

# **Nuevo Puerto Santa Fe S.A.**

**Memoria y Estados Financieros al 30 de junio de 2023 y 2022**

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## Memoria

Señores accionistas:

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Directorio se complace en someter a vuestra consideración juntamente con esta Memoria, los Estados de Situación Financiera, los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de Efectivo, y las Notas y Anexos de Nuevo Puerto Santa Fe S.A., correspondientes al ejercicio económico N° 18 iniciado el 1° de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023.

### Descripción del negocio

Nuevo Puerto Santa Fe S.A. es concesionaria de un inmueble que ha sido destinado a la construcción y explotación del centro comercial La Ribera Shopping ubicado en el Dique I del Puerto de la Ciudad de Santa Fe, solo 3 cuadras del centro comercial y bancario de la ciudad de Santa Fe. El mismo está emplazado en una superficie de 10.531 m<sup>2</sup>, posee 67 locales comerciales y un cine con 7 salas 2D, 3D y XD, la última inaugurada en diciembre 2014 con tecnología de última generación en sonido e imagen. También cuenta con un Centro Cultural de 510 m<sup>2</sup> y 24.553 m<sup>2</sup> entre áreas exteriores y estacionamiento gratuito. El shopping se encuentra ubicado estratégicamente dentro del puerto de la Ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, el lugar de mayor desarrollo inmobiliario de la ciudad de Santa Fe, a 27 km. de la ciudad de Paraná y 96 km. de la ciudad de Rafaela, su zona de influencia representa un mercado potencial mayor al millón de personas.

### Tenencia accionaria

Al 30 de junio de 2023 la tenencia accionaria está conformada por los siguientes accionistas y en los siguientes porcentajes y cantidades:

	%	Cantidad de acciones
Grainco S.A.	50%	138.750
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	50%	138.750
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>277.500</b>

### Estructura Patrimonial

Al 30 de junio de 2023 y 2022 la estructura patrimonial está conformada de la siguiente manera:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Activo no corriente	3.122.359.083	3.429.120.256
Activo corriente	583.020.256	375.392.102
<b>Total Activo</b>	<b>3.705.379.339</b>	<b>3.804.512.358</b>
Patrimonio neto	<b>2.364.469.889</b>	<b>2.568.056.810</b>
Pasivo no corriente	1.030.741.411	1.060.384.427
Pasivo corriente	310.168.039	176.071.121
<b>Total Pasivo</b>	<b>1.340.909.450</b>	<b>1.236.455.548</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>3.705.379.339</b>	<b>3.804.512.358</b>

El total de activos disminuyó en \$ 99.133.019, pasando de \$ 3.804.512.358 al 30 de junio de 2022 a \$ 3.705.379.339 al 30 de junio de 2023. Esta variación se atribuye principalmente a una disminución de \$ 249.809.567 en las propiedades de inversión al 30 de junio de 2023, una disminución de \$ 46.297.381 en el derecho de uso de activos, una disminución de \$ 100.872.827 en el efectivo y equivalente de efectivo, parcialmente compensado por un aumento en las inversiones de activos financieros \$ 285.601.330.

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## Memoria (Continuación)

El total de pasivos aumentó \$ 104.453.902, pasando de \$ 1.236.455.548 al 30 de junio de 2022, a \$ 1.340.909.450 al 30 de junio de 2023. La variación fue originada principalmente por \$ 107.676.720 en las deudas comerciales y otras deudas, principalmente por el incremento de las llaves (derecho de admisión).

El patrimonio neto disminuyó en \$ 203.586.921 pasando de \$ 2.568.056.810 al 30 de junio de 2022 a \$ 2.364.469.889 al 30 de junio de 2023. Esta variación se justifica por el resultado del ejercicio.

### Estructura de Resultados

Al 30 de junio de 2023 y 2022 la estructura de resultados está conformada de la siguiente manera:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado operativo	297.609.726	1.138.727.892
Resultados financieros, netos	27.852.564	138.172.696
Impuesto a las ganancias	(97.888.659)	(497.817.958)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b><u>227.573.631</u></b>	<b><u>779.082.630</u></b>

El resultado del ejercicio se generó principalmente por un incremento del 34% en los ingresos, y un menor resultado operativo por la variación en el valor razonable de la propiedad de inversión.

Los ingresos de la Sociedad aumentaron un 34%, pasando de \$ 819.069.994 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a \$ 1.096.718.286 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Los costos aumentaron en \$ 43.834.389, pasando de \$ 349.765.791 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a \$ 393.600.180 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Esta variación se debe principalmente a un aumento en las remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal, los gastos de mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines, y en los gastos de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales.

El resultado bruto aumentó en \$ 233.813.903, pasando de \$ 469.304.203 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a \$ 703.118.106 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Los gastos generales y de administración experimentaron un aumento de \$ 28.199.116, pasando de \$ 62.833.584 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a \$ 91.032.700 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, principalmente por un aumento en el management fee con nuestra controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Los gastos de comercialización variaron en \$ 45.790.587 pasando de \$ 2.414.364 al 30 de junio de 2022 a \$ 48.204.951 al 30 de junio de 2023, debido principalmente a que en el ejercicio 2022 hubo una ganancia por recupero de deudores incobrables por \$ 33.612.728.

Los resultados financieros, netos disminuyeron en \$ 110.320.132 producto de una disminución de \$ 251.955.711 de los costos financieros y otros resultados financieros.

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## Memoria (Continuación)

### Información sobre el Flujo de Efectivo

Al 30 de junio de 2023 y 2022 la estructura de flujo de fondos está conformada de la siguiente manera:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>	
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	718.067.118	366.898.687	
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(323.593.447)	(5.713.465)	
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(499.487.801)	(190.260.613)	
<b>(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b><u>(105.014.130)</u></b>	<b><u>170.924.609</u></b>	

El flujo neto de efectivo generado en las actividades operativas se incrementó en \$ 351.168.453, debido principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

El flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión aumentó en \$ 317.879.982, debido principalmente a la adquisición de activos financieros.

El flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación aumentó en \$ 309.227.188, debido al pago de dividendos originado en el segundo trimestre del presente ejercicio.

### Índices financieros

	<u>30.06.2023</u>		<u>30.06.2022</u>	
<b>Liquidez</b>				
Activo Corriente	583.020.256	1,880	375.392.102	2,132
Pasivo Corriente	310.168.039		176.071.121	
<b>Solvencia</b>				
Patrimonio Neto	2.364.469.889	1,763	2.568.056.810	2,077
Pasivo Total	1.340.909.450		1.236.455.548	
<b>Inmovilización del capital</b>				
Activo No Corriente	3.122.359.083	0,843	3.429.120.256	0,901
Activo Total	3.705.379.339		3.804.512.358	
<b>Rentabilidad</b>				
Resultado del ejercicio	227.573.631	0,092	779.082.630	0,358
Patrimonio Neto promedio (1)	2.466.263.350		2.178.515.495	
<b>Endeudamiento</b>				
Pasivo Total	1.340.909.450	0,567	1.236.455.548	0,481
Patrimonio Neto	2.364.469.889		2.568.056.810	
<b>Razón del Patrimonio Neto al Activo Total</b>				
Patrimonio Neto	2.364.469.889	0,638	2.568.056.810	0,675
Activo Total	3.705.379.339		3.804.512.358	

(1) Promedio simple de Patrimonio Neto al inicio más el Patrimonio Neto al cierre.

# **Nuevo Puerto Santa Fe S.A.**

---

## **Memoria** (Continuación)

### **Perspectivas futuras**

El negocio de centros comerciales ha concluido un muy buen ejercicio, con niveles de ventas reales superiores a los observados en la pre-pandemia y un crecimiento de la ocupación y el público visitante. Esperamos poder sostener un buen nivel de ingresos en el ejercicio 2024, a pesar de la incertidumbre política y económica propia de un año electoral.

Continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que seguiremos mejorando el tenant mix con el objetivo de ampliar la oferta en los diferentes rubros, y generar acciones de experiencia que mejoren el posicionamiento de Ribera Shopping en la plaza.

### **Transacciones con partes relacionadas**

El detalle de los saldos y transacciones con partes relacionadas se exponen en la Nota 21 de los presentes estados financieros.

### **Agradecimientos**

Por último, sólo queda agradecer la confianza dispensada a este Directorio por los señores Accionistas.

**Ciudad de Santa Fe, 30 de agosto de 2023.**

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 30 de agosto de 2023

Por Comisión Fiscalizadora

Inicialado a los efectos de  
su identificación

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

---

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

---

## Información Legal

**Denominación:** Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

**Domicilio legal:** Dique I - Puerto de Santa Fe - Ciudad de Santa Fe - Provincia de Santa Fe

**Actividad principal:** Explotación de locales comerciales

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:**

- Del contrato social: 16 de marzo de 2007
- De la última modificación al estatuto: 7 de julio de 2015

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** 16 de marzo de 2047

**Número de inscripción en la Inspección General de Personas Jurídicas de la Provincia de Santa Fe:** 1.464

**Capital social:** 277.500 acciones

**Denominación de la sociedad:** GRAINCO S.A.

**Domicilio legal:** Uruguay 772 – 11° Piso Of. 111 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Cantidad de acciones:** 138.750

**Porcentaje de votos poseídos:** 50%

**Denominación de la sociedad:** IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261 Piso 9 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Cantidad de acciones:** 138.750

**Porcentaje de votos poseídos:** 50%

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	5	2.504.835.616	2.754.645.183
Propiedades, planta y equipo	6	11.985.911	13.139.693
Derecho de uso de activos	7	594.149.883	640.447.264
Créditos por impuesto a las ganancias		-	4.656.869
Créditos por ventas y otros créditos	10	11.387.673	16.231.247
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>3.122.359.083</b>	<b>3.429.120.256</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios	8	3.776.586	4.630.623
Créditos por impuesto a las ganancias		-	18.858.435
Créditos por ventas y otros créditos	10	197.296.451	154.684.328
Inversiones en activos financieros	9	285.601.330	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	96.345.889	197.218.716
<b>Total del activo corriente</b>		<b>583.020.256</b>	<b>375.392.102</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>3.705.379.339</b>	<b>3.804.512.358</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		2.364.469.889	2.568.056.810
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.364.469.889</b>	<b>2.568.056.810</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivo por arrendamientos	7	533.484.491	570.494.237
Pasivos por impuesto diferido	15	431.436.751	485.223.677
Deudas comerciales y otras deudas	12	65.820.169	4.666.513
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>1.030.741.411</b>	<b>1.060.384.427</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	12	195.624.570	149.101.506
Impuesto a las ganancias		81.350.500	-
Préstamos	13	30.811	46.747
Pasivo por arrendamientos	7	19.061.361	17.355.176
Remuneraciones y cargas sociales	14	14.100.797	9.567.692
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>310.168.039</b>	<b>176.071.121</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>1.340.909.450</b>	<b>1.236.455.548</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.705.379.339</b>	<b>3.804.512.358</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 30 de agosto de 2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## Estados de Resultados Integrales por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Ingresos	17	1.096.718.286	819.069.994
Costos	20	(393.600.180)	(349.765.791)
<b>Resultado bruto</b>		<b><u>703.118.106</u></b>	<b><u>469.304.203</u></b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5	(277.489.209)	735.624.286
Gastos generales y de administración	20	(91.032.700)	(62.833.584)
Gastos de comercialización	20	(48.204.951)	(2.414.364)
Otros resultados operativos, netos	18	11.218.480	(952.649)
<b>Resultado operativo</b>		<b><u>297.609.726</u></b>	<b><u>1.138.727.892</u></b>
Ingresos financieros	19	2.386	60.189
Costos financieros	19	(106.870.242)	(119.709.859)
Otros resultados financieros	19	15.709.890	280.505.218
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	19	119.010.530	(22.682.852)
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b><u>27.852.564</u></b>	<b><u>138.172.696</u></b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b><u>325.462.290</u></b>	<b><u>1.276.900.588</u></b>
Impuesto a las ganancias	15	(97.888.659)	(497.817.958)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b><u>227.573.631</u></b>	<b><u>779.082.630</u></b>
<b>Total resultados integrales</b>		<b><u>227.573.631</u></b>	<b><u>779.082.630</u></b>

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

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 30 de agosto de 2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Fernando A. Elsztain  
Presidente

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Reserva para nuevos proyectos	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>27.750.000</b>	<b>2.020.967.039</b>	<b>66.563.270</b>	<b>466.105.731</b>	<b>149.162.112</b>	<b>(162.491.342)</b>	<b>2.568.056.810</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	227.573.631	227.573.631
Absorción de resultados según A.G.O.	-	-	-	(13.329.230)	(149.162.112)	162.491.342	-
Distribución de dividendos según A.G.O.	-	-	-	(431.160.552)	-	-	(431.160.552)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>27.750.000</b>	<b>2.020.967.039</b>	<b>66.563.270</b>	<b>21.615.949</b>	<b>-</b>	<b>227.573.631</b>	<b>2.364.469.889</b>

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Reserva para nuevos proyectos	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>27.750.000</b>	<b>2.020.967.039</b>	<b>66.563.270</b>	<b>466.105.731</b>	<b>149.162.112</b>	<b>(941.573.972)</b>	<b>1.788.974.180</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	779.082.630	779.082.630
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>27.750.000</b>	<b>2.020.967.039</b>	<b>66.563.270</b>	<b>466.105.731</b>	<b>149.162.112</b>	<b>(162.491.342)</b>	<b>2.568.056.810</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 30 de agosto de 2023  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

\_\_\_\_\_  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

\_\_\_\_\_  
Fernando A. Elsztain  
Presidente

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## Estados de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Actividades operativas</b>			
Resultado del ejercicio		227.573.631	779.082.630
<b>Ajustes:</b>			
Impuesto a las ganancias	15	97.888.659	497.817.958
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5	277.489.209	(735.624.286)
Amortizaciones y depreciaciones	20	52.882.364	53.254.523
Resultados financieros, netos		38.201.984	(179.965.422)
Deudores incobrables, netos	10	285.646	(33.612.728)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
(Aumento) / Disminución en créditos por venta y otros créditos		(5.126.569)	44.376.925
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		107.676.720	(33.857.653)
Disminución de inventarios		854.037	775.634
Aumento / (Disminución) de remuneraciones y cargas sociales		4.533.105	(2.970.312)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado</b>		<u><b>802.258.786</b></u>	<u><b>389.277.269</b></u>
Impuesto a las ganancias pagado		(84.191.668)	(22.378.582)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<u><b>718.067.118</b></u>	<u><b>366.898.687</b></u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	5	(27.819.967)	(5.409.853)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	6	(5.290.876)	(303.612)
Adquisición de activos financieros		(486.324.588)	-
Disminución de inversiones en activos financieros		195.841.984	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<u><b>(323.593.447)</b></u>	<u><b>(5.713.465)</b></u>
<b>Actividades de financiación</b>			
Cancelación de pasivo por arrendamiento		(68.622.210)	(171.409.841)
Cancelación de préstamos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	13	-	(13.959.657)
Intereses pagados	13	(181.830)	(4.891.115)
Aumento de descubiertos bancarios	13	476.791	-
Pago de dividendos		(431.160.552)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<u><b>(499.487.801)</b></u>	<u><b>(190.260.613)</b></u>
<b>(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<u><b>(105.014.130)</b></u>	<u><b>170.924.609</b></u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	9	197.218.716	17.082.024
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		5.326.402	10.430.761
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(1.185.099)	(1.218.678)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	9	<u><b>96.345.889</b></u>	<u><b>197.218.716</b></u>

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

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 30 de agosto de 2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

\_\_\_\_\_  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

\_\_\_\_\_  
Fernando A. Elsztain  
Presidente

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

---

## 1. Información General

### 1.1. Descripción del negocio

La Sociedad tiene por finalidad prestar servicios inmobiliarios, incluidos la construcción y equipamiento de infraestructura destinada a oficinas, locales comerciales y playas de estacionamiento y espacios destinados a actividades deportivas y vinculadas a la publicidad, el turismo y la cultura; la administración, operación y explotación de los rubros enumerados anteriormente; actividades vinculadas al turismo, la cultura y el deporte; y la actividad financiera y de inversión, excepto la comprendida en la Ley N° 21.526.

### 1.2. Contrato de concesión para la explotación de la actividad

Con fecha 24 de abril de 2015, se celebró un nuevo contrato de concesión entre el Ente Administrador Puerto Santa Fe (EAPSF), la Sociedad y GRAINCO S.A., éste último en carácter de codeudor solidario y principal pagador, para la explotación comercial del predio donde actualmente opera el centro comercial. El plazo de la concesión se extiende hasta el 17 de abril de 2037, con opción a única prórroga de 10 años al vencimiento de este plazo. El precio se estableció en un monto mensual de U\$S 14.533 (catorce mil quinientos treinta y tres dólares) más IVA y de € 11.461 (once mil cuatrocientos sesenta y un euros) más IVA, siendo estos montos renegociables cada 3 años o cuando se verifique una variación en la cotización conjunta de estas divisas de más de un 15%, respecto de las cotizaciones de ambas monedas vigentes a la fecha de la firma del contrato.

Asimismo, se establece que las obras y mejoras, existentes en el predio, realizadas por Nuevo Puerto Santa Fe son propiedad de ésta última hasta el vencimiento del plazo de la concesión, momento en el cual la propiedad de las mismas pasará al patrimonio de EAPSF y/o el Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

Estos estados contables han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 30 de agosto de 2023.

## 2. Resumen de las políticas contables significativas

### 2.1. Bases de preparación

#### *(a) Bases de preparación*

La Comisión Nacional de Valores ("CNV"), a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), que adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés), para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para nuestra sociedad controlante, a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

En virtud de estos requerimientos de información y dada la necesidad de homogeneizar la información financiera de la Sociedad con la de nuestros accionistas, la Sociedad ha comenzado, con efecto a partir del 1° de julio de 2012, a preparar estados financieros bajo NIIF. Estas normas fueron aprobadas por la RG 11/2012 de la Inspección General de Justicia.

Los presentes estados financieros de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022, han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2023. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

La Norma Internacional de Contabilidad 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” (NIC 29) requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen 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 debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) 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 Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), 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. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar 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. En consecuencia, los presentes estados financieros han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2023 de acuerdo con NIC 29.

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 Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

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 del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados integrales se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados integrales dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada “Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda”.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social".
- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas a partir de la aplicación inicial.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de 2021</u>	<u>Al 30 de junio de 2022</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Acumulado 3 años al 30 de junio de 2023</u>
	50%	64%	116%	431%

## **(b) Clasificación en corriente y no corriente**

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de cada una de las actividades. Los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

## **(c) Moneda de presentación**

Los estados financieros se presentan en pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "\$", son a pesos argentinos y las referencias a "dólares", "US\$" O "USD" son a dólares estadounidenses.

## **(d) Cierre de ejercicio económico**

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

## **(e) Criterios contables**

Ver Nota 2.2 a 2.17 con las políticas contables de cada rubro.

## **(f) Flujos de efectivo**

La Sociedad presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas, el resto se presentan dentro de las actividades de inversión.

## **(g) Uso de estimaciones**

La preparación de estados financieros a una fecha determinada 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 dicha fecha, como así también, los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia de la Sociedad en la aplicación de sus políticas contables y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 2.2. Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

### Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16</i>	Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan. Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler.	30-6-2021
<i>Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16</i>	La enmienda a la NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo (PP&E)" prohíbe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.	30-6-2023
<i>Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3</i>	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" e interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023
<i>Modificación a la NIC 37</i>	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020</i>	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: • NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. • NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.	30-6-2023

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes - Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran a que se refiere la NIC 1 cuando menciona la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	Desde la aprobación de estas modificaciones, el IASB ha emitido un borrador de exposición que propone cambios adicionales y el aplazamiento de dichas modificaciones hasta al menos el 1º de enero de 2024.
<i>Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2</i>	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	30-06-2024
<i>Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8</i>	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual	30-06-2024
<i>Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12</i>	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para la Sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Sociedad.

### 2.3. Conversión de moneda extranjera

#### (a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y de su controlante.

#### (b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios nominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados integrales dentro de otros resultados financieros, según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## 2.4. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones. Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se está construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por la Sociedad, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, se contabilizan las partes por separado. La parte que es ocupada por la Sociedad se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. Las propiedades en construcción se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Por el contrario, las propiedades de inversión en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales la Sociedad espera que así sea al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

El valor razonable del centro comercial de la Sociedad se basa en proyecciones de flujos de fondo descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde la Sociedad lleva a cabo sus operaciones (Nivel 3).

Las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros en los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por la Sociedad y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

inversión. La transferencia se realiza al valor que el bien tenía a dicho momento y posteriormente es valuado de acuerdo a la política contable aplicable al rubro al cual se transfiere.

La Sociedad puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "Otros resultados operativos, netos" del estado de resultados integrales en el momento en que se incurren. Ver información complementaria en Nota 5.

### 2.5. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente maquinarias y equipos.

Todas las propiedades, planta y equipo (PPE) se encuentran expresadas al costo ajustado, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo incluye su precio de compra y los costos atribuibles directos.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para la Sociedad y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados y otros resultados integrales en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos. Al 30 de junio de 2023 la vida útil se detalla a continuación:

Muebles y útiles	Entre 3 y 10 años
Maquinarias y equipos	Entre 1 y 10 años

El valor contable de un activo se reduce de inmediato a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado. Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones.

Los resultados por ventas se determinan comparando el producido, neto de los gastos directos, con el valor contable a la fecha de la transacción. Los resultados por venta se registran en "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados integrales.

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

---

Cuando se transfieren activos de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, la diferencia entre el valor a costo transferido y el valor razonable de la propiedad de inversión se imputa en una reserva dentro del patrimonio neto.

### 2.6. Arrendamientos

La Sociedad actúa como arrendadora y arrendataria sobre la base del inmueble explotado por la misma bajo el contrato de concesión que se describe en nota 1.2.

*La Sociedad como arrendadora:*

Las propiedades de la Sociedad arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera. Ver Nota 2.15. para el reconocimiento de los ingresos por alquileres.

*La Sociedad como arrendataria*

#### NIIF 16: Arrendamientos

La norma establece los criterios de reconocimiento y valuación de arrendamientos para arrendatarios y arrendadores. Los cambios incorporados impactan principalmente en la contabilidad de los arrendatarios. La NIIF 16 prevé que el arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplan la definición de contratos de arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16. De acuerdo con la norma, un contrato de arrendamiento es aquel que proporciona el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período determinado. Para que una compañía tenga el control de uso de un activo identificado: a) debe tener el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del activo identificado y b) debe tener el derecho de dirigir el uso del activo identificado.

La norma permite excluir los contratos de corto plazo (menores a 12 meses) y aquellos en los que el activo subyacente tiene bajo valor.

La Sociedad ha aplicado la NIIF 16, considerando que el contrato de concesión mencionado en nota 1.2. cumple con las condiciones mencionadas en los párrafos precedentes, generando un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, expuestos en líneas separadas en el estado de situación patrimonial.

### 2.7. Inventarios

Los inventarios incluyen insumos, suministros y materiales u otros activos que se utilizan para la prestación de servicios.

Los insumos, el resto de materiales y otros activos clasificados en esta categoría se miden a costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado.

### 2.8. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

#### **Instrumentos de deuda**

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses.

## **Nuevo Puerto Santa Fe S.A.**

---

La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

### **Instrumentos de capital**

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos de la Sociedad, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, la Sociedad puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados. La Sociedad ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados integrales.

En general, la Sociedad utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, la Sociedad sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

### **2.9. Créditos por ventas y otros créditos**

Los créditos por ventas y otros créditos se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una provisión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de pérdida esperada.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula en base a la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar, el historial de incobrabilidad y la solvencia de los clientes, como así también la existencia de acciones judiciales o extrajudiciales de cobro. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados integrales dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales.

### **2.10. Deudas comerciales y otras deudas**

Las deudas comerciales y otras deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

### **2.11. Préstamos**

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos

## **Nuevo Puerto Santa Fe S.A.**

---

de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

### **2.12. Beneficios a empleados**

#### **(a) Indemnizaciones**

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. La Sociedad reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

#### **(b) Gratificaciones**

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión donde estén obligados contractualmente o donde exista una práctica pasada que haya creado una obligación implícita.

### **2.13. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido**

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados integrales, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en estos mismos rubros.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en el país en el que la Sociedad opera y genera ganancias gravadas. La Gerencia evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuesto diferido no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de una llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando la alícuota vigente o sustancialmente vigente a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se aplique cuando se realice el activo por impuesto diferido o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

### **2.14. Efectivo y equivalentes de efectivo**

En el estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 2.15. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad incluyen principalmente ingresos por alquileres y servicios bajo la forma de arrendamientos (Nota 17).

Los ingresos originados por la prestación de servicios son reconocidos cuando: (a) el importe de los ingresos y costos asociados con los servicios pueden medirse con fiabilidad; (b) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y (c) el grado de avance del servicio se puede medir con fiabilidad.

## 2.16. Capital

El capital social se presenta como parte del patrimonio (Nota 11).

## 2.17. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 2021 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dicha fecha reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente ejercicio.

## 3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia de la Sociedad utilice criterios o estimaciones, subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia de la Sociedad considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o la estimación involucrada en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 5.	Valuación incorrecta de las propiedades de inversión	Nota 5 – Propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligada a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 15 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes de la Sociedad. Incobrabilidad en base al vencimiento de los créditos y condiciones específicas de los créditos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la provisión de incobrables	Nota 10 – Créditos por ventas y otros créditos
Vida útil estimada de las propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 6 – Propiedades, planta y equipo

## 4. Administración del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera y el riesgo de tasa de interés), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Las actividades de la Sociedad están expuestas a una variedad de riesgos financieros en el curso normal de sus operaciones. La política general de administración de riesgo es establecida de forma centralizada por nuestra Sociedad controlante y se focaliza en la imprevisibilidad de los mercados financieros, procurando tanto minimizar los costos de capital mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

---

Los principales instrumentos financieros de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos y pasivos que devengan interés. La Sociedad maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con la política centralizada de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgos de la Sociedad están establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la misma, con el fin de fijar límites de riesgo apropiados y controles para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos tienen revisiones periódicas para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Sociedad. El marco establecido de administración de riesgos de la Sociedad, aprobado por el Directorio, incluye políticas, procedimientos, límites permitidos. La Sociedad controlante examina y supervisa el cumplimiento por parte de la gerencia de esas políticas, procedimientos y límites.

La Sociedad emplea distintos métodos para medir y manejar los distintos tipos de riesgos a los que está expuesta; entre ellos, monitorear los niveles de exposición a los riesgos de tasa de interés, de moneda extranjera, de precio, de liquidez y de crédito. La Sociedad intenta negociar solamente con contrapartes solventes, y esas evaluaciones se revisan regularmente.

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño, los resultados de las operaciones y la situación financiera de la Sociedad. Los riesgos enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

### **(a) Administración del riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de variación en los precios de mercado de los instrumentos financieros con los que opera la Sociedad. Los riesgos de mercado de la Sociedad surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a fluctuaciones en los valores de mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Los ejemplos de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra, y los cambios en varios factores pueden tener correlación, por ejemplo, variaciones en la tasa de interés y variaciones en el tipo de cambio de moneda extranjera.

#### ***Riesgo de moneda extranjera:***

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos pero puede operar en diferentes monedas extranjeras. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta al riesgo de moneda extranjera debido a las fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el valor total contable neto de los instrumentos financieros de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de \$ 555.688.009 y \$ 589.363.502 (todos pasivos). La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados integrales antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, en \$ 55.568.801 y \$ 58.936.350, respectivamente. Una depreciación del 10% de la moneda extranjera respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

Este análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de moneda extranjera de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en el tipo de cambio sobre los instrumentos financieros podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en este análisis.

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

---

## **Riesgo de tasa de interés:**

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda y préstamos a corto plazo.

El objetivo primario de las actividades de inversión de la Sociedad es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo se diversifica la cartera de conformidad con límites previamente establecidos. La Sociedad mantiene una cartera de equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por una gran variedad de títulos, incluidos títulos públicos y privados y fondos comunes de inversión.

El riesgo de tasa de interés de la Sociedad puede surgir de los préstamos a corto plazo (Nota 13). Los préstamos emitidos a tasa fija exponen a la Sociedad al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. La Sociedad administra este riesgo monitoreando regularmente la composición de sus préstamos para confirmar que no está expuesta a movimientos de tasa de interés que podrían afectar negativamente su habilidad para cumplir con sus obligaciones financieras y las restricciones de los diferentes contratos de préstamo vigentes.

Al 30 de junio de 2023, los préstamos a tasa fija ascienden a \$ 30.811, y al 30 de junio de 2022, los préstamos a tasa variable ascienden a \$ 46.747.

El análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de tasa de interés de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en las tasas de podría variar significativamente del impacto que se muestra en el análisis de sensibilidad.

## **(b) Administración del riesgo crediticio**

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad. La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias y créditos pendientes de cobro.

El objetivo de la política de administración de este riesgo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera la Sociedad son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La Sociedad coloca su efectivo, equivalentes de efectivo, inversiones y otros instrumentos financieros en diferentes entidades, mitigando de esta forma el riesgo de exposición crediticia a cualquier institución. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera (Nota 9).

## **(c) Administración del riesgo de liquidez**

La Sociedad está expuesta a riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera de la Sociedad. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación mediante el mantenimiento de fuentes de financiación bancarias y líneas de crédito con su sociedad controlante o partes relacionadas.

La Sociedad monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. La Sociedad también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Las siguientes tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento en base al plazo restante hasta la fecha de vencimiento contractual. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y, por lo tanto, no se corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados respecto de saldos con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor en libros en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Al 30 de junio de 2023	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	70.421.896	-	-	-	-	70.421.896
Préstamos	30.811	-	-	-	-	30.811
Pasivo por arrendamientos	85.173.084	85.173.084	85.173.084	85.173.084	749.286.546	1.089.978.882
<b>Total</b>	<b>155.625.791</b>	<b>85.173.084</b>	<b>85.173.084</b>	<b>85.173.084</b>	<b>749.286.546</b>	<b>1.160.431.589</b>

Al 30 de junio de 2022	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	73.533.066	-	-	-	-	73.533.066
Préstamos	46.747	-	-	-	-	46.747
Pasivo por arrendamientos	87.929.630	87.929.630	87.929.630	87.929.630	861.466.121	1.213.184.641
<b>Total</b>	<b>161.509.443</b>	<b>87.929.630</b>	<b>87.929.630</b>	<b>87.929.630</b>	<b>861.466.121</b>	<b>1.286.764.454</b>

### (d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de su controlante. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos de la Sociedad se analiza con mayor detalle en la Nota 13. El patrimonio de la Sociedad se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio.

El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

La Sociedad busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio.

## 5. Propiedades de inversión

	Centro comercial	Total
<b>Valor razonable al 30 de junio de 2021</b>	<b>2.013.862.445</b>	<b>2.013.862.445</b>
Altas	5.409.853	5.409.853
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(251.401)	(251.401)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	735.624.286	735.624.286
<b>Valor razonable al 30 de junio de 2022</b>	<b>2.754.645.183</b>	<b>2.754.645.183</b>
Altas	27.850.317	27.850.317
Traslado	(30.350)	(30.350)
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(140.325)	(140.325)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(277.489.209)	(277.489.209)
<b>Valor razonable al 30 de junio de 2023</b>	<b>2.504.835.616</b>	<b>2.504.835.616</b>

(i) El cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el Estado de resultados integrales (Nota 20).

### Procesos de valuación

Las propiedades de inversión de la Sociedad fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por profesionales independientes, calificados profesionalmente, que poseen una cualificación profesional reconocida y tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

---

La Sociedad tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúan los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantienen conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

Durante el proceso de valuación anual de propiedades de inversión llevado a cabo en años anteriores, se identificaron entre otros aspectos las siguientes circunstancias: i) entrada en vigencia de las modificaciones en el código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) con la nueva ley de código urbano sancionada en noviembre de 2020 y que entró en vigencia en febrero 2021 modificando aproximadamente un tercio del código vigente, ii) nuevos potenciales constructivos, iii) consolidación de nuevos paradigmas del sector impuestos por la pandemia, la situación general económica y la coyuntura del sector inmobiliario que viabilizan técnica, legal o económicamente remanentes o excedentes constructivos para usos alternativos de todo el portfolio de propiedades.

En este sentido, los centros comerciales fueron los más afectados por las circunstancias previamente mencionadas, teniendo en cuenta la dimensión de sus parcelas y sus ubicaciones únicas y estratégicas considerando un mercado de realización potencial alternativo.

El impacto de la pandemia y el cierre por plazos prolongados de los centros comerciales llevó a que se replantee la posibilidad de usos mixtos en los excedentes constructivos de tales centros comerciales buscando una nueva centralidad y potenciando el atractivo en reemplazo de las tiendas anclas.

Por otra parte, el análisis de apertura hacia su entorno y generación de espacios abiertos produjo una nueva distribución del valor de los metros cuadrados existentes produciendo un cambio de enfoque de cómo maximizar dichos metros cuadrados excedentes.

Esto llevó a reevaluar el análisis del valor de metros cuadrados excedentes que eran potencialmente comercializables, (siendo que históricamente fueron los más rentables), a reconvertirlos a otros usos complementarios. Los excedentes constructivos analizados, tienen ubicaciones únicas, irremplazables, con altos potenciales, de realización viables y muy atractivos desde el punto de vista económico. Como dato, el valor de la construcción durante el 2020 mejoró la relación del costo de construcción y su especulación de venta de metros cuadrados futura.

Los excedentes constructivos identificados en el presente ejercicio se relacionan con las siguientes propiedades y se valúan de acuerdo con la metodología establecida para el resto de las propiedades Nivel 2:

1. Patio Bullrich, CABA
2. Alto Palermo, CABA
3. Córdoba Shopping, Córdoba
4. Alto Rosario, Rosario, Santa Fe.
5. Beruti 3345/47, CABA.

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

---

## Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de la Propiedad de inversión:

La Sociedad ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cual se encuentran estos activos, a efectos de maximizar la utilización de información observable disponible para la determinación del valor razonable.

Para los Centros Comerciales no se cuenta con un mercado líquido de compra venta de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, los Centros Comerciales, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del Producto Bruto Interno ("PBI"), la evolución de la inflación, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada por la Sociedad para la valuación de los Centros Comerciales es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF"), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos de los Centros Comerciales y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina. La metodología DCF contempla el uso de ciertos supuestos de valuación no observables, los cuales son determinados en forma confiable en función a la información y fuentes internas disponibles a la fecha de cada medición. Estos supuestos incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes de todos los Centros Comerciales crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos de cada Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de Ebitda promedio histórico de cada uno de ellos.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del último año de vida útil.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro \$/U\$S proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de FMI, OCDE, REM y con el Mercado de Futuros on-shore de Tipo de Cambio (ROFEX). Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para cada fecha de valuación.
- La estimación de la tasa de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
  - a) tasa libre de riesgo americana;
  - b) beta de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
  - c) riesgo país argentino considerando el Índice EMBI+; y
  - d) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible en el mercado corporativo de Argentina ("blue chips"), dado que los bonos soberanos poseen una historia de defaults. En consecuencia, y debido a que e Irsa Inversiones y Representaciones S.A, en función a

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores para la determinación de la tasa de descuento.

Debido a la reestructuración de la deuda llevada a cabo durante el último periodo fiscal, que afectó la composición de la estructura de capital del grupo, se introdujo la utilización de dos tasas de descuento distintas en la valuación de nuestros centros comerciales: una para el descuento de los flujos y otra para la perpetuidad. A diferencia del cierre anterior donde se utilizaba una tasa de descuento única. A continuación, se detalla la diferencia entre ambas:

- Tasa de descuento para flujos: considera la estructura de capital resultante de la mencionada reestructuración de deuda.
- Tasa de descuento de perpetuidad: considera una estructura de capital de mercado, en base a compañías comparables.

La introducción de la tasa normalizada a perpetuidad se debe a que consideramos que la relación entre deuda y capital tendería a normalizarse en el largo plazo.

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

Las siguientes tablas presentan información sobre las mediciones del valor razonable de la propiedad de inversión usando supuestos no observables significativos (Nivel 3):

### 30 de junio 2023

Tipo de Propiedad	Técnica de Valuación	Tasa de Descuento	Tasa de Descuento Perpetuidad	Tasa de Crecimiento
Centro Comercial	Flujo de Fondos Descontado	15,25%	14,20%	2,4%

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio \$/U\$S con una tendencia alcista, que parte de \$479,4 para el ejercicio 2024, arribando a \$2.118,2 en 2029. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 144,3% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

### 30 de junio 2022

Tipo de Propiedad	Técnica de Valuación	Tasa de Descuento	Tasa de Crecimiento
Centro Comercial	Flujo de Fondos Descontado	14,53%	2,4%

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio \$/U\$S con una tendencia alcista, que parte de \$163,65 para el ejercicio 2023, arribando a \$622,06 en 2028. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 70,9% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 6 años.

Los siguientes montos han sido reconocidos en los Estados de resultados integrales:

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Ingresos (Nota 17)	1.096.718.286	819.069.994
Costos (Nota 20)	(393.600.180)	(349.765.791)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 5)	(277.489.209)	735.624.286

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 no se realizaron activaciones de costos financieros.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 6. Propiedades, planta y equipo

	Muebles	Maquinarias y equipos	Total
<b>Valor residual al 30 de junio de 2021</b>	9.428.075	10.113.747	19.541.822
Altas	-	303.612	303.612
Depreciaciones (i)	(2.622.805)	(4.082.936)	(6.705.741)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>6.805.270</b>	<b>6.334.423</b>	<b>13.139.693</b>
Costos	65.788.232	41.596.485	107.384.717
Depreciación acumulada	(58.982.962)	(35.262.062)	(94.245.024)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2022</b>	<b>6.805.270</b>	<b>6.334.423</b>	<b>13.139.693</b>
Altas	166.436	5.094.090	5.260.526
Traslados	-	30.350	30.350
Depreciaciones (i)	(2.624.195)	(3.820.463)	(6.444.658)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>4.347.511</b>	<b>7.638.400</b>	<b>11.985.911</b>
Costos	65.954.668	46.720.925	112.675.593
Depreciación acumulada	(61.607.157)	(39.082.525)	(100.689.682)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2023</b>	<b>4.347.511</b>	<b>7.638.400</b>	<b>11.985.911</b>

(i) El cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en los Estados de resultados integrales (Nota 20).

## 7. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Centros comerciales	594.149.883	640.447.264
<b>Total derecho de uso</b>	<b>594.149.883</b>	<b>640.447.264</b>
No corriente	594.149.883	640.447.264
<b>Total</b>	<b>594.149.883</b>	<b>640.447.264</b>
	30.06.2023	30.06.2022
Centros comerciales (i)	552.545.852	587.849.413
<b>Total pasivo por arrendamientos</b>	<b>552.545.852</b>	<b>587.849.413</b>
No corriente	533.484.491	570.494.237
Corriente	19.061.361	17.355.176
<b>Total</b>	<b>552.545.852</b>	<b>587.849.413</b>

(i) Al 30 de junio de 2022, incluye acuerdo de pago de fecha 6 de julio de 2021 con el Ente Regulador de Santa Fe por los cánones vencidos de mayo 2020 a mayo 2021 inclusive, por un total de US\$ 207.921,56 y € 163.977,80 más IVA.

La evolución del derecho de uso durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
<b>Valor al inicio del ejercicio</b>	<b>640.447.264</b>	<b>686.744.645</b>
Depreciación	(46.297.381)	(46.297.381)
<b>Valor al cierre del ejercicio</b>	<b>594.149.883</b>	<b>640.447.264</b>

El cargo por depreciaciones correspondientes a los ejercicios de doce meses finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Depreciación centros comerciales (i)	46.297.381	46.297.381
<b>Total depreciación de derecho de uso</b>	<b>46.297.381</b>	<b>46.297.381</b>

(i) El cargo por depreciación de derecho de uso ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en los Estados de resultados integrales (Nota 20).

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 8. Inventarios

	30.06.2023	30.06.2022
Materiales y otros artículos en stock	3.776.586	4.630.623
<b>Total inventarios</b>	<b>3.776.586</b>	<b>4.630.623</b>
Corriente	3.776.586	4.630.623
<b>Total</b>	<b>3.776.586</b>	<b>4.630.623</b>

## 9. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos y deudas impositivas), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros". Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Las siguientes tablas presentan los instrumentos financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 10)	234.916.358	-	234.916.358	15.524.649	250.441.007
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	362.991	95.982.898	96.345.889	-	96.345.889
- Inversiones a corto plazo	-	285.601.330	285.601.330	-	285.601.330
<b>Total de activo</b>	<b>235.279.349</b>	<b>381.584.228</b>	<b>616.863.577</b>	<b>15.524.649</b>	<b>632.388.226</b>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>					
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 12)	70.421.896	191.022.843	261.444.739		
Préstamos (Nota 13)	30.811	-	30.811		
<b>Total de pasivo</b>	<b>70.452.707</b>	<b>191.022.843</b>	<b>261.475.550</b>		
<b>30 de junio de 2022</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 10)	217.645.488	-	217.645.488	44.400.223	262.045.711
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	967.937	-	967.937	-	967.937
- Inversiones a corto plazo	-	196.250.779	196.250.779	-	196.250.779
<b>Total de activo</b>	<b>218.613.425</b>	<b>196.250.779</b>	<b>414.864.204</b>	<b>44.400.223</b>	<b>459.264.427</b>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>					
<b>30 de junio de 2022</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 12)	73.533.066	80.234.953	153.768.019		
Préstamos (Nota 13)	46.747	-	46.747		
<b>Total de pasivo</b>	<b>73.579.813</b>	<b>80.234.953</b>	<b>153.814.766</b>		

(i) El valor razonable de los pasivos y activos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable.

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 30/08/2023  
 Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Los ingresos, gastos, las ganancias y pérdidas de los instrumentos financieros pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
<b>30 de junio de 2023</b>			
Intereses ganados	2.386	-	2.386
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	11.242.946	-	11.242.946
Intereses perdidos	(28.993.592)	-	(28.993.592)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(68.110.425)	-	(68.110.425)
Diferencia de cambio, netas	21.231.131	-	21.231.131
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	(5.521.241)	(5.521.241)
Otros costos financieros	(9.766.225)	-	(9.766.225)
<b>Resultado neto</b>	<b>(74.393.779)</b>	<b>(5.521.241)</b>	<b>(79.915.020)</b>

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
<b>30 de junio de 2022</b>			
Intereses ganados	60.189	-	60.189
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	895.947	-	895.947
Intereses perdidos	(31.378.725)	-	(31.378.725)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(82.926.146)	-	(82.926.146)
Diferencia de cambio, netas	288.479.343	-	288.479.343
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	(7.974.125)	(7.974.125)
Otros costos financieros	(5.404.988)	-	(5.404.988)
<b>Resultado neto</b>	<b>169.725.620</b>	<b>(7.974.125)</b>	<b>161.751.495</b>

### ***Determinación del valor razonable***

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual el activo financiero puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos a valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Si el instrumento financiero posee un plazo determinado los datos para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período.

En el caso del nivel 3, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto sólo es permitido en la medida que dicha información no se encuentra disponible. Los datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios.

No se registraron transferencias entre niveles durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

### 10. Créditos por ventas y otros créditos

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y servicios	40.141.702	87.557.205
Deudores por ventas, alquileres y servicios	136.594.719	90.616.029
Aplanamiento de contratos escalonados	-	28.562.910
Valores a depositar	52.473.976	39.211.549
Menos: Previsión para deudores incobrables	(41.756.883)	(91.130.136)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>187.453.514</b>	<b>154.817.557</b>
Gastos pagados por adelantado	6.935.565	4.557.988
Impuesto a los ingresos brutos saldo a favor	3.704.050	4.893.646
Adelanto a proveedores	46.099	2.994.240
Préstamos otorgados	-	84.898
Gastos a recuperar	26.051	53.758
Otros	4.838.935	3.391.439
<b>Total otros créditos</b>	<b>15.550.700</b>	<b>15.975.969</b>
Partes relacionadas (Nota 21)	5.679.910	122.049
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>208.684.124</b>	<b>170.915.575</b>
No corriente	11.387.673	16.231.247
Corriente	197.296.451	154.684.328
<b>Total</b>	<b>208.684.124</b>	<b>170.915.575</b>

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 23.

El valor razonable de los créditos corrientes se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de crédito, se explican en detalle en la Nota 2.

La evolución de la previsión para deudores incobrables es la siguiente:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
<b>Inicio del ejercicio</b>	91.130.136	184.142.028
Aumentos (Nota 20)	4.937.024	19.723.246
Disminuciones (Nota 20)	(4.651.378)	(53.335.974)
Utilizaciones	-	(21.824)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(49.658.899)	(59.377.340)
<b>Cierre del ejercicio</b>	<b>41.756.883</b>	<b>91.130.136</b>

La Sociedad también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos por tipo y clase, al 30 de junio de 2023 y 2022:

	Vencidos sin provisionar			A vencer	Vencido provisionado	Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Alquileres y servicios	5.898.394	-	11.601.246	169.953.874	41.756.883	229.210.397
<b>Total al 30 de junio de 2023</b>	<b>5.898.394</b>	<b>-</b>	<b>11.601.246</b>	<b>169.953.874</b>	<b>41.756.883</b>	<b>229.210.397</b>
Alquileres y servicios	8.134.884	6.065.623	15.970.809	124.646.240	91.130.137	245.947.693
<b>Total al 30 de junio de 2022</b>	<b>8.134.884</b>	<b>6.065.623</b>	<b>15.970.809</b>	<b>124.646.240</b>	<b>91.130.137</b>	<b>245.947.693</b>

Al 30 de junio de 2023 y 2022 los arrendamientos y servicios a cobrar no deteriorados (vencidos ni deteriorados) se relacionan con una amplia cantidad dispersa de clientes para los que no existe una calificación crediticia externa disponible. La mayoría de los clientes respecto de los cuales no existe una calificación crediticia externa disponible son clientes actuales con una historia de seis meses dentro de la Sociedad y sin registros de incumplimiento en el pasado. Los nuevos clientes con menos de seis meses de historia dentro de la Sociedad se monitorean de cerca. A la fecha, la Sociedad no tiene experiencia de problemas crediticios con estos nuevos clientes.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 11. Patrimonio

### Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 100 por acción y un voto cada una.

### Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una reserva de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio.

### Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, el 5% de las ganancias del ejercicio es separado para constituir la reserva legal hasta alcanzar el 20% del capital social más ajuste de capital. Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas.

### Otras reservas

La Sociedad puede destinar parte de sus ganancias del ejercicio para constituir reservas voluntarias de acuerdo con la ley y prácticas societarias. Estas reservas especiales pueden ser a efectos generales o para usos específicos, como por ejemplo nuevos desarrollos. Las reservas voluntarias pueden ser desafectadas para distribución de dividendos.

## 12. Deudas comerciales y otras deudas

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Anticipo por derechos de admisión	106.192.517	18.397.075
Deudas comerciales	26.093.395	8.122.200
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	58.183.978	25.904.203
Provisión facturas a recibir	12.551.094	26.027.884
Anticipo de clientes	1.759.256	5.673.721
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>204.780.240</b>	<b>84.125.083</b>
Retenciones a depositar	1.327.364	765.791
Impuesto al valor agregado a pagar	16.512.985	25.175.371
Ingresos brutos a pagar	1.274.733	2.031.178
Otros impuestos a pagar	5.771.593	2.287.614
<b>Total otras deudas</b>	<b>24.886.675</b>	<b>30.259.954</b>
Partes relacionadas (Nota 21)	31.777.824	39.382.982
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>261.444.739</b>	<b>153.768.019</b>
No corriente	65.820.169	4.666.513
Corriente	195.624.570	149.101.506
<b>Total</b>	<b>261.444.739</b>	<b>153.768.019</b>

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

## 13. Préstamos

La siguiente tabla muestra los montos de los préstamos al 30 de junio de 2023 y 2022:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Descubiertos bancarios	30.811	46.747
<b>Total préstamos</b>	<b>30.811</b>	<b>46.747</b>
Corriente	30.811	46.747
<b>Total</b>	<b>30.811</b>	<b>46.747</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>46.747</b>	<b>18.815.402</b>
Intereses pagados	(181.830)	(11.578.862)
Intereses devengados	137.583	2.870.218
Obtención de préstamos	476.794	5.142.479
Cancelación de préstamos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	(13.959.657)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(448.483)	(1.242.833)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b><u>30.811</u></b>	<b><u>46.747</u></b>

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad es el siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Capital:</b>		
Menos de un año	303	-
<b>Intereses:</b>		
Menos de un año	30.508	46.747
<b>Total préstamos</b>	<b><u>30.811</u></b>	<b><u>46.747</u></b>

La siguiente tabla desglosa los préstamos a tasa de interés fija de la Sociedad por moneda de emisión:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>A tasa fija:</b>		
Menos de un año	30.811	46.747
	<b><u>30.811</u></b>	<b><u>46.747</u></b>

#### 14. Remuneraciones y cargas sociales

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales	14.100.797	9.567.692
<b>Remuneraciones y cargas sociales</b>	<b><u>14.100.797</u></b>	<b><u>9.567.692</u></b>

#### 15. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El detalle del cargo por impuesto a las ganancias de la Sociedad es el siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(151.675.585)	-
Impuesto diferido	53.786.926	(497.817.958)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(97.888.659)</u></b>	<b><u>(497.817.958)</u></b>

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022 se recuperarán de la siguiente forma:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	199.793.402	217.599.891
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	26.663.755	33.923.366
<b>Subtotal Activo por impuesto diferido</b>	<b><u>226.457.157</u></b>	<b><u>251.523.257</u></b>
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(648.861.631)	(726.687.840)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(9.032.277)	(10.059.094)
<b>Subtotal Pasivo por impuesto diferido</b>	<b><u>(657.893.908)</u></b>	<b><u>(736.746.934)</u></b>
<b>Total Pasivo por impuesto diferido, neto</b>	<b><u>(431.436.751)</u></b>	<b><u>(485.223.677)</u></b>

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	30.06.2022	Cargado / (Acreditado) al resultado	30.06.2023
<b>Activo por impuesto diferido</b>			
Quebrantos impositivos 25%	17.419.729	(17.419.729)	-
Deudas comerciales y otras deudas	348.147.351	17.279.802	365.427.153
Pasivo por arrendamientos	(122.234.261)	(18.879.404)	(141.113.665)
Ajuste por inflación impositivo	6.266.524	(4.122.758)	2.143.766
Otros	(97)	-	(97)
<b>Subtotal activo por impuesto diferido</b>	<b>249.599.246</b>	<b>(23.142.089)</b>	<b>226.457.157</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>			
Créditos por venta y otros créditos	(7.661.182)	-	(7.661.182)
Derecho de uso de activos	(224.156.544)	7.065.320	(217.091.224)
Propiedades de inversión	(495.693.255)	23.218.402	(472.474.853)
Propiedades, planta y equipo	(4.042.057)	51.468.420	47.426.363
Inversiones	(3.269.885)	(4.823.127)	(8.093.012)
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(734.822.923)</b>	<b>76.929.015</b>	<b>(657.893.908)</b>
<b>Total pasivo por impuesto diferido, neto</b>	<b>(485.223.677)</b>	<b>53.786.926</b>	<b>(431.436.751)</b>

  

	30.06.2021	Cargado / (Acreditado) al resultado	30.06.2022
<b>Activo por impuesto diferido</b>			
Créditos por venta y otros créditos	9.288.504	(16.949.686)	(7.661.182)
Quebrantos impositivos 25%	-	17.419.729	17.419.729
Quebrantos impositivos 35%	98.749.104	(98.749.104)	-
Deudas comerciales y otras deudas	313.230.235	34.917.116	348.147.351
Pasivo por arrendamientos	-	(122.234.261)	(122.234.261)
Ajuste por inflación impositivo	13.402.494	(7.135.970)	6.266.524
Otros	(185)	88	(97)
<b>Subtotal activo por impuesto diferido</b>	<b>434.670.152</b>	<b>(192.732.088)</b>	<b>241.938.064</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>			
Derecho de uso de activos	(240.360.631)	16.204.087	(224.156.544)
Propiedades de inversión	(177.088.163)	(318.605.092)	(495.693.255)
Propiedades, planta y equipo	(4.594.626)	552.569	(4.042.057)
Inversiones	(32.451)	(3.237.434)	(3.269.885)
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(422.075.871)</b>	<b>(305.085.870)</b>	<b>(727.161.741)</b>
<b>Total activo / (pasivo) por impuesto diferido, neto</b>	<b>12.594.281</b>	<b>(497.817.958)</b>	<b>(485.223.677)</b>

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad no posee quebrantos impositivos

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

	30.06.2023	30.06.2022
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente (i)</b>	<b>(110.069.515)</b>	<b>(446.915.206)</b>
Diferencias permanentes:		
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(18.004)	78.797
Diferencial de tasa	7.955.061	(810.084)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(236.372.945)	(247.501.247)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	240.616.744	197.329.782
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(97.888.659)</b>	<b>(497.817.958)</b>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias vigente al 30 de junio de 2023 y 2022 es del 33,82% y 35,00% respectivamente.

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de futuras ganancias impositivas sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, la Sociedad necesitará generar ganancias impositivas futuras. Con base en el nivel de ganancias impositivas históricas y proyecciones de ganancias impositivas futuras en los períodos en que los activos por impuesto diferido son deducibles, la Gerencia de la Sociedad estima que al 30 de junio de 2023 es probable que la Sociedad utilice todos los activos por impuestos.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## Modificaciones impositivas

Durante el ejercicio no se produjeron modificaciones en materia impositiva relevantes para la Sociedad.

## 16. Arrendamientos

### *La Sociedad como arrendataria*

La Sociedad actúa como arrendataria respecto al inmueble que es explotado bajo un contrato de concesión. La Sociedad aplica NIIF 16 (ver notas 1.2 y 2.6).

### *La Sociedad como arrendadora:*

Las propiedades arrendadas a inquilinos se incluyen en "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera (Nota 5). Ver Nota 2.15 para la contabilización de ingresos por alquileres.

- Arrendamientos del centro comercial

La Sociedad celebra arrendamientos operativos cancelables vinculados al centro comercial La Ribera. Los arrendamientos tienen un plazo promedio que va de tres a cinco años. Los inquilinos habitualmente pagan un alquiler que es el mayor de (i) el alquiler básico; y (ii) el alquiler complementario (que generalmente va de 4% a 12% de las ventas de los inquilinos).

Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se incrementa por razones exclusivamente comerciales en forma trimestral y acumulativa. El porcentaje de incremento a aplicar sobre el Alquiler Básico vigente en dicho momento es el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina. Respecto al alquiler complementario, dado que el alquiler no se conoce hasta el final del período, estos contratos de arrendamiento entran dentro de la definición de renta contingente bajo la NIC 17 "Arrendamientos".

El valor contable de los activos destinados a estos arrendamientos se expone en Nota 5.

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, los ingresos por alquiler básico y contingente de la Sociedad ascendieron a \$ 366.211.424 y \$ 224.268.514 y a \$ 381.027.389 y \$ 344.386.274, respectivamente y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos por alquileres y servicios" en el estado de resultados integrales.

Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales de la Sociedad son los siguientes:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
No más de 1 año	138.204.036	41.619.757
Más de 1 año y no más de 5 años	7.307.641	24.561.797
Más de 5 años	-	484.678
	<u>145.511.677</u>	<u>66.666.232</u>

## 17. Ingresos

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Alquiler contingente	381.027.389	344.386.274
Alquiler básico	366.211.424	224.268.514
Derechos de admisión	40.955.456	26.317.348
Aplanamiento de alquileres escalonados	(18.385.030)	(39.977.932)
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	11.205.921	10.399.308
Otros	718.655	204.392
<b>Total ingresos por alquileres y servicios</b>	<u>781.733.815</u>	<u>565.597.904</u>
Expensas y fondo de promoción colectiva	314.984.471	253.472.090
<b>Total ingresos por expensas y fondo de promoción colectiva</b>	<u>314.984.471</u>	<u>253.472.090</u>
<b>Total ingresos</b>	<u>1.096.718.286</u>	<u>819.069.994</u>

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 18. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2023	30.06.2022
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	11.242.946	895.947
Otros	(24.466)	(1.848.596)
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>11.218.480</b>	<b>(952.649)</b>

## 19. Resultados financieros, netos

	30.06.2023	30.06.2022
Intereses ganados	2.386	60.189
<b>Ingresos financieros</b>	<b>2.386</b>	<b>60.189</b>
Intereses perdidos	(97.104.017)	(114.304.871)
Otros costos financieros	(9.766.225)	(5.404.988)
<b>Costos financieros</b>	<b>(106.870.242)</b>	<b>(119.709.859)</b>
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(5.521.241)	(7.974.125)
Diferencias de cambio, neta	21.231.131	288.479.343
<b>Otros resultados financieros</b>	<b>15.709.890</b>	<b>280.505.218</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	119.010.530	(22.682.852)
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>27.852.564</b>	<b>138.172.696</b>

## 20. Gastos por naturaleza

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2023
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	158.903.335	52.659	4.866	158.960.860
Deudores incobrables, neto (Nota 10)	-	-	285.646	285.646
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	93.569.083	-	-	93.569.083
Honorarios y retribuciones por servicios	3.988.787	88.588.923	5.657.638	98.235.348
Impuestos, tasas y contribuciones	24.446.629	67.143	42.177.999	66.691.771
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 5, 6 y 7)	52.882.364	-	-	52.882.364
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	58.744.584	-	78.802	58.823.386
Viáticos, movilidad y librería	745.323	298.220	-	1.043.543
Gastos bancarios	-	2.025.755	-	2.025.755
Fletes	320.075	-	-	320.075
<b>Total de gastos por naturaleza al 30.06.2023</b>	<b>393.600.180</b>	<b>91.032.700</b>	<b>48.204.951</b>	<b>532.837.831</b>

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2022
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	151.478.494	987	32.025	151.511.506
Deudores incobrables, neto (Nota 10)	-	-	(33.612.728)	(33.612.728)
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	82.231.292	113.311	-	82.344.603
Honorarios y retribuciones por servicios	1.493.628	60.176.969	5.355.508	67.026.105
Impuestos, tasas y contribuciones	20.662.830	-	30.639.559	51.302.389
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 5, 6 y 7)	53.254.523	-	-	53.254.523
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	39.655.344	-	-	39.655.344
Viáticos, movilidad y librería	712.637	674.999	-	1.387.636
Gastos bancarios	-	1.864.638	-	1.864.638
Fletes	141.102	-	-	141.102
Alquileres y expensas	135.941	-	-	135.941
Otros	-	2.680	-	2.680
<b>Total de gastos por naturaleza al 30.06.2022</b>	<b>349.765.791</b>	<b>62.833.584</b>	<b>2.414.364</b>	<b>415.013.739</b>

(i) Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 incluye \$ 65.618.740 de Remuneraciones y gratificaciones; \$ 20.844.601 de Seguridad social y \$ 7.105.742 de Otros gastos y beneficios. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 incluye \$ 61.613.016 de Remuneraciones y gratificaciones; \$ 17.265.474 de Seguridad social y \$ 3.466.113 de Otros gastos y beneficios.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 21. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo.

### a) Honorarios por gerenciamiento (Management Fee)

La Sociedad mantiene un acuerdo de administración con su sociedad con control conjunto IRSA Inversiones y Representaciones S.A..

### b) Servicios legales

La Sociedad contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual el Sr. Saúl Zang forma parte y es miembro del Directorio de la Sociedad.

### c) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios la Sociedad, y el resto de las compañías del Grupo realizan compras de insumos y materiales y/o contrataciones de servicios a nombre de una compañía, que posteriormente vende y/o recupera al resto de las mismas, en función de su utilización efectiva. Estas operaciones no implican una ganancia adicional para la compañía que recupera los mismos, ya que estos se recuperan por el valor de costo de los bienes o servicios adquiridos.

### d) Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades la Sociedad, y el resto de las compañías del Grupo celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito. Estos préstamos generalmente determinan pagos de intereses a tasas de mercado, calculados desde las fechas de los desembolsos hasta las fechas de los efectivos pagos, y pueden cancelarse total o parcialmente antes de la fecha de vencimiento, ya sea en efectivo y/o mediante la capitalización (conversión en acciones) y/o compensación de saldos deudores y acreedores según sea el caso.

### e) Cobranzas por arrendamientos

Los centros comerciales propiedad de IRSA Inversiones y Representaciones S.A., y la Sociedad, cuentan con un programa de órdenes de compra al portador que consiste en la aceptación de los mismos por parte de los locales adheridos, como medio de pago en las compras efectuadas por los clientes.

Estas órdenes de compra son emitidas por la Sociedad y pueden ser utilizadas exclusivamente en los centros comerciales de estas tres sociedades. Una vez recibidas por los locatarios, estas deben presentarlas en cualquiera de las oficinas de cobro habilitadas, para su liquidación y aplicación a saldos pendientes por arrendamientos.

En virtud de esta operatoria pueden generarse saldos a cobrar o pagar entre las distintas compañías anteriormente mencionadas, cuando estas órdenes de compra son utilizadas en centros comerciales pertenecientes a compañías distintas a las de su emisión.

### f) Contratos de arrendamiento, o uso de espacios en Centros Comerciales

La Sociedad habitualmente alquila diferentes espacios en su Centro Comercial (locales, góndolas, bauleras o espacios para publicidad) a partes relacionadas.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas:

Rubro	30.06.2023	30.06.2022
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 10)	5.679.910	122.049
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 12)	(31.777.824)	(39.382.982)
<b>Total</b>	<b>(26.097.914)</b>	<b>(39.260.933)</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	5.623.296 (4.302.773) (4.006.422) (18.249.685) (639.663)	- (4.741.043) (8.637.054) (22.028.391) (1.378.984)	Deudores por alquileres y servicios Reintegro de gastos a pagar Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios Honorarios por gerenciamiento Plan incentivo largo plazo
<b>Total control conjunto</b>	<b>(21.575.247)</b>	<b>(36.785.472)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(35.350)	(65.442)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(35.350)</b>	<b>(65.442)</b>	
We are appa S.A.	-	(1.304.263)	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios a pagar
Arcos del Gourmet S.A.	(20.487)	(44.166)	Reintegro de gastos a pagar
<b>Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>(20.487)</b>	<b>(1.348.429)</b>	
Grainco S.A.	56.614 (4.523.444)	122.049 (1.183.639)	Reintegro de gastos a cobrar Reintegro de gastos a pagar
<b>Total accionistas</b>	<b>(4.466.830)</b>	<b>(1.061.590)</b>	
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>(26.097.914)</b>	<b>(39.260.933)</b>	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	6.791.310 -	12.550.441 (35.379)	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios Operaciones financieras Honorarios por gerenciamiento
<b>Total control conjunto</b>	<b>(71.876.939)</b>	<b>(38.006.661)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(463.748)	(330.269)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(463.748)</b>	<b>(330.269)</b>	
Grainco S.A.	(4.366.171)	(5.576.893)	Honorarios
<b>Total accionistas</b>	<b>(4.366.171)</b>	<b>(5.576.893)</b>	
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>(76.706.858)</b>	<b>(43.913.823)</b>	

El siguiente es un resumen las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	215.580.276	-	Dividendos otorgados
Grainco S.A.	215.580.276	-	Dividendos otorgados
<b>Total distribuciones</b>	<b>431.160.552</b>	<b>-</b>	
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>431.160.552</b>	<b>-</b>	

## 22. Resolución General N° 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (CNV)

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación, se detallan las Notas a los estados financieros que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso	Nota 5, 6 y 7
Anexo B- Activos intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D- Otras inversiones	Nota 9
Anexo E- Previsiones y Provisiones	Nota 10
Anexo F- Costo de bienes vendidos	Nota 20
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 23

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 23. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30.06.2023	30.06.2022
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	95	256,30	24.297	-
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>24.297</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	430	256,30	110.160	115.851
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>110.160</b>	<b>115.851</b>
<b>Total Activo</b>			<b>134.457</b>	<b>115.851</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	12.764	256,70	3.276.614	1.629.940
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>3.276.614</b>	<b>1.629.940</b>
<b>Pasivo por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	1.156.162	256,70	296.786.765	321.662.882
Euros	911.797	280,50	255.759.087	266.186.531
<b>Total pasivo por arrendamientos</b>			<b>552.545.852</b>	<b>587.849.413</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>555.822.466</b>	<b>589.479.353</b>

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre del ejercicio.

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2023 según Banco Nación Argentina.

## 24. Nota de contexto económico

La Sociedad opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables tienen, y es esperable continúen mostrando, una fuerte volatilidad en el ámbito nacional.

El año 2023 se presenta complejo para la economía argentina. Comenzó con una sequía histórica que implicó una caída en la producción agropecuaria exportable y, consecuentemente, una pérdida de ingreso de divisas de alrededor de USD 20.000 millones. Ello impactó en las menguadas reservas del BCRA -Banco Central de la Republica Argentina- y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional (FMI), obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

Asimismo, 2023 es año de elecciones presidenciales y, como ocurre en estos períodos, la volatilidad y la incertidumbre se elevan. De este modo, lo que queda para el segundo semestre no será ajeno a este comportamiento.

Los principales indicadores en nuestro país son:

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación post-pandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó a 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 30 de agosto de 2023, el peso se depreció 97,8% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- El BCRA 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 dólares implican la solicitud de autorización previa del BCRA para ciertas transacciones, siendo de aplicación para la Sociedad las siguientes:

- El pago de importación de servicios a compañías vinculadas del exterior
- La formación de activos externos y operaciones con derivados
- El pago de capital e intereses de endeudamientos financieros del exterior con contrapartes vinculadas

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 30/08/2023  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

---

Adicionalmente, el régimen cambiario ya determinaba como obligatorio el ingreso y liquidación a moneda nacional de los fondos obtenidos como resultados de las siguientes operaciones y conceptos:

- Exportaciones de bienes
- Cobros de exportaciones de servicios
- Cobros de prefinanciaci3nes, anticipos y post-financiaci3nes de exportaci3n de bienes
- Enajenaci3n de activos no financieros no producidos
- Endeudamientos financieros del exterior, en caso de que la contraparte sea un tercero y se pretenda pagar el capital y los intereses a trav3s del mercado de cambios.

Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentaci3n de una serie de declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se compromete a no operar con t3tulos valores ya que en caso de hacerlo, generar3a un periodo de inhibici3n para acceder al mercado de cambios.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podr3an 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. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 han sido valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Las mencionadas restricciones cambiarias no han impedido hasta el momento que la Sociedad cumpla con sus obligaciones financieras.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisi3n de los presentes estados financieros.

La Direcci3n de la Sociedad monitorea permanentemente la evoluci3n de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acci3n e identificar los potenciales impactos sobre su situaci3n patrimonial y financiera. Los estados financieros de la Sociedad deben ser le3dos a la luz de estas circunstancias.

### **25. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisi3n de los presentes estados financieros anuales, no han ocurrido otros hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

# **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores  
Presidente y Directores de  
**NUEVO PUERTO DE SANTA FE S.A.**  
C.U.I.T. 30-70975365-3  
Domicilio legal: Dique I – Puerto de Santa Fe – Ciudad de Santa Fe  
Provincia de Santa Fe

## **INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **1. Estados Financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **NUEVO PUERTO DE SANTA FE S.A.** (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, así como la información complementaria contenida en sus notas 1 a 25, que se presentan como información complementaria.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio actual.

### **2. Responsabilidad de la Dirección en relación a los estados financieros**

La Dirección es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y del control interno que la Dirección considere necesario de manera que los estados financieros no contengan errores significativos.

### **3. Responsabilidad de los auditores y alcance de la auditoría**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas.

Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados financieros. Como parte de dicha valoración del riesgo, hemos considerado los controles internos de la Sociedad relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a efectos de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en función de las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos de la Sociedad.

Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables de la Dirección de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

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

#### 4. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **NUEVO PUERTO DE SANTA FE S.A.** al 30 de junio de 2023, así como su resultado integral, los cambios en su patrimonio y el flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

#### **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a) Los estados financieros surgen de las registraciones del sistema contable de la Sociedad y se encuentran pendientes de transcripción en el Libro de Inventario y Balances.
- b) Al 30 de junio de 2023, las deudas devengadas a favor del Régimen Nacional de la Seguridad Social que surgen de los registros contables ascienden a \$3.664.957, no siendo exigibles a dicha fecha, estando las mismas regularizadas en planes de pagos por la suma de \$1.253.736.
- c) Según surge de los registros contables de la Sociedad, y de las declaraciones juradas presentadas durante el ejercicio, la Sociedad presenta un saldo a pagar de \$1.275.003 a favor de la Administración Provincial de Impuestos de la Provincia de Santa Fe en concepto de Impuesto sobre los Ingresos Brutos., no siendo exigible al 30 de junio de 2023.
- d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previsto en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe.
- e) Las cifras resumidas de los estados financieros al 30 de junio de 2023 son:

	<u>30/06/2023</u>
Activo	3.705.379.339
Pasivo	1.340.909.450
Patrimonio Neto	2.364.469.889
Resultado del Ejercicio	227.573.631

Provincia de Santa Fe, 30 de agosto de 2023.

**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matrícula 7-282

Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr.16.845

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.**

## Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos examinado los estados financieros adjuntos de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB por sus siglas en inglés”). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

## Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan 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 actas de Directorio 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. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Becher y Asociados S.R.L, quienes emitieron su informe con fecha 30 de agosto 2023. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la Dirección de la Sociedad y de la

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

### **Alcance de nuestro examen (Continuación)**

presentación de los estados financieros en su conjunto. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

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

### **Opinión**

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito en los párrafos anteriores, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. al 30 de junio de 2023, sus resultados integrales, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las NIIF; y
- b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances; ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2023;
- c) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores en gestión de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. a la fecha de presentación de los estados financieros al 30 de junio de 2023, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 45 de la FACPCE;

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)**

- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el CPCECABA; y
- e) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades.

**Provincia de Santa Fe, 30 de agosto de 2023.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular