

# **Shopping Neuquén S.A.**

**Memoria y estados financieros por el ejercicio N° 34 finalizado el 30 de junio de 2023 presentados en forma comparativa**

# Shopping Neuquén S.A.

## Memoria

Señores Accionistas:

El Directorio de Shopping Neuquén S.A. en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes somete a vuestra consideración esta memoria, el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo y notas correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha.

### 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	8.544.479.707	8.467.037.441
Activo corriente	106.577.120	111.411.556
<b>Activo</b>	<b>8.651.056.827</b>	<b>8.578.448.997</b>
Pasivo no corriente	348.780.324	421.586.532
Pasivo corriente	337.427.146	1.403.440.294
<b>Pasivo</b>	<b>686.207.470</b>	<b>1.825.026.826</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>7.964.849.357</b>	<b>6.753.422.171</b>
<b>Pasivo y Patrimonio neto</b>	<b>8.651.056.827</b>	<b>8.578.448.997</b>

El total del activo se incrementó en ARS 72.607.830 pasando de ARS 8.578.448.997 al 30 de junio de 2022 a ARS 8.651.056.827 al 30 de junio de 2023. La variación fue originada principalmente por:

- un aumento de ARS 683.708.635 generado principalmente por el incremento de las propiedades de inversión y su valor razonable, siendo compensado por una disminución de ARS 422.952.588 en la línea de propiedades para la venta.
- una disminución de ARS 175.545.766 en la línea de activo diferido.

El total del pasivo disminuyó en ARS 1.138.819.356 con respecto al ejercicio anterior, pasando de ARS 1.825.026.826 al 30 de junio de 2022 a ARS 686.207.470 al 30 de junio de 2023. La variación fue originada principalmente por:

- una disminución de las deudas comerciales y otras deudas de ARS 1.352.900.312, principalmente generado por la deuda con su accionista IRSA Inversiones y Representaciones S.A..
- una disminución en los préstamos por ARS 122.853.305, debido principalmente a la inflación ocurrida en el ejercicio.

El patrimonio aumentó en ARS 1.211.427.186 con respecto al ejercicio anterior, a causa del resultado del ejercicio.

### Estructura de resultados Integrales

Al 30 de junio de 2023 y 2022 la estructura de resultados es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	1.571.129.675	5.388.943.657
Resultados financieros, netos	160.849.246	179.123.737
Impuesto a las ganancias	(520.551.735)	(1.827.182.759)
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>	<b>1.211.427.186</b>	<b>3.740.884.635</b>

# Shopping Neuquén S.A.

## Memoria (Continuación)

El resultado integral del ejercicio al 30 de junio de 2023 obtuvo una variación de ARS 2.529.457.449, pasando de una ganancia de ARS 3.740.884.635 al 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 1.211.427.186 al 30 de junio de 2023. Las principales variaciones corresponden a la disminución del resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión pasando de una ganancia de ARS 4.149.794.689 al 30 de junio de 2022, a una ganancia de ARS 247.998.874 al 30 de junio de 2023, y una disminución de ARS 1.306.631.024 en el impuesto a las ganancias.

### Información sobre el flujo de efectivo

Al 30 de junio de 2023 y 2022 los flujos de fondos son los siguientes:

	<u>30.06.2023</u>		<u>30.06.2022</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(91.693.734)		(122.554.113)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	42.672.686		30.366.811
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b><u>(49.021.048)</u></b>		<b><u>(92.187.302)</u></b>

La variación del efectivo y equivalentes de efectivo se debe principalmente a un aumento en el efectivo generado por las actividades de financiación de ARS 12.305.875 generado principalmente por la obtención de nuevos préstamos en el ejercicio 2023, y una disminución en el efectivo utilizado en las actividades operativas antes de impuesto a las ganancias a pagar, de ARS 32.740.969.

### Índices comparativos con el ejercicio anterior

Los índices comparativos son los siguientes:

	<u>30.06.2023</u>		<u>30.06.2022</u>	
<b>Liquidez corriente</b>				
Activo corriente	106.577.120		111.411.556	
Pasivo corriente	337.427.146	= 0,316	1.403.440.294	= 0,079
<b>Solvencia</b>				
Patrimonio neto	7.964.849.357		6.753.422.171	
Pasivo total	686.207.470	= 11,607	1.825.026.826	= 3,700
<b>Inmovilización del capital</b>				
Activo no corriente	8.544.479.707		8.467.037.441	
Activo total	8.651.056.827	= 0,988	8.578.448.997	= 0,987
<b>Rentabilidad</b>				
Resultado del ejercicio	1.211.427.186		3.740.884.635	
Patrimonio promedio (1)	7.359.135.764	= 0,165	4.882.979.854	= 0,766
<b>Endeudamiento</b>				
Pasivo Total	686.207.470		1.825.026.826	
Patrimonio Neto	7.964.849.357	= 0,086	6.753.422.171	= 0,270
<b>Prueba Acida</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo + Inversiones en activos financieros corrientes + Créditos por ventas y otros créditos corrientes	106.577.120	= 0,316	111.411.556	= 0,079
Pasivo corriente	337.427.146		1.403.440.294	
<b>Razón del Patrimonio neto al activo</b>				
Patrimonio Neto	7.964.849.357		6.753.422.171	
Activo total	8.651.056.827	= 0,921	8.578.448.997	= 0,787

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

# Shopping Neuquén S.A.

**Memoria** (Continuación)

## **Perspectivas para el próximo ejercicio**

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.

Seguiremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos y avanzando en el desarrollo de la zona donde está emplazado el centro comercial Alto Comahue y las parcelas linderas, propiedad de la compañía.

## **Agradecimientos**

Por último, solo queda agradecer la confianza dispensada a este Directorio por los señores accionistas.

**Neuquén, 01 de septiembre de 2023.**

Inicialado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 01/09/23  
Por comisión Fiscalizadora

---

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

---

Fernando A. Elstain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

C.U.I.T. N°: 30-63589463-2

## Información Legal

**Denominación:** *Shopping Neuquén S.A.*

**Domicilio legal:** *Hipólito Yrigoyen 135, Neuquén, Provincia de Neuquén*

**Actividad principal:** *Desarrollo de emprendimientos*

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

- **Del Estatuto:** *25 de septiembre de 1989*

- **De la última modificación:** *12 de marzo de 2010*

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** *25 de septiembre de 2088*

**Fecha de inicio de ejercicio:** *1 de julio de 2022*

**Fecha de cierre de ejercicio:** *30 de junio de 2023*

**Número de inscripción en el Registro Público de Comercio:** *Número 163, folio 767/778, tomo V, Año 1989*

**Capital social:** *53.540.418 acciones*

Clase de acciones	Capital suscrito, emitido e integrado ARS
Escriturales ordinarias de valor nominal ARS 1 y 5 votos por acción	53.540.418

**Sociedad controlante:** *IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima*

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

**Actividad de la sociedad controlante:** *Inmobiliaria*

**Participación de la sociedad controlante sobre el capital:** *53.511.353*

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante:** *99,95%*

**Ejercicio finalizado N°:** *34*

# Shopping Neuquén 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	8.512.801.546	7.829.092.911
Propiedades, planta y equipo	6	13.587.751	16.647.406
Propiedades para la venta	7	-	422.952.588
Activos por impuesto diferido	12	-	175.545.766
Créditos por impuesto a las ganancias		4.143.051	-
Créditos por ventas y otros créditos	9	13.947.359	22.798.770
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>8.544.479.707</b>	<b>8.467.037.441</b>
<b>Activo corriente</b>			
Créditos por ventas y otros créditos	9	790.810	154.989
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	105.786.310	111.256.567
<b>Total del activo corriente</b>		<b>106.577.120</b>	<b>111.411.556</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>8.651.056.827</b>	<b>8.578.448.997</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		7.964.849.357	6.753.422.171
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>7.964.849.357</b>	<b>6.753.422.171</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por impuesto diferido	12	348.780.324	-
Préstamos	13	-	421.586.532
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>348.780.324</b>	<b>421.586.532</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	11	11.271.756	1.364.172.068
Préstamos	13	326.155.390	27.422.163
Impuesto a las ganancias a pagar		-	11.846.063
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>337.427.146</b>	<b>1.403.440.294</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>686.207.470</b>	<b>1.825.026.826</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.651.056.827</b>	<b>8.578.448.997</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con mis informes de fecha 01/09/2023

José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186  
Síndico Titular

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

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

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Ingresos	15	1.352.320.327	1.282.533.240
Costos	16	(11.793.234)	(15.246.973)
<b>Resultado bruto</b>		<b><u>1.340.527.093</u></b>	<b><u>1.267.286.267</u></b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	247.998.874	4.149.794.689
Gastos generales y de administración	16	(8.097.673)	(9.990.671)
Gastos de comercialización	16	(9.215.564)	(12.700.437)
Otros resultados operativos, netos	17	(83.055)	(5.446.191)
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b><u>1.571.129.675</u></b>	<b><u>5.388.943.657</u></b>
Ingresos financieros	18	43.395.829	149.850.020
Costos financieros	18	(24.460.267)	(15.620.592)
Otros resultados financieros	18	(5.443.398)	(2.651.443)
RECPAM	18	147.357.082	47.545.752
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b><u>160.849.246</u></b>	<b><u>179.123.737</u></b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b><u>1.731.978.921</u></b>	<b><u>5.568.067.394</u></b>
Impuesto a las ganancias	12	(520.551.735)	(1.827.182.759)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b><u>1.211.427.186</u></b>	<b><u>3.740.884.635</u></b>
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>		<b><u>1.211.427.186</u></b>	<b><u>3.740.884.635</u></b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con mis informes de fecha 01/09/2023

\_\_\_\_\_  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186  
Síndico Titular

\_\_\_\_\_  
Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

## Estados de Cambios en los Patrimonios por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste de Capital	Reserva legal	Reserva para otros proyectos en cartera	Reserva Resolución CNV 609/12	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	53.540.418	1.667.953.537	159.810.465	5.953.988.249	269.277.437	(1.351.147.935)	6.753.422.171
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	1.211.427.186	1.211.427.186
Saldos al 30 de junio de 2023	53.540.418	1.667.953.537	159.810.465	5.953.988.249	269.277.437	(139.720.749)	7.964.849.357

	Capital social	Ajuste de Capital	Reserva legal	Reserva para otros proyectos en cartera	Reserva Resolución CNV 609/12	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2021	53.540.418	1.667.953.537	159.810.465	5.953.988.249	269.277.437	(5.092.032.570)	3.012.537.536
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	3.740.884.635	3.740.884.635
Saldos al 30 de junio de 2022	53.540.418	1.667.953.537	159.810.465	5.953.988.249	269.277.437	(1.351.147.935)	6.753.422.171

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

Firmado a efectos de su identificación  
con mis informes de fecha 01/09/2023

José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186  
Síndico Titular

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

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

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
<b>Actividades operativas</b>			
Resultado del ejercicio		1.211.427.186	3.740.884.635
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	12	520.551.735	1.827.182.759
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	(247.998.874)	(4.149.794.689)
Resultados financieros, netos		(212.739.521)	(222.125.009)
Depreciaciones	16	3.059.655	4.158.677
Alquileres devengados	15	(1.352.320.327)	(1.282.533.240)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Aumento en créditos por venta y otros créditos		(5.306.100)	(7.046.604)
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(579.985)	(27.373.729)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas antes de impuesto a las ganancias a pagar</b>		<b>(83.906.231)</b>	<b>(116.647.200)</b>
Impuesto a las ganancias pagado		(7.787.503)	(5.906.913)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas</b>		<b>(91.693.734)</b>	<b>(122.554.113)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Aumento de préstamos, netos	13	74.690.821	40.460.219
Pago de intereses	13	(32.018.135)	(10.093.408)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación</b>		<b>42.672.686</b>	<b>30.366.811</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(49.021.048)</b>	<b>(92.187.302)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	8	111.256.567	185.150.890
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(20.422)	(58.125)
Diferencia de cambio y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		43.571.213	18.351.104
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	8	<b>105.786.310</b>	<b>111.256.567</b>
<b>Operaciones que no afectan fondos:</b>			
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de propiedades de inversión		422.952.588	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos		12.757.173	13.321.939
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos		-	2.886.568

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

Firmado a efectos de su identificación  
con mis informes de fecha 01/09/2023

José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186  
Síndico Titular

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 1. Información general y del negocio de la Sociedad

La Sociedad ha sido constituida e inscrita en el Registro Público de Comercio el 25 de septiembre de 1989, siendo su controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Con fecha 17 de marzo de 2015 la Sociedad efectuó la apertura del Centro Comercial Alto Comahue, ubicado sobre la calle Dr. Ramón y ruta provincial N° 7, a corta distancia del centro de la ciudad de Neuquén. Cuenta con una superficie total de 35.000 m<sup>2</sup> y 11.700 m<sup>2</sup> de área bruta locativa, 1.066 cocheras cubiertas y descubiertas. El centro comercial ofrece 89 locales comerciales que alojan a las marcas más prestigiosas del país y un complejo de cines con 6 salas. Incluye un restaurante temático, espacio de entretenimiento y esparcimiento.

El edificio se compone de tres plantas: el subsuelo para estacionamiento y área de servicios; la planta baja con 5.000 m<sup>2</sup> de propuestas comerciales; y el primer nivel con 1.000 m<sup>2</sup> de espacios gastronómicos con visuales únicas de la ciudad y 2.600 m<sup>2</sup> de locales comerciales.

El centro comercial forma parte de un proyecto de complejo de usos mixtos que se completa con un supermercado en funcionamiento y 2 parcelas de tierras adicionales. Una de ellas para el desarrollo de un hotel y la otra, de 18.000 m<sup>2</sup>, en manos de la Sociedad, para el futuro desarrollo de viviendas.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 01 de septiembre de 2023.

## 2. Resumen de políticas contables significativas

### 2.1. Bases de preparación de los estados financieros

#### 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 la 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) ("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 los nuevos requerimientos de información y dada la necesidad de homogeneizar la información financiera de la Sociedad con la de nuestra sociedad controlante, 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

## Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

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 General de Sociedades 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 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, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 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.

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).

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

## Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

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" (RECPAM).
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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 del capital".
- 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). Las tablas a continuación muestran 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>Acumulados 3 años al</u> <u>30 de junio de 2023</u>
Anual	50%	64%	116%	431%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2023 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

### **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 con el ciclo operativo de la actividad.

El ciclo operativo para las actividades realizadas por la Sociedad, es de 12 meses. Por lo tanto, 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 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 "ARS", son a pesos argentinos y las referencias a "dólares" 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. Los resultados financieros se presentan en base al ejercicio económico de la Sociedad.

## e) Criterios contables

Ver desde nota 2.4 a 2.16 las políticas contables aplicables a 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 se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que esto refleja de manera más apropiada las actividades comerciales de la Sociedad.

## g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice 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 período. 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 las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre se describen en la Nota 4.

## h) Información comparativa

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 con lo indicado en la Nota 2.1. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente ejercicio.

## 2.2. Nuevas normas contables

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 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 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

Normas y modificaciones todavía no adoptados 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
<i>Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto – Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</i>	El IASB ha realizado modificaciones de alcance limitado a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Las modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un 'negocio' (como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios). Cuando los activos no monetarios constituyan un negocio, el inversionista reconocerá la ganancia o pérdida total en la venta o aporte de los activos. Si los activos no cumplen con la definición de un negocio, el inversionista reconoce la ganancia o pérdida solo en la medida de los intereses del otro inversionista en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma prospectiva.	En diciembre de 2015, el IASB decidió diferir la fecha de aplicación de esta modificación hasta que haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de la participación.

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

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
 José Daniel Abelovich  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
 Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

## Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

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 denominados en monedas extranjeras al cierre del ejercicio, se registran en resultados del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados integrales dentro de otros resultados financieros.

### 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, edificación 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.

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.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

**Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)**

(Importes expresados en pesos argentinos)

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 externos que poseen cualificaciones profesionales reconocidas 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 reconocidos 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 integrales 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 inversión. La transferencia se realiza al valor que el bien tenía al 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".

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

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.

## 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 por inflación, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo histórico 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 haya beneficios económicos futuros para la Sociedad relacionados con la partida y el costo de la partida pueda medirse de manera confiable. Estos costos pueden incluir el costo de la mejora o sustitución de las piezas que son elegibles para la capitalización cuando los costos reemplazados de las partes se incurren. Se da de baja al valor contable de dichas partes que se reemplazan. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado de resultados integrales durante el ejercicio en el que se incurren.

La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta para imputar el costo durante la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

Maquinarias y equipos ..... entre 2 y 10 años

Los valores residuales y las vidas útiles de los activos se revisan, y ajustan en caso de corresponder, como mínimo al cierre de cada ejercicio.

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 (Nota 2.6).

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 los importes cobrados, neto de los gastos directos relacionados con dichas ventas, 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 2.6. Desvalorización del valor de los activos

### *Propiedades, planta y equipo*

A la fecha de cada cierre del ejercicio, la Sociedad revisa los valores contables de sus propiedades, planta y equipo para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por desvalorización, si la hubiere.

Si el valor recuperable de un activo se estima inferior a su valor contable, el valor contable del activo se reduce a su valor recuperable. Las pérdidas por desvalorización se reconocen en el estado de resultados integrales.

Los activos que sufrieron una pérdida por desvalorización son revisados a cada fecha de cierre del ejercicio para evaluar una posible reversión de la desvalorización. La pérdida por desvalorización reconocida en ejercicios anteriores se reversa si hubo un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el monto recuperable de los activos desde el reconocimiento de la última pérdida por desvalorización.

En tal caso, el valor contable del activo se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable, que no excederá el valor contable que se habría determinado de no haberse contabilizado ninguna pérdida por desvalorización del valor del activo en ejercicios anteriores. La reversión de pérdidas por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

## 2.7. Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. Cuando hay un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el comienzo del desarrollo para prepararlo para su venta, las propiedades se reclasifican como propiedades para la venta a su costo, que es el valor contable a la fecha de cambio de uso. Posteriormente se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto de propiedades para la venta se capitalizan como parte del costo del mismo. Un activo apto es aquél que requiere de un período prologando antes de estar listo para el uso al que está destinado. Los costos financieros se capitalizan durante el período de adquisición, construcción o producción del activo apto, y cesan una vez que se hayan completado todas las actividades necesarias para que dicho activo esté disponible para el uso destinado, o se suspende durante los períodos en los que se hayan suspendido las actividades de desarrollo de dicho activo.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso habitual de los negocios, menos los costos de reconstrucción y los gastos de comercialización. Si el valor neto de realización es inferior al valor contable, se reconoce una reducción del valor contable hasta el monto del valor neto de realización. Dichas reducciones de valor se reversan cuando dejan de existir las circunstancias que las causaron, o cuando aumenta el valor neto de realización.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 2.8. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos o financieros, basado en la sustancia económica de los contratos.

*La Sociedad como arrendadora:*

Arrendamiento operativo - las propiedades arrendadas a inquilinos bajo arrendamientos operativos 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.

Arrendamiento financiero - la Sociedad no tiene activos arrendados bajo arrendamientos financieros.

*La Sociedad como arrendataria:*

La Sociedad no actúa como arrendataria en relación a arrendamientos operativos ni financieros.

## 2.9. Instrumentos financieros

### (a) Clasificación

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

#### ***Inversión en instrumento de deuda***

##### ***(i) Activos financieros a costo amortizado***

Una inversión en 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 dan origen en fechas específicas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al determinar si los flujos de efectivo son solo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden efectivo y créditos por ventas y otros créditos.

##### ***(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados***

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados más arriba, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido "a valor razonable con cambios en resultados". La Sociedad no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados para eliminar o reducir significativamente una asimetría contable.

Los cambios en los valores razonables y en el resultado por venta de activos financieros a valor razonable con cambio en resultados se registran en "Resultados financieros, netos", en el estado de resultados integrales.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

## Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Sociedad no posee activos financieros clasificados como a valor razonable con cambios en resultados.

### **(b) Reconocimiento y medición**

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha en la cual la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando se han extinguido o transferido los derechos a recibir flujos de efectivo provenientes de dichas inversiones y los riesgos y beneficios relacionados con su titularidad.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero valuado a costo amortizado, 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.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización, y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado para administrar dichos activos.

### **(c) Desvalorización del valor de activos financieros**

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen pruebas objetivas de desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo y dicha desvalorización pueda medirse de manera confiable.

Las evidencias de desvalorización incluyen indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando importantes dificultades financieras, incumplimientos o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que sean declarados en quiebra o concurso y cuando datos observables indican que existe una disminución en los flujos de efectivo futuros estimados.

El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor contable del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Como medida práctica, la Sociedad puede medir la desvalorización en base al valor razonable de un instrumento, utilizando un precio de mercado observable. Si, en un ejercicio posterior, el monto de la pérdida por desvalorización disminuye y la disminución está relacionada con un hecho ocurrido con posterioridad a la desvalorización original, la reversión de la pérdida por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

### **(d) Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 2.10. Créditos por ventas y otros créditos

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

Se constituye una provisión por incobrabilidad cuando hay evidencia objetiva de que la Sociedad no podrá cobrar todas las sumas adeudadas en los plazos originales de dichos 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.

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.

## 2.11. Deudas comerciales y otras deudas

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

## 2.12. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos iniciales) y el valor de cancelación se contabilizan como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

## 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 bajo otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza bajo otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas o cuyo proceso de aprobación está prácticamente terminado a la fecha de cierre 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 entre las bases imponibles de los activos y pasivos y sus valores contables. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

## Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

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 ambos tipos de impuesto 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, y cuando existe una 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 y baja volatilidad con vencimientos originales de tres meses o menos. No incluye descubiertos bancarios.

### 2.15. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad incluyen principalmente ingresos por alquileres y servicios bajo la forma de arrendamientos operativos (Nota 15).

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; (c) el grado de avance del servicio se puede medir con fiabilidad.

Los ingresos por arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos.

### 2.16. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio.

## 3. Administración del riesgo financiero

### Principios y procedimientos de administración de riesgo

La función de administración de riesgo se ejerce respecto de los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros y a los que la Sociedad está expuesta durante el ejercicio de reporte, o a su fin. El riesgo financiero comprende el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de moneda extranjera, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes 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.

Los principales instrumentos financieros de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos y pasivos que no devengan interés. La Sociedad maneja su exposición a los riesgos financieros de conformidad con su política de administración de riesgos.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en la estrategia de la Sociedad, su desempeño, los resultados de sus operaciones y su situación financiera. Los riesgos e incertidumbres principales que enfrenta el negocio, 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 que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado de la Sociedad pueden surgir tanto de posiciones abiertas en moneda extranjera como de activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos de mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a esos 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 que no es la moneda funcional de la entidad. La principal moneda extranjera con la que opera la Sociedad es el dólar estadounidense.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad nominados en dólares equivale a la suma de ARS 105.785.618 y ARS 109.837.296 (ambos activos), respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación en términos reales del 10% del dólar estadounidense impactaría en el resultado antes de impuesto del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 y 2022 en ARS 10.578.562 y ARS 10.983.730, respectivamente.

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.

### ***Riesgo de tasa de interés:***

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto a 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, la Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes fondos de mercado monetario. Dado que las inversiones en este tipo de instrumentos financieros sujetas a este riesgo no son significativas, los cambios en las tasas de interés no tienen efectos directos relevantes sobre los ingresos de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

## Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

El riesgo de tasa de interés principalmente surge de los préstamos a corto plazo (Nota 13). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad a riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados.

Ver en Nota 13, el desglose de préstamos a tasa fija y tasa variable de la Sociedad por moneda de emisión por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento en términos reales del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio disminuiría la ganancia antes de impuestos por un monto de ARS 2.581.152 y ARS 4.215.865 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente. Una disminución en términos reales del 1% en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

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 uso de 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 y equivalentes de efectivo 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 y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera (Nota 8).

### (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.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

## Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

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 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	Total
Deudas comerciales y otras deudas	10.592.206	-	10.592.206
Préstamos	326.155.390	-	326.155.390
<b>Total</b>	<b>336.747.596</b>	<b>-</b>	<b>336.747.596</b>

  

Al 30 de junio de 2022	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	77.663.452	-	77.663.452
Préstamos	27.422.164	421.586.531	449.008.695
<b>Total</b>	<b>105.085.616</b>	<b>421.586.531</b>	<b>526.672.147</b>

### (d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. 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.

## 4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas 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.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 5 – Propiedades de inversión
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
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 previsión de incobrables	Nota 9 – Créditos por ventas y otros créditos
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 obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 12 – Impuestos

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 5. Propiedades de inversión

La evolución de las Propiedades de Inversión de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	Centro comercial	Reservas de tierras	30.06.2023	30.06.2022
Valor razonable al inicio del ejercicio	7.829.092.911	-	7.829.092.911	3.665.976.283
Altas	12.757.173	-	12.757.173	13.321.939
Traslados	-	422.952.588	422.952.588	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(1.590.027.280)	1.838.026.154	247.998.874	4.149.794.689
Valor razonable al cierre del ejercicio	6.251.822.804	2.260.978.742	8.512.801.546	7.829.092.911

### 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.

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.

### 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 la propiedad y el tipo de mercado en el cuál se encuentra este activo, 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 del Centro Comercial 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

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 el 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 del Centro Comercial crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos del Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de Ebitda promedio histórico.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Centro Comercial.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del último año de vida útil.
- El flujo de fondos 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 el flujo de fondos proyectados del centro comercial. En consecuencia, se procedió a dolarizar el flujo de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD 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 Irsa Inversiones y Representaciones S.A, en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores.

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

## Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

- 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):

### Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023

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

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 479,4 para el ejercicio 2024, arribando a ARS 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.

### Ejercicio finalizado el 30 de junio de 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 ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 163,65 para el ejercicio 2023, arribando a ARS 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 5 años.

La política de la Sociedad consiste en reconocer transferencias dentro y fuera de los niveles de jerarquía del valor razonable a partir de la fecha del suceso o cambio de circunstancias que causó la transferencia.

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

	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos (Nota 15)	1.352.320.327	1.282.533.240
Costos (Nota 16)	(3.113.823)	(5.496.498)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	247.998.874	4.149.794.689

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 6. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las Propiedades, planta y equipo de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	Muebles y útiles	Máquinas y equipos de computación	Total
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>			
Costos	19.154.867	13.199.551	32.354.418
Depreciación acumulada	(4.588.908)	(9.845.995)	(14.434.903)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2021</b>	<b>14.565.959</b>	<b>3.353.556</b>	<b>17.919.515</b>
Altas	-	2.886.568	2.886.568
Depreciaciones (i)	(1.807.878)	(2.350.799)	(4.158.677)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>12.758.081</b>	<b>3.889.325</b>	<b>16.647.406</b>
Costos	19.154.867	16.086.119	35.240.986
Depreciación acumulada	(6.396.786)	(12.196.794)	(18.593.580)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2022</b>	<b>12.758.081</b>	<b>3.889.325</b>	<b>16.647.406</b>
Altas	-	-	-
Depreciaciones (i)	(1.807.879)	(1.251.776)	(3.059.655)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>10.950.202</b>	<b>2.637.549</b>	<b>13.587.751</b>
Costos	19.154.867	16.086.119	35.240.986
Depreciación acumulada	(8.204.665)	(13.448.570)	(21.653.235)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2023</b>	<b>10.950.202</b>	<b>2.637.549</b>	<b>13.587.751</b>

(i) Al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" (Nota 16).

## 7. Propiedades para la venta

La composición de las Propiedades para la venta de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	Propiedades sin desarrollar	Total
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>422.952.588</b>	<b>422.952.588</b>
Traslados	(422.952.588)	(422.952.588)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 8. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2023 son los siguientes:

	<b>Activos financieros a costo amortizado (1)</b>	<b>Activos no financieros</b>	<b>Total</b>
<b>30 de junio de 2023</b>			
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9)	31.452	14.706.717	14.738.169
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	105.786.310	-	105.786.310
<b>Total</b>	<b>105.817.762</b>	<b>14.706.717</b>	<b>120.524.479</b>
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	10.592.206	679.550	11.271.756
Préstamos (Nota 13)	326.155.390	-	326.155.390
<b>Total</b>	<b>336.747.596</b>	<b>679.550</b>	<b>337.427.146</b>

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2022 eran los siguientes:

	<b>Activos financieros a costo amortizado (1)</b>	<b>Activos no financieros</b>	<b>Total</b>
<b>30 de junio de 2022</b>			
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9)	62.409	22.891.350	22.953.759
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	111.256.567	-	111.256.567
<b>Total</b>	<b>111.318.976</b>	<b>22.891.350</b>	<b>134.210.326</b>
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	77.663.452	1.286.508.616	1.364.172.068
Préstamos (Nota 13)	449.008.695	-	449.008.695
<b>Total</b>	<b>526.672.147</b>	<b>1.286.508.616</b>	<b>1.813.180.763</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

Los resultados generados por instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de “Resultados financieros, netos” (Nota 18), en el Estado de resultados integrales y 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	43.395.829	-	43.395.829
Intereses perdidos	(23.567.668)	-	(23.567.668)
Diferencias de cambio, neta	(5.443.398)	-	(5.443.398)
Otros costos financieros	(892.599)	-	(892.599)
<b>Resultado neto</b>	<b>13.492.164</b>	<b>-</b>	<b>13.492.164</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	149.850.020	-	149.850.020
Intereses perdidos	(13.224.260)	-	(13.224.260)
Diferencias de cambio, neta	(34.060.446)	-	(34.060.446)
Otros costos financieros	(2.396.332)	-	(2.396.332)
Resultado por la valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	31.409.003	31.409.003
<b>Resultado neto</b>	<b>100.168.982</b>	<b>31.409.003</b>	<b>131.577.985</b>

## 9. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los Créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Créditos fiscales	14.577.431	22.798.769
Gastos pagados por adelantado	-	88.043
Gastos a recuperar	3.986	3.198
Diversos	27.466	59.211
Adelantos a proveedores	129.286	4.538
<b>Total otros créditos</b>	<b>14.738.169</b>	<b>22.953.759</b>
Total no corriente	13.947.359	22.798.770
Total corriente	790.810	154.989
<b>Total</b>	<b>14.738.169</b>	<b>22.953.759</b>

Al 30 de junio de 2023 y 2022 ninguno de los créditos no corrientes tiene una fecha establecida de vencimiento.

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

La Sociedad no registró previsión para deudores incobrables.

La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre de ejercicio es el valor contable de cada tipo de crédito (Nota 3).

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 10. Patrimonio

### *Aportes Irrevocables*

Los aportes irrevocables aprobados por el órgano competente han sido efectivamente integrados y surgen de un acuerdo escrito entre las partes, que estipula la permanencia del aporte y las condiciones de la correspondiente conversión a acciones y en consecuencia han sido considerados como 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.

## 11. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las Deudas comerciales y otras deudas al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Provisiones	1.001.158	2.268.883
Deudas comerciales	114.154	177.052
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>1.115.312</b>	<b>2.445.935</b>
Cargas fiscales	679.550	892.942
<b>Total otras deudas</b>	<b>679.550</b>	<b>892.942</b>
Partes relacionadas (Nota 19)	9.476.894	1.360.833.191
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>11.271.756</b>	<b>1.364.172.068</b>
Total corriente	11.271.756	1.364.172.068
<b>Total</b>	<b>11.271.756</b>	<b>1.364.172.068</b>

Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas corrientes se aproximan a sus respectivos valores en libros debido a su naturaleza de corto plazo.

## 12. Impuestos

El detalle del cargo por el 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	3.774.355	(31.183.534)
Impuesto diferido	(524.326.090)	(1.795.999.225)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(520.551.735)</b>	<b>(1.827.182.759)</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos 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	-	107.025.644
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	66.356.723	381.203.410
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>66.356.723</b>	<b>488.229.054</b>
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(415.137.047)	(312.683.288)
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(415.137.047)</b>	<b>(312.683.288)</b>
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>(348.780.324)</b>	<b>175.545.766</b>

La evolución en los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido al 30 de junio de 2023 y 2022, es la siguiente:

	<u>30.06.2022</u>	<u>Cargado / (Acreditado) al resultado</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Activo por impuesto diferido</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	381.203.377	(381.203.284)	93
Quebrantos impositivos	-	39.649.906	39.649.906
Créditos por venta y otros créditos	10.314.520	16.392.204	26.706.724
<b>Subtotal activo por impuesto diferido</b>	<b>391.517.897</b>	<b>(325.161.174)</b>	<b>66.356.723</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>			
Propiedad para la venta	(147.757.678)	147.757.678	-
Propiedades de inversión	96.711.157	(454.283.295)	(357.572.138)
Propiedades, planta y equipo	(3.385.234)	(496.893)	(3.882.127)
Ajuste por inflación impositivo	(161.540.376)	107.857.594	(53.682.782)
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(215.972.131)</b>	<b>(199.164.916)</b>	<b>(415.137.047)</b>
<b>Total Activo / (Pasivo) por impuesto diferido, neto</b>	<b>175.545.766</b>	<b>(524.326.090)</b>	<b>(348.780.324)</b>

	<u>30.06.2021</u>	<u>Cargado / (Acreditado) al resultado</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Activo por impuesto diferido</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	676.080.962	(294.877.585)	381.203.377
Créditos por ventas y otros créditos	14.950.367	(4.635.847)	10.314.520
Propiedades de inversión	1.772.944.526	(1.676.233.369)	96.711.157
<b>Subtotal Activo por impuesto diferido</b>	<b>2.463.975.855</b>	<b>(1.975.746.801)</b>	<b>488.229.054</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>			
Propiedades para la venta	(147.581.258)	(176.420)	(147.757.678)
Propiedades, planta y equipo	(3.176.399)	(208.835)	(3.385.234)
Ajuste por inflación impositivo	(341.673.207)	180.132.831	(161.540.376)
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(492.430.864)</b>	<b>179.747.576</b>	<b>(312.683.288)</b>
<b>Total Activo / (Pasivo) por impuesto diferido, neto</b>	<b>1.971.544.991</b>	<b>(1.795.999.225)</b>	<b>175.545.766</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
 José Daniel Abelovich  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
 Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

## Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

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:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente (i)	(606.192.630)	(1.630.619.860)
Diferencias permanentes:		
Quebrantos no reconocidos	-	12.170
Diferencial de tasa	-	(167.658.492)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	4.226.293	1.950.512
RECPAM	(1.328.487.120)	(894.641.454)
Ajuste por inflación impositivo	<u>1.409.901.722</u>	<u>863.774.365</u>
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(520.551.735)</u></b>	<b><u>(1.827.182.759)</u></b>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 30 de junio de 2023 es del 35%. Al 30 de junio de 2022 la misma fue del 29,28520336%.

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.

### 13. Préstamos

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

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Partes relacionadas (Nota 19)	258.115.172	421.586.527
Descubiertos bancarios	68.040.218	27.422.168
<b>Total préstamos</b>	<b><u>326.155.390</u></b>	<b><u>449.008.695</u></b>
Total no corriente	-	421.586.532
Total corriente	326.155.390	27.422.163
<b>Total</b>	<b><u>326.155.390</u></b>	<b><u>449.008.695</u></b>

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>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>449.008.695</b>	<b>617.086.619</b>
Intereses pagados	(32.018.135)	(10.093.408)
Intereses devengados	(19.497.195)	86.969.321
Obtención de préstamos	74.690.821	40.460.219
RECPAM	(146.028.796)	(285.414.056)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b><u>326.155.390</u></b>	<b><u>449.008.695</u></b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad y su clasificación respecto a las tasas de interés es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Capital:</b>		
Menos de un año	159.289.664	27.297.728
Entre 1 y 2 años	-	196.715.808
<b>Intereses:</b>		
Menos de un año	166.865.726	124.435
Entre 1 y 2 años	-	224.870.724
<b>Total préstamos</b>	<u><u>326.155.390</u></u>	<u><u>449.008.695</u></u>

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

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Tasa fija:</b>		
Peso argentino	68.040.215	27.422.163
<b>Tasa variable:</b>		
Peso argentino	258.115.175	421.586.532
<b>Total Préstamos</b>	<u><u>326.155.390</u></u>	<u><u>449.008.695</u></u>

El valor razonable de los préstamos no difiere significativamente del valor contable.

## 14. Arrendamientos

### La Sociedad como arrendadora

La Sociedad celebra arrendamientos operativos cancelables vinculados al centro comercial Shopping Neuquén. Los arrendamientos tienen un plazo total de diez años.

Al 30 de junio de 2023 y 2022 los ingresos por alquileres fueron de ARS 1.352.320.327 y ARS 1.282.533.240, respectivamente y se incluyen dentro de "Ingresos" en el estado de resultados integrales (Notas 15 y 19).

## 15. Ingresos

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Alquiler de inmuebles	1.352.320.327	1.282.533.240
<b>Total ingresos</b>	<u><u>1.352.320.327</u></u>	<u><u>1.282.533.240</u></u>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 16. Gastos por naturaleza

La sociedad presenta el Estado de resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos de administración" y "Gastos de comercialización".

Las siguientes tablas muestran la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro de la Sociedad.

	Costos (1)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2023
Impuestos, tasas y contribuciones	8.679.411	-	9.201.146	17.880.557
Honorarios y retribuciones por servicios	-	6.828.124	-	6.828.124
Depreciaciones (Nota 6)	3.059.655	-	-	3.059.655
Comisiones y gastos bancarios	-	941.326	-	941.326
Viáticos y movilidad	-	257.943	14.418	272.361
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	54.168	70.280	-	124.448
<b>Total al 30 de junio de 2023</b>	<b>11.793.234</b>	<b>8.097.673</b>	<b>9.215.564</b>	<b>29.106.471</b>

(1) Incluye ARS 3.113.823 de Costo por alquileres y servicios y ARS 8.679.411 de Costo por ventas y desarrollo.

	Costos (1)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2022
Impuestos, tasas y contribuciones	9.750.475	-	12.604.137	22.354.612
Honorarios y retribuciones por servicios	-	8.207.084	-	8.207.084
Depreciaciones (Nota 6)	4.158.677	-	-	4.158.677
Comisiones y gastos bancarios	-	944.753	-	944.753
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.337.821	325.561	-	1.663.382
Viáticos y movilidad	-	513.273	96.300	609.573
<b>Total al 30 de junio de 2022</b>	<b>15.246.973</b>	<b>9.990.671</b>	<b>12.700.437</b>	<b>37.938.081</b>

(1) Incluye ARS 5.496.498 de Costo por alquileres y servicios y ARS 9.750.475 de Costo por ventas y desarrollo.

## 17. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2023	30.06.2022
Donaciones	-	(2.890.057)
Diversos	(83.055)	(2.556.134)
<b>Total de otros resultados operativos, netos</b>	<b>(83.055)</b>	<b>(5.446.191)</b>

## 18. Resultados financieros, netos

	30.06.2023	30.06.2022
Intereses ganados	43.395.829	149.850.020
<b>Ingresos financieros</b>	<b>43.395.829</b>	<b>149.850.020</b>
Intereses perdidos	(23.567.668)	(13.224.260)
Otros costos financieros	(892.599)	(2.396.332)
<b>Subtotal costos financieros</b>	<b>(24.460.267)</b>	<b>(15.620.592)</b>
Diferencias de cambio, neta	(5.443.398)	(34.060.446)
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	31.409.003
<b>Otros resultados financieros</b>	<b>(5.443.398)</b>	<b>(2.651.443)</b>
RECPAM	147.357.082	47.545.752
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>160.849.246</b>	<b>179.123.737</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
 José Daniel Abelovich  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
 Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 19. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Se considera que una persona física o entidad es una parte relacionada cuando:

- Una entidad, persona física o familiar cercano de esta última ejerce control, control conjunto o influencia significativa sobre la entidad que informa o es un miembro del Directorio o del Senior Management de la entidad o de su controlante.
- Una entidad es una subsidiaria, asociada o negocio conjunto de la entidad o de su controlante o controlada.

La siguiente sección ofrece una breve descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas que no se encuentran descritas en otras notas de los estados financieros:

### a) 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.

### b) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios, las compañías del Grupo IRSA Inversiones y Representaciones S.A. 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.

### c) Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades la Sociedad y sus accionistas 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.

### d) Contratos de arrendamiento

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

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2023 y 2022:

<b>Rubro</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Deudas comerciales (Nota 11)	(9.476.894)	(1.360.833.191)
Préstamos (Nota 13)	(258.115.172)	(421.586.527)
<b>Total</b>	<b>(267.592.066)</b>	<b>(1.782.419.718)</b>

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>Descripción de la transacción</b>
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	(1.285.615.674)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(258.115.172)	(421.586.527)	Préstamos recibidos
	(9.329.066)	(74.827.394)	Reintegro de gastos a pagar
<b>Total controlante</b>	<b>(267.444.238)</b>	<b>(1.782.029.595)</b>	
Accionistas no controlantes	(124.978)	(269.428)	Dividendos a pagar
<b>Total accionistas</b>	<b>(124.978)</b>	<b>(269.428)</b>	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(22.850)	(120.695)	Servicios legales a pagar
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(22.850)</b>	<b>(120.695)</b>	
<b>Total</b>	<b>(267.592.066)</b>	<b>(1.782.419.718)</b>	

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

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>Descripción de la transacción</b>
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	1.352.320.327	1.282.533.240	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios
	42.910.143	148.810.691	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>1.395.230.470</b>	<b>1.431.343.931</b>	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(538.047)	(987.273)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(538.047)</b>	<b>(987.273)</b>	
<b>Total</b>	<b>1.394.692.423</b>	<b>1.430.356.658</b>	

## 20. 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  
 Anexo B- Activos intangibles  
 Anexo C- Inversiones en acciones  
 Anexo D- Otras inversiones  
 Anexo F- Costo  
 Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera

Notas 5 y 6  
 No corresponde  
 No corresponde  
 No corresponde  
 Nota 16  
 Nota 21

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
 José Daniel Abelovich  
 Contador Público (U.B.A.)  
 C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
 Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 21. 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)	TC (3)	Total al 30.06.2023	Total al 30.06.2022
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	17	256,30	4.308	4.538
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>4.308</b>	<b>4.538</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	412.725	256,30	105.781.310	111.245.788
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>105.781.310</b>	<b>111.245.788</b>
<b>Total Activo</b>			<b>105.785.618</b>	<b>111.250.326</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	-	256,70	-	1.413.030
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>-</b>	<b>1.413.030</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>-</b>	<b>1.413.030</b>

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

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

## 22. Capital de trabajo negativo

Tal como surge del Estado de Situación Financiera, la Sociedad presenta al 30 de junio de 2023 un déficit de capital de trabajo de ARS 230.850.026. Dicha situación es monitoreada en forma permanente por el Directorio y la Gerencia de la Sociedad.

## 23. Contexto económico en que opera la Sociedad

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 Banco Central de la República Argentina (BCRA) 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.

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

**Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)**

(Importes expresados en pesos argentinos)

Los principales indicadores en nuestro país son:

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación postpandemia.
- 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 31 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

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 prefinanciaciones, anticipos y post-financiaciones de exportación de bienes
- Enajenación 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 través del mercado de cambios.

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

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras. 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 emisión de los presentes estados financieros.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en pesos argentinos)

## 24. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisión 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 01/09/2023  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

---

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

**SHOPPING NEUQUÉN S.A.**

C.U.I.T.: 30-63589463-2

Domicilio legal: Hipólito Yrigoyen 135

Neuquén

## Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos examinado los estados financieros adjuntos de Shopping Neuquén S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa 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 correspondiente 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 estos 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”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante “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 los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado un examen del trabajo realizado por el auditor externo de la Sociedad, José Daniel Abelovich, quien emitió su informe con fecha 1 de septiembre de 2023. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada 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.

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

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

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 a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

Una auditoría también comprende una 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 presentación de los estados financieros en su conjunto. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración ni 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 Shopping Neuquén S.A. al 30 de junio de 2023, sus resultados integrales y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa 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 la Shopping Neuquén S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros Shopping Neuquén S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley N° 19.550;
- b) los estados financieros de Shopping Neuquén 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 y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2023;

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

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

- c) hemos constatado la constitución de las garantías de los Directores previstas en la legislación vigente;
- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Shopping Neuquén S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por la FACPCE; y
- e) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

**Neuquén, 1 de septiembre de 2023.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

# Informe del Auditor Independiente

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

**SHOPPING NEUQUÉN S.A.**

C.U.I.T.: 30-63589463-2

Domicilio legal: Hipólito Yrigoyen 135

Neuquén

## Introducción

He auditado los estados financieros adjuntos de Shopping Neuquén S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

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 estos 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”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante “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.

## Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en mi auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumpla con los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada 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 a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una 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 presentación de los estados financieros en su conjunto.

# **Informe del Auditor Independiente (Continuación)**

## **Responsabilidad de los auditores (Continuación)**

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar mi opinión de auditoría.

## **Opinión**

En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Shopping Neuquén S.A. al 30 de junio de 2023, sus resultados integrales y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las NIIF.

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

En cumplimiento de disposiciones vigentes informo, respecto de Shopping Neuquén S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros Shopping Neuquén S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de mi competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de Shopping Neuquén 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 y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2023;
- c) al 30 de junio de 2023, no surge deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Shopping Neuquén S.A. según los registros contables de la Sociedad; y
- d) he aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Shopping Neuquén S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por la FACPE.

**Neuquén, 1 de septiembre de 2023.**

---

José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. N. Tº IX Fº 186