

**CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.**

**Estados Contables**

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de julio de 2022 y  
finalizado el 30 de junio de 2023  
(presentados en forma comparativa)

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Memoria

### Señores Accionistas:

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Directorio se complace en someter a vuestra consideración conjuntamente con esta Memoria, el Balance General, los Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo, las Notas y Anexos de Centro de Entretenimientos La Plata S.A., correspondientes al ejercicio iniciado el 1º de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023.

La Sociedad tiene por objeto dedicarse, por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros, a la realización de actividades inmobiliarias, así como también todo tipo de actividades de construcción, comercialización y financiación de inmuebles.

### Composición accionaria

Al 30 de junio de 2023 la tenencia accionaria de la Sociedad está conformada de la siguiente manera:

	<u>%</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	95,40%	905.428
Fibesa S.A.U.	4,60%	43.658
Total	100%	949.086

### 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 corriente	186.702.332	104.722.337
Activo no corriente	1.340.871.828	973.083.159
<b>Activo</b>	<b>1.527.574.160</b>	<b>1.077.805.496</b>
Pasivo corriente	105.162.441	41.371.439
Pasivo no corriente	669.560.902	538.188.089
<b>Pasivo</b>	<b>774.723.343</b>	<b>579.559.528</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>752.850.817</b>	<b>498.245.968</b>
<b>Pasivo y Patrimonio neto</b>	<b>1.527.574.160</b>	<b>1.077.805.496</b>

El total del activo aumento en \$ 449.768.664 pasando de \$ 1.077.805.496 al 30 de junio de 2022 a \$ 1.527.574.160 al 30 de junio de 2023. Esta variación fue originada principalmente por:

- (i) Un aumento de \$ 365.150.941 en el rubro Bienes de uso, originado por las altas de locales comerciales.
- (ii) Un aumento de \$ 57.445.730 en el rubro Caja y bancos, originado por los aportes recibidos de sus accionistas IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y Fibesa S.A.U.

El total del pasivo aumento en \$ 195.163.815 pasando de \$ 579.559.528 al 30 de junio de 2022 a \$ 774.723.343 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Este aumento fue originado principalmente por:

- (i) Un aumento de \$ 128.251.281 en el rubro Deudas comerciales, principalmente como consecuencia de la deuda contraída en dólares por la adquisición de los bienes de uso.
- (ii) Un aumento de \$ 58.766.238 en el rubro Otros pasivos, principalmente como consecuencia de los aportes recibidos de sus accionistas que al cierre se encuentran pendientes de aprobación por Directorio.

## CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

El patrimonio neto aumentó en \$ 254.604.849, pasando de \$ 498.245.968 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a \$ 752.850.817 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Este aumento fue originado por el resultado del ejercicio y los aportes irrevocables recibidos.

### Estructura de Resultados

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

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Resultado operativo	(6.410.627)	5.078.165
Resultados financieros netos	28.025.329	36.636.242
Impuesto a las ganancias	(8.235.699)	1.198.872
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>13.379.003</b>	<b>42.913.279</b>

El resultado del ejercicio económico experimentó una disminución en \$ 29.534.276, pasando de un resultado de \$ 42.913.279 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 a \$ 13.379.003 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023. Dicha disminución se debe principalmente a:

- (i) Un aumento en el rubro Ingresos por alquileres por \$ 51.508.892.
- (ii) Un aumento en los Costos de alquileres y servicios y gastos de la Sociedad por un total de \$ 62.998.274 principalmente por el aumento en las depreciaciones por \$ 34.446.077; aumento en los alquileres y expensas por \$ 29.042.883; los cuales fueron parcialmente compensados por una disminución en los honorarios y retribuciones por servicios por \$ 1.170.792.
- (iii) Los resultados financieros netos disminuyeron en \$ 8.610.913 en comparación con ejercicio anterior, como consecuencia de una disminución en la ganancia por diferencia de cambio neta, compensada parcialmente por un aumento en el resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

### Información sobre el Flujo de Efectivo

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

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	(622.853)	30.754.510
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(258.628.269)	(87.040.107)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	331.327.452	136.255.768
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	9.264.050	5.527.360
<b>Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>81.340.380</b>	<b>85.497.531</b>

### Índices del ejercicio

Los índices al 30 de junio de 2023 y 2022 son los siguientes:

	<b>30.06.2023</b>		<b>30.06.2022</b>			
<b>Liquidez</b>						
Activo corriente	186.702.332	= 1,78	104.722.337	=		2,53
Pasivo corriente	105.162.441		41.371.439			
<b>Solvencia</b>						
Patrimonio neto	752.850.817	= 0,97	498.245.968	=		0,86
Pasivo total	774.723.343		579.559.528			
<b>Inmovilización del capital</b>						
Activo no corriente	1.340.871.828	= 0,88	973.083.159	=		0,90
Activo total	1.527.574.160		1.077.805.496			
<b>Rentabilidad</b>						
Resultado del ejercicio	13.379.003	= 0,02	42.913.279	=		0,09
Patrimonio promedio (1)	625.548.393		476.789.329			
<b>Endeudamiento</b>						
Pasivo Total	774.723.343	= 1,03	579.559.528	=		1,16
Patrimonio Neto	752.850.817		498.245.968			
<b>Razón del Patrimonio neto al activo</b>						
Patrimonio Neto	752.850.817	= 0,49	498.245.968	=		0,46
Activo total	1.527.574.160		1.077.805.496			

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

# **CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.**

## **Operaciones con Sociedades Art. 33 – Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas**

El detalle de los saldos y operaciones con sociedades controlantes y vinculadas y otras partes relacionadas se expone en la Nota 6 de los presentes estados contables.

## **Perspectivas para el próximo ejercicio**

El 24 de septiembre de 2020 se firmó entre IRSA Propiedades Comerciales S.A y la Intendencia de la Ciudad de La Plata, el convenio Urbanístico que blinda los indicadores necesarios para el Master Plan presentado por la compañía. El mismo autoriza a desarrollar en los próximos años un programa de usos mixtos conformado por un Centro Comercial a Cielo Abierto de 45.000 m2. El emprendimiento incluye también 139.000 m2 distribuidos en 15 torres que podrán aplicarse a viviendas, oficinas, centros asistenciales y hotelería. Asimismo, se ha iniciado el camino administrativo para lograr la confirmación por parte de la provincia de Buenos Aires del Convenio Urbanístico y se ha presentado el Plano de Mensura correspondiente para que sea aprobado luego de obtenida la validación provincial.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de septiembre de 2023.**

**EL DIRECTORIO**

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Estados Contables

Correspondientes al ejercicio iniciado el 1° de julio de 2022 y  
finalizado el 30 de junio de 2023  
(presentados en forma comparativa)  
(Expresados en pesos – Nota 2)

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – 8° Piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal: Servicios inmobiliarios

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- Del estatuto: 31 de marzo de 1997
- Última modificación del estatuto: 3 de julio de 1997

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.632.232

Fecha de vencimiento del Estatuto o Contrato Social: 30 de marzo de 2096

Información sobre el grupo económico:

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

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

**Actividad de la sociedad controlante**: Inmobiliaria

**Cantidad de acciones**: 905.428

**Porcentaje de votos poseídos**: 95,4%

## COMPOSICIÓN DEL CAPITAL

Clase de acciones	Capital suscrito, emitido e integrado
Ordinarias, nominativas, no endosables, de valor nominal \$100 y con derecho a un voto por acción, emitidas.	94.908.584

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Balances Generales

Correspondientes al 30 de junio de 2023 y 2022

(Expresados en pesos - Nota 2)

	30.06.2023	30.06.2022		30.06.2023	30.06.2022
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos (Nota 3.a.)	146.201.847	88.756.117	Cargas fiscales (Nota 3.d.)	2.590	86.418
Inversiones (Anexo D)	35.569.460	11.674.810	Deudas comerciales (Nota 3.e.)	95.869.655	35.002.124
Créditos por alquileres y servicios (Nota 3.b.)	1.032.253	3.292.790	Otros pasivos (Nota 3.f.)	9.290.196	6.282.897
Otros créditos (Nota 3.c.)	3.898.772	998.620			
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>186.702.332</b>	<b>104.722.337</b>	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>105.162.441</b>	<b>41.371.439</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			Cargas fiscales (Nota 3.d.)	-	5.575
Otros créditos (Nota 3.c.)	5.558.584	2.920.856	Deudas comerciales (Nota 3.e.)	67.383.750	-
Bienes de uso (Anexo A)	1.335.313.244	970.162.303	Otros pasivos (Nota 3.f.)	323.630.769	267.871.830
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>1.340.871.828</b>	<b>973.083.159</b>	Pasivo por impuesto diferido (Nota 4)	278.546.383	270.310.684
<b>Total del Activo</b>	<b>1.527.574.160</b>	<b>1.077.805.496</b>	<b>Total del Pasivo No Corriente</b>	<b>669.560.902</b>	<b>538.188.089</b>
			<b>Total del Pasivo</b>	<b>774.723.343</b>	<b>579.559.528</b>
			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
			(Según estados correspondientes)	752.850.817	498.245.968
			<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>1.527.574.160</b>	<b>1.077.805.496</b>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 4 de septiembre de 2023

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

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

\_\_\_\_\_  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

\_\_\_\_\_  
Fernando A. Elstain  
Director Titular

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Estados de Resultados

Correspondientes a los ejercicios iniciados el  
1° de julio de 2022 y 2021 y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022  
(Expresados en pesos - Nota 2)

	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos por alquileres	63.051.327	11.542.435
Costos de alquileres y servicios (Anexo H)	(66.658.505)	(2.044.338)
<b>(Pérdida) / Ganancia bruta</b>	<b>(3.607.178)</b>	<b>9.498.097</b>
Gastos de administración (Anexo H)	(2.842.900)	(4.052.228)
Gastos de comercialización (Anexo H)	39.451	(367.114)
Otros resultados operativos, netos	-	(590)
<b>Resultado operativo</b>	<b>(6.410.627)</b>	<b>5.078.165</b>
<u>Resultados financieros generados por pasivos:</u>		
Intereses perdidos	-	(802)
Diferencias de cambio	9.083.038	35.206.689
<b>Subtotal</b>	<b>9.083.038</b>	<b>35.205.887</b>
Otros resultados financieros	(13.949.694)	(3.963.930)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	32.891.985	5.394.285
<b>Total resultados financieros netos</b>	<b>28.025.329</b>	<b>36.636.242</b>
<b>Ganancia antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>21.614.702</b>	<b>41.714.407</b>
Impuesto a las ganancias (Nota 4)	(8.235.699)	1.198.872
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>13.379.003</b>	<b>42.913.279</b>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 4 de septiembre de 2023

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Estados de Evolución del Patrimonio Neto

Correspondientes a los ejercicios iniciados el  
1° de julio de 2022 y 2021 y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022  
(Expresados en pesos - Nota 2)

Conceptos	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados			Total
	Capital social	Ajuste de capital	Aportes irrevocables	Total	Reserva legal	Reserva especial	Resultados no asignados	
<b>Saldos al 1° de Julio de 2022</b>	<b>94.908.584</b>	<b>265.914.253</b>	<b>2.249.044</b>	<b>363.071.881</b>	<b>7.101.272</b>	<b>98.625.673</b>	<b>29.447.142</b>	<b>498.245.968</b>
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	-	13.379.003	13.379.003
Aportes irrevocables según Acta de Directorio del 01/09/2022	-	-	111.706.570	111.706.570	-	-	-	111.706.570
Aportes irrevocables según Acta de Directorio del 07/11/2022	-	-	129.519.276	129.519.276	-	-	-	129.519.276
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>94.908.584</b>	<b>265.914.253</b>	<b>243.474.890</b>	<b>604.297.727</b>	<b>7.101.272</b>	<b>98.625.673</b>	<b>42.826.145</b>	<b>752.850.817</b>

Conceptos	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados			Total
	Capital social	Ajuste de capital	Aportes irrevocables	Total	Reserva legal	Reserva especial	Resultados no asignados	
<b>Saldos al 1° de Julio de 2021</b>	<b>94.908.584</b>	<b>265.914.253</b>	<b>2.249.044</b>	<b>363.071.881</b>	<b>7.101.272</b>	<b>98.625.673</b>	<b>(13.466.137)</b>	<b>455.332.689</b>
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	-	42.913.279	42.913.279
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>94.908.584</b>	<b>265.914.253</b>	<b>2.249.044</b>	<b>363.071.881</b>	<b>7.101.272</b>	<b>98.625.673</b>	<b>29.447.142</b>	<b>498.245.968</b>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de  
fecha 4 de septiembre de 2023

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Estados de Flujo de Efectivo

Correspondientes a los ejercicios iniciados el  
1° de julio 2022 y 2021 y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022  
(Expresados en pesos - Nota 2)

	30.06.2023	30.06.2022
<b><u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u></b>		
Efectivo al inicio del ejercicio (1)	100.430.927	14.933.396
Efectivo al cierre del ejercicio (1)	181.771.307	100.430.927
<b>Aumento del efectivo</b>	<b>81.340.380</b>	<b>85.497.531</b>
<b><u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u></b>		
<b><u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u></b>		
Ganancia del ejercicio	13.379.003	42.913.279
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo provenientes de las actividades operativas:</b>		
- Impuesto a las ganancias	8.235.699	(1.198.872)
- Resultados financieros netos	(9.264.050)	(5.527.360)
- Depreciaciones	36.267.426	1.821.349
- Recupero (cargo) por previsión para deudores incobrables, neto	227.305	(260.852)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
- Disminución/ (Aumento) de créditos por alquileres y servicios	2.033.232	(2.468.901)
- (Aumento) de otros créditos	(5.537.880)	(874.931)
- Aumento de deudas comerciales	128.251.281	34.710.351
- (Disminución) de cargas fiscales	(89.403)	(136.749)
- (Disminución) de otros pasivos	(174.125.466)	(38.222.804)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas</b>	<b>(622.853)</b>	<b>30.754.510</b>
<b><u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
- Altas de bienes de uso	(258.628.269)	(87.040.107)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(258.628.269)</b>	<b>(87.040.107)</b>
<b><u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u></b>		
- Aportes de capital integrados	129.519.276	136.255.768
- Aportes de capital integrados pendientes de suscripción	201.808.176	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación</b>	<b>331.327.452</b>	<b>136.255.768</b>
<b><u>RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA GENERADOS POR EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</u></b>		
- Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	9.264.050	5.527.360
<b>Flujo neto por resultados financieros y por tenencia generados por el Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>9.264.050</b>	<b>5.527.360</b>
<b>AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	<b>81.340.380</b>	<b>85.497.531</b>

	30.06.2023	30.06.2022
<b><u>Operaciones que no originan movimientos de efectivo</u></b>		
Aumento de patrimonio neto a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	111.706.570	-
Aumento de bienes de uso a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	142.790.098	-

(1) Incluye al rubro Caja y bancos e Inversiones.

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados contables.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe  
de fecha 4 de septiembre de 2023

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Director Titular

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Notas a los Estados Contables

Correspondientes a los ejercicios iniciados el  
1° de julio 2022 y 2021 y finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022  
(Expresados en pesos- Nota 2)

### **NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL Y PROPÓSITO DE LOS PRESENTES ESTADOS CONTABLES**

La Sociedad ha sido inscripta en el Registro Público de Comercio el 31 de marzo de 1997, la misma tiene por objeto dedicarse, por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros, a la realización de actividades inmobiliarias, así como también todo tipo de actividades de construcción, comercialización y financiación de inmuebles.

Con fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad ha sido adquirida en un 100% por IRSA Propiedades Comerciales S.A. (absorbida por IRSA Inversiones y Representaciones S.A.), una compañía argentina de bienes raíces dedicada principalmente a la tenencia, locación, administración, desarrollo, operación y adquisición de centros comerciales productivos, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York ("NASDAQ").

Con fecha 2 de julio de 2018, IRSA Propiedades Comerciales S.A. (absorbida por IRSA Inversiones y Representaciones S.A.) transfiere 750 acciones a favor de Fibesa S.A.U. (Ex Fibesa S.A.), obteniendo así el 5% del porcentaje de participación.

Luego de las capitalizaciones posteriores realizadas por IRSA Propiedades Comerciales S.A., (absorbida por IRSA Inversiones y Representaciones S.A.) al 30 de junio de 2023 la tenencia accionaría de Fibesa S.A.U. (Ex Fibesa S.A.) disminuyó a un 4,60%.

La Sociedad tiene actualmente intenciones de destinar su predio a un proyecto de construcción de usos mixtos. El 26 de diciembre de 2018, bajo la ordenanza N° 11.767, el Concejo Deliberante de la Municipalidad de La Plata declaró de interés público dicho proyecto destinado a vivienda multifamiliar, centro comercial, oficinas, hoteles y áreas de servicio.

A fecha de emisión de los presentes estados contables la Sociedad continúa el proceso posterior a la obtención de la Ordenanza que otorga usos y parámetros urbanísticos.

Adicionalmente con fecha 19 de abril de 2022 se firmó la compra de 3 unidades funcionales 592, 596 y 597, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La compra se realizó por el valor de USD 94.500, USD 92.256 y USD 118.206 respectivamente.

En los meses de julio y agosto de 2022, se firmó la compra de 4 unidades funcionales, 591, 602, 603 y 604, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La compra de la unidad funcional 591 se realizó por el valor de USD 156.800, la unidad funcional 602 por el valor de USD 200.000, y las unidades funcionales 603 y 604 por un valor total de USD 394.173. Asimismo, en el mes de junio de 2023 se adquirieron las unidades 607, 608, y 609 por el monto de USD 750.000.

Los presentes estados contables han sido preparados al sólo efecto de su utilización por IRSA Inversiones y Representaciones S.A. para la determinación del valor patrimonial proporcional y con motivo de la presentación de sus estados financieros por el ejercicio iniciado el 1° de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023 ante la Comisión Nacional de Valores.

Cabe aclarar que en la Asamblea celebrada el 3 de junio de 2021 se aprobó el cambio de cierre de ejercicio de la Sociedad, siendo el nuevo cierre el 30 de junio de cada año, quedando el mismo pendiente de inscripción ante la Inspección General de Justicia a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Notas a los Estados Contables (continuación)

(Expresados en pesos- Nota 2)

En Nota 5 a los presentes estados contables se incluye una conciliación entre las normas contables vigentes en Argentina, detalladas en Nota 2 y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que aplica la sociedad controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Estos estados contables han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 4 de septiembre de 2023.

### **NOTA 2: NORMAS CONTABLES**

A continuación, se detallan las normas contables más relevantes utilizadas por la Sociedad para la preparación de los presentes estados contables.

#### **2.1. Preparación y presentación de los presentes estados contables**

Los presentes estados contables, están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas ("R.T.") emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("F.A.C.P.C.E"), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("C.P.C.E.C.A.B.A.").

#### **2.2. Información comparativa**

Los saldos al 30 de junio de 2022 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados contables a dichas fechas, reexpresados de acuerdo a lo señalado en el párrafo siguiente. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente ejercicio.

#### **2.3. Información contable ajustada por inflación**

A través de la Ley N° 27.468, publicada el 4 de diciembre del 2018 en el Boletín Oficial de la Nación, se derogó el Decreto N° 1.269/02 del Poder Ejecutivo Nacional y sus modificatorios, el que prohibía a los organismos oficiales (entre ellos, la Inspección General de Justicia) recibir estados contables ajustados por inflación. Las disposiciones de la mencionada Ley entraron en vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, fecha en la cual se publicó la Resolución General N° 10/18 de IGJ, la cual requiere que los estados contables se presenten ante ese organismo de control en moneda homogénea.

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las RT N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y la Interpretación N° 8, normas emitidas por la FACPCE y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, por la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Notas a los Estados Contables (continuación)

(Expresados en pesos- Nota 2)

En los últimos años, los niveles de inflación en Argentina han sido altos, habiendo acumulado una tasa de inflación en los últimos tres años que ha superado el 100%, sin expectativas de disminuir significativamente en el corto plazo. Asimismo, la presencia de los indicadores cualitativos de alta inflación, previstos en el punto 3.1 de la RT N° 17, mostraron evidencias coincidentes. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018 la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18, adoptada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, indicando, entre otras cuestiones que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la Inspección General de Justicia, que los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea de junio de 2023, reconociendo los efectos de la inflación en forma retroactiva.

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539 de la FACPCE, se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir del 1° de enero de 2017 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho Instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La mencionada Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE admite la utilización de una serie de simplificaciones de las cuales la Sociedad ha optado por:

- Agrupar partidas por fecha de origen en períodos mayores al mes cuando no se generen distorsiones significativas, de acuerdo con la sección 4.1.a y la RT N° 6.

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 contables.
- Los 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 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, dentro de resultados financieros, netos, en la línea "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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

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

# **CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.**

## **Notas a los Estados Contables (continuación)**

(Expresados en pesos- Nota 2)

### **2.4. Estimaciones contables**

La preparación de estados contables 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 ejercicio. La Gerencia de la Sociedad realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, el valor recuperable de los activos. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

### **2.5. Criterios de valuación**

#### **a. Caja y bancos**

El efectivo disponible se ha computado a su valor nominal.

#### **b. Activos y pasivos en moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido valuados al tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio.

El detalle de los activos y pasivos en moneda extranjera se expone en el Anexo G.

#### **c. Créditos y deudas**

Los créditos (créditos por alquileres y servicios y otros créditos) y deudas (cargas fiscales, deudas comerciales y otros pasivos) han sido valuados a su valor nominal más los resultados financieros devengados al cierre del ejercicio, de corresponder. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido de valuarse en base a la mejor estimación posible de las sumas a cobrar y a pagar, respectivamente, descontadas utilizando una tasa que refleje el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción estimada en el momento de su incorporación al activo y pasivo, respectivamente.

#### **d. Inversiones**

Los fondos comunes de inversión han sido valuados al valor de cotización al cierre de cada ejercicio.

La composición del presente rubro se detalla en el Anexo D.

#### **e. Bienes de uso**

Los bienes de uso han sido valuados a su costo de adquisición, reexpresados en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3 menos las correspondientes depreciaciones acumuladas al cierre de cada ejercicio.

El valor de los bienes de uso, no supera su valor recuperable al cierre de cada ejercicio.

La composición del presente rubro se detalla en el Anexo A.

# **CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.**

## **Notas a los Estados Contables (continuación)**

(Expresados en pesos- Nota 2)

### **f. Previsiones**

Para deudores incobrables: se constituyó en base a un análisis individual de recuperabilidad de la cartera de créditos. La evolución de las provisiones correspondientes al ejercicio se detalla en el Anexo E.

### **g. Impuesto a las ganancias**

La Sociedad ha reconocido el cargo por impuesto a las ganancias en base al método del impuesto diferido, reconociendo de esta manera las diferencias temporarias entre las mediciones de los activos y pasivos contables e impositivas.

A los efectos de determinar los activos y pasivos diferidos se ha aplicado sobre las diferencias temporarias identificadas, la tasa impositiva que se espera esté vigente al momento de su reversión o utilización, considerando las normas legales sancionadas a la fecha de emisión de los presentes estados contables (Nota 4).

### **h. Patrimonio Neto**

Las cuentas integrantes del patrimonio neto han sido reexpresadas en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., en función de las respectivas fechas de suscripción, excepto por la cuenta "Capital Social" que se expone a su valor nominal, de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe se presenta en la cuenta complementaria "Ajuste de Capital".

La reserva legal y otras reservas se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3, considerando los movimientos de cada ejercicio.

### **i. Cuentas del estado de resultados**

Las partidas de resultados se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3. Los resultados financieros se exponen discriminados en generados por pasivos en el Estado de Resultados.

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Notas a los Estados Contables (continuación)

(Expresados en pesos- Nota 2)

### NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>a. Caja y bancos</b>		
Caja en moneda local	3.313	7.144
Bancos en moneda local	19.931	113.552
Bancos en moneda extranjera (Anexo G)	146.178.603	88.635.421
	<b>146.201.847</b>	<b>88.756.117</b>
<b>b. Créditos por alquileres y servicios</b>		
Deudores por alquileres y servicios	826.124	273.705
Previsión para deudores incobrables	-	(260.852)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (Nota 6)	206.129	3.279.937
	<b>1.032.253</b>	<b>3.292.790</b>
<b>c. Otros Créditos</b>		
<b>Corrientes:</b>		
Créditos por impuesto a las ganancias	2.156.738	258.257
Crédito Impuesto Ley N° 25.413	-	740.363
Gastos pagados por adelantado	1.740.235	-
Adelanto a proveedores	1.799	-
	<b>3.898.772</b>	<b>998.620</b>
<b>No Corrientes:</b>		
Saldo a favor de impuesto sobre los ingresos brutos	1.153.274	144.290
Saldo a favor de impuesto al valor agregado	3.105.555	2.236.303
Crédito Impuesto Ley N° 25.413	1.299.755	540.263
	<b>5.558.584</b>	<b>2.920.856</b>
<b>d. Cargas fiscales</b>		
<b>Corrientes:</b>		
Plan de facilidades de pago	2.590	66.959
Saldo a pagar de impuesto sobre los ingresos brutos	-	19.459
	<b>2.590</b>	<b>86.418</b>
<b>No Corrientes:</b>		
Plan de facilidades de pago	-	5.575
	<b>-</b>	<b>5.575</b>
<b>e. Deudas comerciales</b>		
Cuentas por pagar (1)	80.013.952	34.755.823
Provisiones facturas a recibir	14.784	246.301
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (Nota 6)	415.479	-
Anticipos recibidos	15.425.440	-
	<b>95.869.655</b>	<b>35.002.124</b>
<b>No Corrientes:</b>		
Cuentas por pagar (Anexo G)	67.383.750	-
	<b>67.383.750</b>	<b>-</b>
<b>f. Otros pasivos</b>		
<b>Corrientes:</b>		
Pasivos a recuperar	7.020	15.133
Fibesa S.A.U. (2) (Nota 6)	9.283.176	6.267.764
	<b>9.290.196</b>	<b>6.282.897</b>
<b>No Corrientes:</b>		
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (2) (Nota 6)	323.630.769	267.871.830
	<b>323.630.769</b>	<b>267.871.830</b>

(1) Incluye \$ 79.967.441 y \$ 34.642.027 en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente (Anexo G).

(2) Corresponde \$ 332.913.945 y \$ 137.883.826 en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente (Anexo G).

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Notas a los Estados Contables (continuación)

(Expresados en pesos- Nota 2)

### NOTA 4: IMPUESTO A LAS GANANCIAS – IMPUESTO DIFERIDO

La evolución y composición de los activos y pasivos por impuesto diferido se detallan en el siguiente cuadro:

Conceptos	Saldos al inicio del ejercicio	Evolución del ejercicio	Saldos al cierre del ejercicio
Inversiones en activos financieros	(307.609)	(755.671)	(1.063.280)
Otros créditos	17.932.831	(6.442.418)	11.490.413
Bienes de uso	(272.607.173)	(18.361.954)	(290.969.127)
Deudas comerciales y otras	(15.328.733)	17.324.344	1.995.611
<b>Total pasivo diferido neto</b>	<b>(270.310.684)</b>	<b>(8.235.699)</b>	<b>(278.546.383)</b>

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 contable antes de impuestos:

Conceptos	30.06.2023	30.06.2022
Ganancia del ejercicio (antes de impuesto a las ganancias)	21.614.702	(41.714.407)
Tasa del impuesto vigente	35%	35%
<b>Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto</b>	<b>7.565.146</b>	<b>(14.600.042)</b>
Previsión de quebrantos	(78.324.545)	30.556.192
Ajuste por inflación contable neto del fiscal	51.806.744	(14.913.699)
Otros	10.716.956	156.421
<b>Resultado por impuesto a las ganancias del ejercicio</b>	<b>(8.235.699)</b>	<b>1.198.872</b>

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la Sociedad tiene quebrantos acumulados, los cuales se encuentran totalmente provisionados. Se detalla a continuación los quebrantos no prescriptos del impuesto a las ganancias:

Año de generación	\$	Año de Expiración
2018	114.031.443	2023
2019	61.635.420	2024
2020	42.942.831	2025
2021	6.896.450	2026
<b>Total de quebranto acumulado</b>	<b>225.506.144</b>	

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Notas a los Estados Contables (continuación)

(Expresados en pesos- Nota 2)

### **NOTA 5: ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

La CNV, a través de las Resoluciones 562/09, 576/10 y 592/11 ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 de la FACPCE, que adopta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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 de la Ley N° 17.811, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

En consecuencia, la aplicación de las NIIF resulta obligatoria para IRSA Inversiones y Representaciones S.A. a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

La información adicional incluida en la presente nota no es requerida por las normas contables profesionales vigentes, sino que la misma ha sido preparada con el único objetivo de que IRSA Inversiones y Representaciones S.A. pueda elaborar y presentar sus estados financieros condensados bajo NIIF.

### **Conciliaciones entre NIIF y normas contables profesionales vigentes en Argentina:**

A efectos de que la información sea utilizada por IRSA Inversiones y Representaciones S.A., a continuación, se presenta una conciliación entre el patrimonio neto determinado de acuerdo con las normas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados contables y el patrimonio neto que se hubiese determinado de haberse aplicado las NIIF.

	<b>Ref.</b>	<b>30.06.2023</b>
		<b>\$</b>
Patrimonio neto de acuerdo con normas contables profesionales vigentes		752.850.817
Revaluación a valor razonable de las propiedades de inversión	(1)	1.987.707.186
Valuación NIIF 16	(2)	(562.796)
Impuesto diferido		(695.500.536)
<b>Patrimonio neto de acuerdo con NIIF</b>		<b>2.044.494.671</b>

  

	<b>Ref.</b>	<b>30.06.2023</b>
		<b>\$</b>
Resultado del ejercicio de acuerdo con normas contables profesionales vigentes		13.379.003
Revaluación a valor razonable de las propiedades de inversión	(1)	1.625.691.115
Valuación NIIF 16	(2)	(562.796)
Impuesto diferido		(568.794.911)
<b>Resultado del ejercicio de acuerdo con NIIF</b>		<b>1.069.712.411</b>

(1) Revaluación a valor razonable de las propiedades de inversión.

ARG NCV – Bajo ARG NCV, los bienes de uso son valuados a su costo de adquisición y/o construcción ajustada por inflación según se explica en la Nota 2.3, y a los mismos se le aplica, cuando corresponda, la depreciación correspondiente a su vida útil, la cual es calculada y registrada por el método de la línea recta a partir de la puesta en marcha del negocio.

NIIF – La Sociedad controlante aplica la NIC 40 “Propiedades de Inversión”. En consecuencia, la política contable que aplica a sus propiedades de inversión es el modelo de valor razonable, valuando las mismas al valor de mercado, ya que considera que este cambio refleja mejor el valor actual de sus principales activos. El valor razonable no excede el valor recuperable a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

(2) Valuación NIIF 16

ARG NCV- De acuerdo a las ARG NCV, solo se reconoce un gasto por devengamiento en base a la duración del contrato de alquiler, y un pasivo en caso de aplicar.

NIIF- La Sociedad controlante aplica la NIIF 16 “Arrendamientos”, reconociendo el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma, y la tasa utilizada será la implícita del contrato en caso de que se pueda determinar.

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Notas a los Estados Contables (continuación)

(Expresados en pesos- Nota 2)

### **NOTA 6: SALDOS Y OPERACIONES CON SOCIEDADES ART. 33 LEY N° 19.550 Y OTRAS PARTES RELACIONADAS**

<b>SALDOS</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>Créditos por alquileres y servicios</b>		
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	206.129	3.279.937
Total otros créditos por alquileres y servicios	<b>206.129</b>	<b>3.279.937</b>
<b>Otros pasivos</b>		
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	323.630.769	267.871.830
Fibesa S.A.U.	9.283.176	6.267.764
Total otros pasivos	<b>332.913.945</b>	<b>274.139.594</b>
<b>Deudas comerciales</b>		
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	415.479	-
Total deudas comerciales	<b>415.479</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADOS</b>		
<b>IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>		
- Ingresos por servicios	38.908.762	11.542.435
- Alquileres	(26.280.481)	-
- Diferencia de cambio	11.685.432	34.940.690
	<b>24.313.713</b>	<b>46.483.125</b>

### **NOTA 7: 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 BCRA -Banco Central de la República Argentina- y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional (FMI), obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

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

Los principales indicadores en nuestro país son:

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación post-pandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó a 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 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.

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Notas a los Estados Contables (continuación)

(Expresados en pesos- Nota 2)

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 inhibición 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 contables.

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 contables de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

### **NOTA 8: HECHOS POSTERIORES**

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

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Anexos a los Estados Contables - Continuación

(Expresados en pesos - Nota 2)

### Bienes de Uso- Anexo A

	Valores de origen			Depreciaciones			Neto resultante al 30.06.2023	Neto resultante al 30.06.2022
	Al inicio del ejercicio	Altas	Al cierre del ejercicio	Al inicio del ejercicio	Del ejercicio	Al cierre del ejercicio		
Terreno La Plata – Provincia de Buenos Aires	884.943.545	-	884.943.545	-	-	-	884.943.545	884.943.545
Locales comerciales (i)	87.040.107	401.418.367	488.458.474	1.821.349	36.267.426	38.088.775	450.369.699	85.218.758
<b>Totales al 30.06.2023</b>	<b>971.983.652</b>	<b>401.418.367</b>	<b>1.373.402.019</b>	<b>1.821.349</b>	<b>36.267.426</b>	<b>38.088.775</b>	<b>1.335.313.244</b>	-
<b>Totales al 30.06.2022</b>	<b>884.943.545</b>	<b>87.040.107</b>	<b>971.983.652</b>	-	<b>1.821.349</b>	<b>1.821.349</b>	-	<b>970.162.303</b>

(i) Para garantizar el pago de los locales, los mismos se encuentran hipotecados.

(ii) El cargo por depreciaciones ha sido imputado dentro de la línea "Costos de alquileres y servicios" en el estado de resultados (Anexo H).

### Inversiones- Anexo D

	Saldo al 30.06.2023	Saldo al 30.06.2022
Fondos comunes de inversión	35.569.460	11.674.810
<b>Total al 30.06.2023</b>	<b>35.569.460</b>	-
<b>Total al 30.06.2022</b>	-	<b>11.674.810</b>

### Previsiones- Anexo E

Rubros	Saldos al inicio	Aumentos	Recuperos	RECPAM	Saldo al 30.06.2023	Saldo al 30.06.2022
<b>Activo</b>						
Deudores incobrables	260.852	-	(227.305)	(33.547)	-	<b>260.852</b>
<b>Total al 30.06.2023</b>	<b>260.852</b>	-	<b>(227.305)</b>	<b>(33.547)</b>	-	-
<b>Total al 30.06.2022</b>	-	<b>260.852</b>	-	-	-	<b>260.852</b>

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Anexos a los Estados Contables - Continuación

(Expresados en pesos - Nota 2)

### Activos y pasivos en moneda extranjera- Anexo G

Conceptos	Tipo	Monto de la moneda extranjera	Tipo de cambio vigente (1)	Total 30.06.2023	Total 30.06.2022
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Caja y bancos	U\$S	570.342	256,30	146.178.603	88.635.421
<b>Total del Activo Corriente</b>				<b>146.178.603</b>	<b>88.635.421</b>
<b>Total del Activo</b>				<b>146.178.603</b>	<b>88.635.421</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
Deudas comerciales	U\$S	311.521	256,70	79.967.441	34.642.027
<b>Total del Pasivo Corriente</b>				<b>79.967.441</b>	<b>34.642.027</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>					
Deudas comerciales	U\$S	262.500	256,70	67.383.750	-
Otros pasivos con partes relacionadas	U\$S	1.296.899	256,70	332.913.945	137.883.826
<b>Total del Pasivo No Corriente</b>				<b>400.297.695</b>	<b>137.883.826</b>
<b>Total del Pasivo</b>				<b>480.265.136</b>	<b>172.525.853</b>

(1) Tipo de cambio vigente según Banco de la Nación Argentina al 30.06.2023.

### Información requerida por el art. 64, apartado I, Inc. b), de la Ley N° 19.550- Anexo H

Conceptos	Costos de alquileres y servicios	Gastos de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.06.2023	Total al 30.06.2022
Depreciaciones	36.267.426	-	-	36.267.426	1.821.349
Honorarios y retribuciones por servicios	-	2.605.663	-	2.605.663	3.776.455
Alquileres y expensas	29.220.795	-	-	29.220.795	177.912
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	(227.305)	(227.305)	367.114
Publicidad y propaganda y otros gastos comerciales	-	-	187.854	187.854	-
Impuestos tasas y contribuciones	889.856	3.954	-	893.810	33.952
Gastos bancarios	-	206.473	-	206.473	226.913
Viáticos, movilidad y librería	-	26.810	-	26.810	-
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	280.428	-	-	280.428	-
Otros	-	-	-	-	59.985
<b>Total al 30.06.2023</b>	<b>66.658.505</b>	<b>2.842.900</b>	<b>(39.451)</b>	<b>69.461.954</b>	<b>-</b>
<b>Total al 30.06.2022</b>	<b>2.044.338</b>	<b>4.052.228</b>	<b>367.114</b>	<b>-</b>	<b>6.463.680</b>

# CENTRO DE ENTRETENIMIENTOS LA PLATA S.A.

## Anexos a los Estados Contables - Continuación

(Expresados en pesos - Nota 2)

### Apertura de inversiones, créditos y pasivos por vencimiento y según la tasa de interés que devengan- Anexo I

Vencimiento de cobro o pago	30.06.2023						30.06.2022					
	Inversiones	Otros créditos (1)	Créditos por alquileres y servicios (1)	Cargas fiscales (2)	Deudas comerciales (1)	Otros pasivos (1)	Inversiones	Otros créditos (1)	Créditos por alquileres y servicios (1)	Cargas fiscales (2)	Deudas comerciales (1)	Otros pasivos (1)
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	323.630.769	-	-	-	-	-	137.883.826
Hasta 3 meses	35.569.460	3.898.772	1.032.253	2.590	38.796.810	9.290.196	11.674.810	998.620	3.292.790	36.198	35.002.124	6.282.897
De 3 a 6 meses	-	-	-	-	23.047.260	-	-	-	-	16.740	-	-
De 6 a 9 meses	-	-	-	-	16.845.938	-	-	-	-	16.740	-	-
De 9 a 12 meses	-	-	-	-	17.179.647	-	-	-	-	16.740	-	-
Más de un año	-	5.558.584	-	-	67.383.750	-	-	2.920.856	-	5.575	-	129.988.004
<b>Total</b>	<b>35.569.460</b>	<b>9.457.356</b>	<b>1.032.253</b>	<b>2.590</b>	<b>163.253.405</b>	<b>332.920.965</b>	<b>11.674.810</b>	<b>3.919.476</b>	<b>3.292.790</b>	<b>91.993</b>	<b>35.002.124</b>	<b>274.154.727</b>

(1) No devengan intereses

(2) Devenga una tasa del 1,35% mensual.

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 04/09/2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora**

## **Auditoría de Estados Financieros al 30 de junio de 2023**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**Centro de Entretenimientos La Plata S.A.**

### **Introducción**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos examinado los estados contables de Centro de Entretenimientos La Plata S.A (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el balance general al 30 de junio de 2023, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en notas y los anexos que los complementan. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

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

### **Responsabilidad de la Dirección**

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados contables de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados contables 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 contables se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 4 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 contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados contables. 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 contables, 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 incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la Dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados contables en su conjunto. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

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

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

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

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.

## **Opinión**

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

- a) en nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Centro de Entretenimientos La Plata S.A al 30 de junio de 2023, así como sus resultados, la evolución del patrimonio neto y el flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas; 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.

## **Párrafos de énfasis**

Tal como se indica en Nota 1, los presentes estados contables han sido preparados al sólo efecto de su consolidación con IRSA Inversiones y Representaciones S.A., con motivo de la presentación de sus estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023 ante la Comisión Nacional de Valores. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esa situación.

Por otro lado, tal como se menciona en Nota 5, la Sociedad ha incluido cierta información adicional no requerida por las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dicha información adicional se encuentra referida a la conciliación del patrimonio neto y resultados de la Sociedad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cual fue incluida con el único objetivo de permitir que la sociedad IRSA Inversiones y Representaciones S.A. pueda elaborar y presentar sus estados financieros consolidados bajo las NIIF. La presente información no constituye un estado financiero preparado de acuerdo a NIIF ni tampoco comprende todas las relevaciones requeridas por NIIF. Por lo tanto, la información presentada no deberá ser considerada como indicativa de la situación financiera y el estado de resultado integral de la Sociedad bajo dicha norma. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esa situación.

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

## **Informe sobre cumplimientos de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Centro de Entretenimientos La Plata S.A., que:

- a) los estados contables de Centro de Entretenimientos La Plata 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;
- b) hemos constatado la constitución de garantías de los Directores en gestión previstas en la legislación vigente; y
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de septiembre de 2023.**

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

## Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

**Centro de Entretenimientos La Plata S.A.**

CUIT N°: 30-69081475-3

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – 8° Piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### Informe sobre los estados contables

Hemos auditado los estados contables adjuntos de Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el balance general al 30 de junio de 2023, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

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

### Responsabilidad de la Dirección

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, la Dirección es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

### Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados contables se encuentran libres de incorrecciones significativas.

## **Informe de los Auditores Independientes (Continuación)**

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

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados contables. 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 contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también 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 contables en su conjunto.

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el primer párrafo de presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Centro de Entretenimientos La Plata S.A. al 30 de junio de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

### **Párrafos de énfasis**

Tal como se indica en Nota 1, los presentes estados contables han sido preparados al sólo efecto de su consolidación con IRSA Inversiones y Representaciones S.A., con motivo de la presentación de sus estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023 ante la Comisión Nacional de Valores. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esa situación.

Por otro lado, tal como se menciona en Nota 5, la Sociedad ha incluido cierta información adicional no requerida por las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dicha información adicional se encuentra referida a la conciliación del patrimonio neto y resultados de la Sociedad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la cual fue incluida con el único objetivo de permitir que la sociedad IRSA Inversiones y Representaciones S.A. pueda elaborar y presentar sus estados financieros consolidados bajo las NIIF. La presente información no constituye un estado financiero preparado de acuerdo a NIIF ni tampoco comprende todas las relevaciones requeridas por NIIF. Por lo tanto, la información presentada no deberá ser considerada como indicativa de la situación financiera y el estado de resultado integral de la Sociedad bajo dicha norma. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esa situación.

## **Informe de los Auditores Independientes (Continuación)**

### **Información sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados contables de Centro de Entretenimientos La Plata S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que: i) se encuentra pendientes de transcripción al Libro Inventario y Balance, y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2023;
- b) al 30 de junio de 2023, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surja de los registros contables de la Sociedad; y,
- c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Centro de Entretenimientos La Plata S.A., previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de septiembre de 2023.**

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
(Socio)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85