12% desde el 30/09/20.
Total	**17.000.000**	**4.144.441.949**		

(1) Cifras en moneda homogénea de diciembre de 2022 (nota 3.9 (a)).

El negocio adquirido (en adelante, "PDN") está integrado por un establecimiento agropecuario de 9.948 hectáreas ubicado en Tintina, Provincia de Santiago del Estero. A través de esta adquisición, la zona productiva N° 4 incorporó hectáreas productivas propias desde la campaña agrícola 2020/21.

- Renegociación y cancelación de la segunda cuota por la adquisición de Participaciones del Norte S.A.

Con fecha 16 de junio de 2020, Lipsa acordó con GF Agro LLC y Juney S.A. (vendedores de las acciones de PDN, conforme se expone anteriormente) modificaciones al contrato de compraventa de acciones suscripto el 3 de octubre de 2018, por las cuales se redujo en forma definitiva la cifra de la cuota N° 2 que la Sociedad debía cancelar a los citados vendedores durante 2020, de acuerdo al siguiente detalle:

	Cifras originales de acuerdo a contrato de compraventa de acciones	Descuento pactado conforme a las modificaciones acordadas	Cifras modificadas según convenio de partes
Capital de cuota a cancelar	USD 5.500.000	(1) (USD 983.697)	USD 4.516.303
Intereses	USD 495.000	(USD 88.533)	USD 406.467
TOTAL	**USD 5.995.000**	**(USD 1.072.230)**	**USD 4.922.770**

(1) El descuento del capital de la cuota a cancelar implica una modificación del precio pactado.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 31. ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES DEL NORTE S.A. (Continuación)

- Renegociación y cancelación de la tercera cuota por la adquisición de Participaciones del Norte S.A.

Con fecha 23 de julio de 2021, Lipsa acordó con GF Agro LLC y Juney S.A. (vendedores de las acciones de PDN, conforme se expone anteriormente) modificaciones al contrato de compraventa de acciones suscripto el 3 de octubre de 2018, por las cuales se redujo en forma definitiva la cifra de la cuota N° 3 que la Sociedad debía cancelar a los citados vendedores durante 2021, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Cifras originales de acuerdo a contrato de compraventa de acciones	Descuento pactado conforme a las modificaciones acordadas	Cifras modificadas según convenio de partes
Capital de cuota a cancelar	USD 5.500.000	(1) (USD 1.270.653)	USD 4.229.347
Intereses	USD 660.000	(USD 152.478)	USD 507.522
TOTAL	**USD 6.160.000**	**(USD 1.423.131)**	**USD 4.736.869**

(1) El descuento del capital de la cuota a cancelar implica una modificación del precio pactado.

Respecto del tratamiento contable de los descuentos detallados precedentemente, cabe señalar que sus efectos se exponen en notas 26 (descuento de capital a cancelar) y 27 (descuento en intereses y en las respectivas diferencias de cambio).

NOTA 32. ADQUISICIÓN DE ESTABLECIMIENTOS AGRÍCOLAS

- Establecimiento agrícola en Quimilí, provincia de Santiago del Estero.

Con fecha 5 de octubre de 2021, Lipsa recibió una oferta de boleto compraventa, la cual fue aceptada en dicha fecha, a fin de adquirir un establecimiento agrícola con una superficie de 6.446 hectáreas ubicado en la localidad de Quimilí, provincia de Santiago del Estero, por la suma de USD 17.500.000 (diecisiete millones quinientos mil dólares) billetes pagaderos en los siguientes plazos:

a) USD 7.100.000 (siete millones cien mil dólares) fueron abonados el 15 de diciembre de 2021 (el "primer pago"), fecha en la que fue otorgada la correspondiente escritura traslativa de dominio.
b) USD 5.200.000 (cinco millones doscientos mil dólares) fueron abonados el 19 de diciembre de 2022 (el "segundo pago").
c) el saldo de USD 5.200.000 (cinco millones doscientos mil dólares) tenía un vencimiento original previsto para el 30 de noviembre de 2023. No obstante, a partir de un acuerdo contractual entre las partes suscripto en el mes de noviembre de 2022, dicho vencimiento fue modificado y la Sociedad procedió a cancelar en forma anticipada el saldo de precio el 19 de diciembre del 2022 (el "tercer pago").

Al 31 de diciembre de 2021, el pasivo por el saldo de precio adeudado se expuso en nota 21 y fue garantizado por la Sociedad mediante la constitución de hipoteca en primer grado constituida el 15 de diciembre de 2021 (nota 22), conforme a las condiciones pactadas por las partes. Con fecha 28 de diciembre de 2022 la Sociedad obtuvo la cancelación de la hipoteca y recibo total del pago de hipoteca por el saldo de precio mencionado precedentemente.

El activo incorporado forma parte del ítem "Establecimientos agropecuarios", integrante del rubro Propiedad, planta y equipos (nota 5) y la Sociedad tomó posesión de éste en oportunidad de la suscripción del citado boleto de compraventa. Este establecimiento comenzó a ser afectado a la producción agrícola de la Sociedad desde la campaña 2021/22.

NOTA 32. ADQUISICIÓN DE ESTABLECIMIENTOS AGRÍCOLAS (Continuación)

- Establecimiento agrícola en Roversi, provincia de Santiago del Estero.

Con fecha 20 de mayo de 2021, Lipsa recibió una oferta de boleto compraventa, la cual fue aceptada, a fin de adquirir la Parcela A, de una superficie de 772 hectáreas, de un establecimiento agrícola ubicado en la localidad de Roversi, provincia de Santiago del Estero, por la suma de USD 4.250.000 (cuatro millones doscientos cincuenta mil dólares) billetes pagaderos en los siguientes plazos:

a) USD 100.000 (cien mil dólares) fueron abonados el 1 de junio de 2021 (el "primer pago").
b) USD 900.000 (novecientos mil dólares) fueron abonados con fecha 14 de junio de 2021 (el "segundo pago").
c) el saldo de USD 3.250.000 (tres millones doscientos cincuenta mil dólares) fue abonado contra la escritura traslativa de dominio (el "tercer pago") otorgada el 14 de diciembre de 2021.

Adicionalmente, Lipsa suscribió un contrato de opción de compra sobre las Parcelas B, C y D del mismo establecimiento agrícola (cada una de las cuales posee dimensiones similares a la citada Parcela A) con la finalidad de adquirir su totalidad debiendo cancelar las sumas de USD 4.250.000 (cuatro millones doscientos cincuenta mil dólares) por cada una de dichas parcelas entre los años 2022 y 2024. En consecuencia, dado que se cumplen los criterios de excepción de uso propio, no se reconocieron instrumentos financieros derivados en relación con este contrato.

Con fecha 10 de mayo de 2022, en el marco del mencionado contrato de opción de compra, Lipsa recibió una oferta de boleto compraventa, la cual fue aceptada, a fin de adquirir la Parcela B, de una superficie de 772 hectáreas, de dicho establecimiento agrícola ubicado en la localidad de Roversi, provincia de Santiago del Estero, por la suma de USD 4.250.000 (cuatro millones doscientos cincuenta mil dólares) billetes pagaderos en los siguientes plazos:

a) USD 1.000.000 (un millón de dólares) fueron abonados el 31 de mayo de 2022 (el "primer pago").
b) el saldo de USD 3.250.000 (tres millones doscientos cincuenta mil dólares) fue abonado contra la escritura traslativa de dominio el 27 de diciembre de 2022 (el "segundo pago").

El activo incorporado forma parte del ítem "Establecimientos agropecuarios", integrante del rubro Propiedad, planta y equipos (nota 5) y la Sociedad tomó posesión de éste en oportunidad de la suscripción del citado boleto de compraventa.

Al 31 de diciembre de 2022, se mantienen vigentes los derechos de Lipsa que surgen del citado contrato de opción de compra de fecha 20 de mayo de 2021 sobre las Parcelas C y D del mismo establecimiento agrícola con la finalidad de adquirir la totalidad de este.

Establecimiento agrícola en Mariano Moreno, provincia de Santiago del Estero.

Con fecha 10 de octubre de 2022, Lipsa recibió una oferta de boleto compraventa, la cual fue aceptada, a fin de adquirir un establecimiento agrícola con una superficie de 4.955 hectáreas ubicado en la localidad de Mariano Moreno, provincia de Santiago del Estero, por la suma de USD 14.000.000 (catorce millones de dólares) billetes, pagaderos en los siguientes plazos:

a) USD 100.000 (cien mil dólares) fueron abonados el 20 de octubre de 2022 (el "primer pago").
b) USD 13.900.000 (trece millones novecientos mil dólares) fue abonado contra la escritura traslativa de dominio (el "segundo pago") otorgada el 24 de diciembre de 2022.

El activo incorporado forma parte del ítem "Establecimientos agropecuarios", integrante del rubro Propiedad, planta y equipos (nota 5) y la Sociedad tomó posesión de éste en oportunidad de la suscripción del citado boleto de compraventa.

NOTA 33. CONTEXTO ECONÓMICO

La Sociedad opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

La irrupción de la pandemia en marzo de 2020 originada por el covid-19 ha generado consecuencias significativas a nivel global. La mayoría de los países del mundo lanzaron una serie de condicionamientos jamas vistos anteriormente. Las distintas medidas de restricciones sanitarias impuestas fueron generando, en mayor o menor medida, un impacto casi inmediato en las economías, que vieron caer sus indicadores de producción y actividad rápidamente. Como respuesta, la mayoría de los gobiernos implementaron paquetes de ayuda fiscal para sostener el ingreso de parte de la población y reducir los riesgos de ruptura en las cadenas de pago, evitando crisis financieras y económicas, así como quiebras de empresas. Argentina no fue la excepción, con el Gobierno tomando acciones ni bien la pandemia fuera declarada. En relación con la mencionada pandemia, cabe señalar que la actividad de la Sociedad fue declarada esencial por el Gobierno Nacional y, por consiguiente, su operación no se vio afectada significativamente.

Posteriormente, a raíz del conflicto bélico desatado a inicios del año 2022 entre Rusia y Ucrania, el contexto económico mundial se complejizó y se produjo un aumento de precios de muchos commodities alimenticios y energéticos. Además, los niveles de inflación a nivel mundial continuaron en ascenso, especialmente en Estados Unidos y Europa, lo que generó que dichos países aplicaran medidas de política monetaria, aumentando los tipos de interés para tratar de desacelerar la inflación.

La economía argentina se encontraba en un proceso recesivo y la irrupción de la pandemia complejizó dicho escenario. Los principales indicadores en nuestro país son:

- El crecimiento del PBI para 2022 en términos interanuales se estima en torno al 5%.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero 2022 y el 31 de diciembre de 2022 alcanzó el 94,79% (IPC).
- Entre el 1° de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, el ARS se depreció 72,47% frente al USD, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- La autoridad monetaria impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

Estas medidas tendientes a restringir el acceso al mercado cambiario a fin de contener la demanda de USD implican la solicitud de autorización previa del Banco Central de la República Argentina para ciertas transacciones.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras, en particular, las deudas por adquisiciones de establecimientos agrícolas. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 fueron valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Por otro lado, los precios de los granos que comercializa la Sociedad tuvieron las siguientes variaciones:

- Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, el precio de la soja registró un aumento del 151,3% en ARS, producto principalmente de los efectos de los Decretos 576/2022 y 787/2022 de la Presidencia de la Nación, mediante el cual se creó el “Programa de incremento exportador” el cual estuvo vigente hasta el 30 de septiembre de 2022 (primera parte) y, posteriormente, hasta dicha fecha de cierre, respectivamente. Este programa permitió que el contravalor de ciertas mercancías exportadas, incluyendo granos de soja y sus derivados, se perfeccionen a una cotización de ARS 200 y ARS 230 por USD durante el mes de septiembre de 2022 y diciembre de 2012, respectivamente, lo cual tuvo un efecto incremental en el precio de cotización de la soja, permitiéndole a la Sociedad obtener un mejor precio de liquidación del stock de granos cosechado (parcialmente compensado con un mayor costo de ciertos arrendamientos). Por su parte, el maíz tuvo un incremento durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 del 90,0% en ARS. Estas variaciones de precios fueron menores (llegando incluso a ser negativas) si se analizan en términos reales, es decir, considerando la inflación observada en el ejercicio que fue del 94,79% (sobre la base del IPC).

- Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, la soja registró un aumento del 29,7% en ARS y el maíz tuvo un incremento del 35,5% en ARS. Estos aumentos estuvieron por debajo de la inflación general que, como se expuso nota 3.9 (a), fue del 50,94% (sobre la base del IPC).

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados. La Gerencia de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros intermedios condensados separados de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

NOTA 34. GUARDA DE DOCUMENTACIÓN

Con fecha 14 de agosto de 2014, la Comisión Nacional de Valores emitió la RG N° 629, mediante la cual se establece para las sociedades emisoras la obligación de informar a la CNV el lugar donde se encuentra alojada la documentación.

En tal sentido, se informa que la Sociedad almacena sus papeles de trabajo e información relacionada con la gestión de la Sociedad, en su sede social ubicada en Pringles 221, ciudad de Charata, provincia de Chaco.

NOTA 35. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad, excepto por lo siguiente:

Adquisición de establecimiento agrícola

Con fecha 18 de enero de 2023, Lipsa, mediante escritura traslativa de dominio, adquirió un establecimiento agrícola con una superficie de 160 hectáreas ubicado en la localidad de Mariano Moreno, provincia de Santiago del Estero, por la suma de ARS 226.000.000 (pesos doscientos veintiséis millones). El mencionado precio fue cancelado durante el mes de enero de 2023.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2023
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)
Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

José Darío Artieda
Presidente
Comisión fiscalizadora

Cristian Moudjoukian
Socio gerente

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

A los Señores Socios y Gerentes de
Lipsa S.R.L.
Domicilio legal: Calle Pringles 221,
Charata, Chaco
CUIT 30-71156677-1

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Lipsa S.R.L. (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2022, los estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, así como su resultado integral separado y los flujos de efectivo separados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados" del presente informe.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Respuesta de auditoría
Recuperabilidad de la inversión en Participaciones del Norte S.A. Al 31 de diciembre de 2022, tal como se expone en nota 9 a los estados financieros separados, la inversión de la Sociedad en su subsidiaria Participaciones del Norte S.A. asciende a ARS 3.541,9 millones. La Sociedad valúa su inversión en dicha subsidiaria por el método de la participación y estima su valor recuperable sobre la base de su valor en uso. A efectos de estimar dicho valor recuperable, la Sociedad utiliza un modelo basado en flujos de fondos netos descontados generados a partir de su participación en la subsidiaria y estimados sobre la base de los planes de negocio elaborados por la Gerencia y de la evolución de ciertas variables macroeconómicas relevantes. En consecuencia, el citado valor en uso requiere que la Gerencia de Lipsa S.R.L. efectúe estimaciones e hipótesis significativas. Los eventuales cambios en dichos supuestos podrían tener un impacto significativo en el valor recuperable de la inversión y, potencialmente, en la evaluación y el monto del deterioro a reconocer. La estimación del valor recuperable de la inversión en la subsidiaria Participaciones del Norte S.A. es un asunto clave de auditoría, dado el juicio significativo empleado por la Gerencia en dicha estimación. Esto, a su vez, requiere de un alto grado de juicio del auditor y esfuerzo en la realización de procedimientos para evaluar las proyecciones de flujos de fondos netos descontados y las principales premisas empleadas.	Los procedimientos de auditoría llevados a cabo sobre esta cuestión clave incluyeron, entre otros: • Obtener un entendimiento del proceso llevado adelante por la Sociedad para analizar la recuperabilidad de la inversión en su subsidiaria Participaciones del Norte S.A. y preparar las estimaciones vinculadas a esta temática. • Evaluar el modelo de estimación de valor recuperable estimado por la Gerencia sobre la base de los flujos de fondos netos descontados. • Verificar la razonabilidad de la estimación considerando, entre otros, los siguientes factores: (i) la consistencia de los supuestos empleados en la estimación de los flujos de efectivo proyectados con su desempeño pasado y con su información financiera disponible, incluyendo el análisis de los principales desvíos entre los pronósticos pasados y las cifras reales; (ii) el análisis de las premisas significativas empleadas por la Gerencia en el modelo, entre las cuales se destacan el rendimiento agrícola proyectado para la unidad generadora de efectivo, las variaciones de precios y costos futuros relacionados a la explotación agrícola en cuestión, la evolución del capital de trabajo, la tasa de descuento, la tasa de crecimiento a perpetuidad y ciertas variables macroeconómicas tales como tipo de cambio; (iii) análisis de la consistencia de la información empleada en la estimación del valor recuperable con los registros actuales de la Sociedad; y (iv) la coherencia de la información utilizada en el modelo con la evidencia obtenida en otras áreas de la auditoría. • Analizar la sensibilidad de los resultados del modelo de valor recuperable ante cambios en ciertas premisas claves. • Evaluar las revelaciones incluidas en las notas a los estados financieros separados. El esfuerzo de auditoría involucró la participación de profesionales con habilidades y conocimientos especializados en la evaluación del modelo de valor recuperable proyectado por la Gerencia y de ciertos supuestos y premisas consideradas.

Información que acompaña a los estados financieros separados ("otra información")

La otra información comprende la Memoria. La Gerencia es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión de auditoría.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Gerencia en relación con los estados financieros separados

La Gerencia de Lipsa S.R.L. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Gerencia tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por la Gerencia de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Gerencia de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Gerencia de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con la Gerencia de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

a) los estados financieros separados de Lipsa S.R.L. se encuentran asentados en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances, el cual a la fecha aún no ha sido transcripto;

b) los estados separados de Lipsa S.R.L. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores y por y la Inspección General de Personas Jurídicas y Registro Público de Comercio de la provincia de Chaco;

c) al 31 de diciembre de 2022 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Lipsa S.R.L. que surge de sus registros contables ascendía a $ 121.904,26, no siendo exigible a dicha fecha;

d) de acuerdo con lo requerido por el artículo 21°, inciso b), Capítulo III, Sección VI, Título II de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, informamos que el total de honorarios en concepto de servicios de auditoría y relacionados facturados a Lipsa S.R.L. en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 representan:

   d.1) el 81,88% sobre el total de honorarios por servicios facturados a Lipsa S.R.L. por todo concepto en dicho ejercicio;

   d.2) el 100% sobre el total de honorarios por servicios de auditoría y relacionados facturados a Lipsa S.R.L., sus socios y sociedades controladas y vinculadas en dicho ejercicio;

   d.3) el 81,88% sobre el total de honorarios por servicios facturados a Lipsa S.R.L., sus socios y sociedades controladas y vinculadas por todo concepto en dicho ejercicio;

e) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Lipsa S.R.L. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejos Profesionales de Ciencias Económicas de la provincia de Chaco.

Ciudad de Charata, provincia de Chaco, 10 de marzo de 2023.

PRICE WATERHOUSE & CO.S.R.L.

(Socio)

Dr. Mariano C. Tomatis
Contador Público (UBA)
Matrícula N° 2372 F° 2372 T° XII
C.P.C.E. Chaco

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los señores Socios y Gerentes de
LIPSA S.R.L.
Pringles 221
Ciudad de Charata - Provincia de Chaco.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, en nuestro carácter de integrantes de la Comisión Fiscalizadora de LIPSA S.R.L., hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el Capítulo 1. siguiente.

1. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN.

a) Estados Financieros Consolidados:

- Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022.
- Estado del resultado integral consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de cambios en el patrimonio consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de flujos de efectivo consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Notas explicativas seleccionadas, correspondientes a los estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

b) Estados Financieros Separados:

- Estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2022.
- Estado del resultado integral separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de cambios en el patrimonio separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de flujos de efectivo separado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- Notas explicativas seleccionadas correspondientes a los estados financieros separados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

c) La Memoria de la Gerencia correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

d) Información sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario que se incluye en el Anexo a la Memoria elaborado por el órgano de Administración de LIPSA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

e) Reseña informativa consolidada, por el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022, requerida por el artículo 4 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

2. RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La preparación y emisión de los mencionados estados financieros es responsabilidad del Gerencia de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa y aprobadas a su vez por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Chaco (CPCE Chaco), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1., y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de incorrecciones significativas. Nuestra responsabilidad es informar sobre dichos documentos sobre la base de la revisión que hemos realizado con el alcance detallado en el párrafo siguiente.

3. RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas por la Resolución Técnica N° 15 (modificada por la Resolución Técnica N° 45) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas requieren que el examen de los estados financieros consolidados y separados se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes establecidas en la Resolución Técnica Nº 32/2012 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), e incluyen la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en las respectivas actas de Gerencia y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos de ética.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos realizado una revisión del trabajo efectuado por los auditores externos de LIPSA S.R.L., Price Waterhouse & Co. S.R.L., quienes emitieron su informe de auditoría con fecha 10 de marzo de 2023.

Una auditoría requiere que el auditor planifique y desarrolle su tarea con el objetivo de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de manifestaciones no veraces o errores significativos en los estados financieros. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en estados financieros, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia de la Sociedad y la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva de la Gerencia. Consideramos que nuestro trabajo y el informe del auditor externo de la Sociedad, nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro informe.

En relación con la Memoria de la Gerencia, la Reseña informativa y la información adicional a las notas a los estados financieros separados y consolidados correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, mencionada en el apartado c), del capítulo I, hemos constatado que la información adicional contenga la información requerida y, en lo que respecta a los datos numéricos contables incluidos en ambos documentos citados, en lo que sea materia de nuestra competencia, hemos constatado que tales datos concuerden con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Asimismo, hemos realizado una revisión del Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, acompañado como Anexo a la Memoria, elaborado por el Gerencia en cumplimiento de lo previsto en la Resolución General 606/2012 de la Comisión Nacional de Valores.

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.

En base a nuestro trabajo realizado, con el alcance que expresamos en los párrafos anteriores, estamos en condiciones de opinar que:

a) Las cifras de los estados financieros consolidados mencionados en el Capítulo I de este informe presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2022 y su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Chaco (CPCE Chaco), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

b) Las cifras de los estados financieros separados mencionados en el Capítulo 1. de este informe presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera separada al 31 de diciembre de 2022 y su resultado integral separado y los flujos de efectivo separados por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales de la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptadas y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Chaco (CPCE Chaco), para la preparación de los estados financieros separados de una entidad controlante.

c) Asimismo, en relación con la Memoria de la Gerencia correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, en materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular. La Memoria contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley General de Sociedades y sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

d) En relación a la información sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario que se incluye en el Anexo a la Memoria elaborado por el órgano de Administración de LIPSA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, mencionado en el apartado d) del capítulo I, de acuerdo con la tarea realizada y en lo que es materia de nuestra competencia, la información brindada ha sido preparada en forma fiable y adecuada, en sus aspectos sustanciales, con los requerimientos establecidos en la Resolución General N° 606/2012 de la Comisión Nacional de Valores.

e) Con respecto a la Reseña informativa mencionada en el apartado e) del capítulo 1., en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.

5. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.

a) Las cifras de los estados financieros consolidados y separados mencionados en los apartados a) y b) del capítulo I de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Chaco (CPCE Chaco), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), a partir de los estados financieros separados de las sociedades que integran el grupo económico.

b) Con respecto a la Reseña informativa consolidada, mencionada en el apartado e) del Capítulo 1., en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.

c) Los estados financieros adjuntos de LIPSA S.R.L. surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

d) Los estados financieros de LIPSA S.R.L. se encuentran asentados en el libro “Inventarios y Balances” y cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y con las resoluciones de la Comisión Nacional de Valores, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances, el cual a la fecha aún no ha sido transcripto;

e) De acuerdo a lo requerido por las normas de la Comisión Nacional de Valores, sobre la independencia del auditor externo, sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por el mismo y de las políticas contables de la Sociedad, el informe del auditor externo descripto anteriormente, incluye la manifestación de haber aplicado las normas de auditoría vigentes en la República Argentina, que comprenden los requisitos de independencia, y no contiene salvedades en relación con la aplicación de dichas normas, ni discrepancias con respecto a las normas contables profesionales.

f) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Chaco.

g) Manifestamos, asimismo, que durante el período hemos realizado, en cuanto correspondían, las tareas previstas por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, incluyendo la asistencia a reuniones de la Gerencia y Asambleas de Socios.

Ciudad de Charata, Provincia de Chaco, 10 de marzo de 2023.

José Darío Artieda

Presidente

Comisión Fiscalizadora