

Shopping Neuquén S.A.

Estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2023 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

Shopping Neuquén S.A.

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:

- **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 2023*

Fecha de cierre de ejercicio: *30 de junio de 2024*

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 \$
Escriturales ordinarias de valor nominal \$ 1 y 5 votos por acción	53.540

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%*

Shopping Neuquén S.A.

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	4	23.021.955	17.593.099
Propiedades, planta y equipo	5	25.082	28.081
Créditos por impuesto a las ganancias		-	8.562
Créditos por ventas y otros créditos	7	20.922	28.825
Total del activo no corriente		<u>23.067.959</u>	<u>17.658.567</u>
Activo corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	7	2.561	1.634
Créditos por impuesto a las ganancias		4.144	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	332.434	218.625
Total del activo corriente		<u>339.139</u>	<u>220.259</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>23.407.098</u>	<u>17.878.826</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		19.970.823	16.460.666
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>19.970.823</u>	<u>16.460.666</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	8	3.821	-
Préstamos	9	642.105	-
Pasivos por impuesto diferido	10	2.634.503	720.812
Total del pasivo no corriente		<u>3.280.429</u>	<u>720.812</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	8	10.106	23.295
Préstamos	9	145.740	674.053
Total del pasivo corriente		<u>155.846</u>	<u>697.348</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>3.436.275</u>	<u>1.418.160</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>23.407.098</u>	<u>17.878.826</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 02/02/2024

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

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Estado de Resultados Integrales Intermedio Condensado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos	11	3.404	1.382.407	1.909	703.132
Costos	12	(9.178)	(10.470)	(4.038)	(4.762)
Resultado bruto		(5.774)	1.371.937	(2.129)	698.370
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4	5.428.856	(766.160)	4.353.786	249.949
Gastos generales y de administración	12	(9.698)	(9.016)	(4.886)	(5.700)
Gastos de comercialización	12	(241)	(10.366)	(152)	(5.228)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		5.413.143	586.395	4.346.619	937.391
Ingresos financieros	13	27.537	174.374	27.537	63.230
Costos financieros	13	(123.567)	(21.768)	(98.051)	(16.285)
Otros resultados financieros	13	(50.562)	(531)	(104.230)	7.495
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	13	157.297	27.771	76.557	1.615
Resultados financieros, netos		10.705	179.846	(98.187)	56.055
Resultado antes de impuesto a las ganancias		5.423.848	766.241	4.248.432	993.446
Impuesto a las ganancias	10	(1.913.691)	(172.410)	(1.508.947)	(296.917)
Resultado del período		3.510.157	593.831	2.739.485	696.529
Total de resultados integrales del período		3.510.157	593.831	2.739.485	696.529

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 02/02/2024

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

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado por los periodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Capital social	Ajuste de Capital	Reserva legal	Reserva para otros proyectos en cartera	Reserva Resolución CNV 609/12	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	53.540	3.504.209	330.275	12.304.892	556.506	(288.756)	16.460.666
Absorción de pérdidas s/ A.G.O.	-	-	-	-	(288.756)	288.756	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	3.510.157	3.510.157
Saldos al 31 de diciembre de 2023	53.540	3.504.209	330.275	12.304.892	267.750	3.510.157	19.970.823

	Capital social	Ajuste de Capital	Reserva legal	Reserva para otros proyectos en cartera	Reserva Resolución CNV 609/12	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	53.540	3.504.208	330.275	12.304.892	556.506	(2.792.367)	13.957.054
Resultado del período	-	-	-	-	-	593.831	593.831
Saldos al 31 de diciembre de 2022	53.540	3.504.208	330.275	12.304.892	556.506	(2.198.536)	14.550.885

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 02/02/2024

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

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
Actividades operativas			
Resultado del período		3.510.157	593.831
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	10	1.913.691	172.410
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4	(5.428.856)	766.160
Resultados financieros, netos		(209.800)	(265.750)
Depreciaciones	12	2.999	3.254
Alquileres devengados	11	(3.404)	(1.382.407)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		6.976	11.356
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(5.964)	(20.230)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		(214.201)	(121.376)
Impuesto a las ganancias pagado		-	(9.614)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		(214.201)	(130.990)
Actividades de financiación			
Préstamos a corto plazo, neto		131.522	62.489
Pago de intereses		(94.997)	(9.593)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		36.525	52.896
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(177.676)	(78.094)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6	218.625	229.930
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(5)	(36)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		291.490	75.654
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	6	332.434	227.454

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 02/02/2024

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

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

1. Información general y del negocio de la Sociedad

La Sociedad ha sido constituida e inscripta 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, siendo la explotación del mismo, desde su apertura, y hasta el 30 de junio de 2025 realizada por su Sociedad controlante, en contraprestación por haber asumido a su costo y cargo la construcción del Centro Comercial.

El Centro Comercial cuenta con una superficie total de 35.000 m² y 11.700 m² de área bruta locativa, 1.066 cocheras cubiertas y descubiertas. El mismo ofrece 87 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 m² de propuestas comerciales; y el primer nivel con 1.000 m² de espacios gastronómicos con visuales únicas de la ciudad y 2.600 m² 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 m², en manos de la Sociedad, para el futuro desarrollo de viviendas.

Contexto económico en el que operó la Sociedad

La Sociedad operó en un contexto económico cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad. A continuación, se detallan las principales:

- El país finalizó el año 2023 con una caída de su actividad del 1,4%, según datos preliminares del INDEC.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 alcanzó el 211% (IPC).
- Entre dichas fechas, el peso se depreció en términos nominales frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 180 a ARS 805 por cada dólar al cierre del periodo.
- La autoridad monetaria mantuvo durante el 2023 las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores a fin de contener la demanda de dólares. Estas restricciones no han impedido cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales de la compañía.

El 10 de diciembre de 2023 asumió un nuevo gobierno en Argentina, que se propone llevar adelante una amplia reforma de leyes y regulaciones.

Entre sus primeras medidas, el nuevo gobierno publicó un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) donde se modifican una serie de leyes, introduciéndose reformas en el mercado de trabajo, el código aduanero y en el status de las empresas públicas, entre otras. Si bien el DNU debe ser tratado y ratificado por al menos una de las cámaras del Congreso de la Nación, sus disposiciones se encuentran parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023, considerando una serie de acciones judiciales que han concedido la suspensión de ciertas modificaciones.

Adicionalmente, se convocó al Congreso de la Nación a sesiones extraordinarias para que trate una serie de iniciativas legislativas, entre ellas un proyecto de "Ley omnibus".

La situación normativa y reglamentaria al 31 de diciembre de 2023 no difiere sustancialmente de las establecidas por el gobierno anterior. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 2 de febrero de 2024.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 02/02/2024
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados al sólo efecto de su determinación del valor patrimonial proporcional y presentación por parte de la Sociedad controlante, IRSA Inversiones y Representaciones S.A., frente a sus órganos de contralor y comprenden los resultados del período de seis meses iniciado el 1° de julio de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34) y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros anuales de la Sociedad al 30 de junio de 2023 preparados de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera). Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la Comisión Nacional de Valores (CNV). Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las Normas de contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por los ejercicios completos.

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

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

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 dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2023 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023 (seis meses)</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023 (doce meses)</u>
	107%	211%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2023 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 02/02/2024
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales, descriptas en Nota 2 a los mismos.

2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a la NIC 29.

2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y 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 intermedios condensados. En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros anuales, descriptas en Nota 4 a los mismos.

3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 3 a los estados financieros anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos de la Sociedad (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o a costo amortizado).

Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

4. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<u>Centro comercial</u>	<u>Reservas de tierras</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	12.920.416	4.672.683	17.593.099	16.180.103
Altas	-	-	-	26.365
Traslados	-	-	-	874.101
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5.439.196	(10.340)	5.428.856	512.530
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	18.359.612	4.662.343	23.021.955	17.593.099

Las técnicas y el proceso de valuación se encuentran descriptos en la Nota 5 a los estados financieros al 30 de junio de 2023. No hubo cambios en dichas técnicas.

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 02/02/2024
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados integrales intermedios condensados:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ingresos (Nota 11)	3.404	1.382.407
Costos por alquileres y servicios (Nota 12)	(2.999)	(3.254)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5.428.856	(766.160)

5. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<u>Muebles y útiles</u>	<u>Máquinas y equipos de computación</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Costos	39.587	33.244	72.831	72.831
Depreciación acumulada	(16.956)	(27.794)	(44.750)	(38.427)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	22.631	5.450	28.081	34.404
Depreciaciones (i)	(1.868)	(1.131)	(2.999)	(6.323)
Saldos al cierre del período / ejercicio	20.763	4.319	25.082	28.081
Costos	39.587	33.244	72.831	72.831
Depreciación acumulada	(18.824)	(28.925)	(47.749)	(44.750)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	20.763	4.319	25.082	28.081

(i) El cargo por depreciaciones de propiedades, planta y equipo ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" (Nota 12).

6. 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. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 8 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 son los siguientes:

	<u>Activos financieros a costo amortizado (i)</u>	<u>Activos no financieros</u>	<u>Total</u>
31 de diciembre de 2023			
Activos según el estado de situación financiera			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 7)	31	23.452	23.483
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	332.434	-	332.434
Total de activos	332.465	23.452	355.917
31 de diciembre de 2023			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 8)	2.381	11.546	13.927
Préstamos (Nota 9)	787.845	-	787.845
Total de pasivos	790.226	11.546	801.772

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 02/02/2024
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2023			
Activos según el estado de situación financiera			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 7)	65	30.394	30.459
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	218.625	-	218.625
Total de activos	218.690	30.394	249.084

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2023			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 8)	21.891	1.404	23.295
Préstamos (Nota 9)	674.053	-	674.053
Total de pasivos	695.944	1.404	697.348

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

Al 31 de diciembre de 2023 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Sociedad.

7. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
Créditos fiscales	22.950	30.127
Gastos a recuperar	4	8
Adelantos a proveedores	502	267
Otros	27	57
Total otros créditos	23.483	30.459
Total créditos por ventas y otros créditos	23.483	30.459
No corriente	20.922	28.825
Corriente	2.561	1.634
Total	23.483	30.459

8. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
Provisiones	591	2.069
Deudas comerciales	24	236
Total deudas comerciales	615	2.305
Cargas fiscales	84	1.404
Total otras deudas	84	1.404
Partes relacionadas (Nota 14)	13.228	19.586
Total deudas comerciales y otras deudas	13.927	23.295
No corriente	3.821	-
Corriente	10.106	23.295
Total	13.927	23.295

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 02/02/2024
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

9. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Partes relacionadas (Nota 14)	642.105	533.437
Descubiertos bancarios	145.740	140.616
Total préstamos	<u>787.845</u>	<u>674.053</u>
No corriente	642.105	-
Corriente	145.740	674.053
Total	<u>787.845</u>	<u>674.053</u>

10. Impuestos

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Impuesto diferido	(1.913.691)	(172.410)
Impuesto a las ganancias	<u>(1.913.691)</u>	<u>(172.410)</u>

La evolución del impuesto a las ganancias diferido es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	<u>(720.812)</u>	<u>362.794</u>
Impuesto diferido	(1.913.691)	(1.083.606)
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>(2.634.503)</u>	<u>(720.812)</u>

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 períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Resultado del período a la tasa del impuesto (i)	(1.898.347)	(268.184)
Diferencias permanentes:		
Diferencia entre provisión y declaración jurada	-	1.173
Diferencia permanente por ajuste por inflación	(2.731.715)	(1.541.577)
Ajuste por inflación impositivo	2.716.371	1.636.178
Impuesto a las ganancias	<u>(1.913.691)</u>	<u>(172.410)</u>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es del 35%.

11. Ingresos

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Alquiler de inmuebles	3.404	1.382.407
Total ingresos	<u>3.404</u>	<u>1.382.407</u>

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 02/02/2024
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

12. Gastos por naturaleza

	Costos (i)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31.12.2023	31.12.2022
Impuestos, tasas y contribuciones	6.179	-	164	6.343	17.552
Honorarios y retribuciones por servicios	-	7.732	77	7.809	7.811
Depreciaciones (Nota 5)	2.999	-	-	2.999	3.254
Comisiones y gastos bancarios	-	1.070	-	1.070	1.149
Viáticos y movilidad	-	841	-	841	86
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	-	55	-	55	-
Total gastos por naturaleza al 31.12.2023	9.178	9.698	241	19.117	-
Total gastos por naturaleza al 31.12.2022	10.470	9.016	10.366	-	29.852

(i) Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, incluye ARS 6.179 y ARS 7.216 de Costos por ventas y desarrollos y ARS 2.999 y ARS 3.254 de Costos por alquileres y servicios, respectivamente.

13. Resultados financieros, netos

	31.12.2023	31.12.2022
Intereses ganados	27.537	174.374
Ingresos financieros	27.537	174.374
Intereses perdidos	(122.311)	(21.040)
Otros costos financieros	(1.256)	(728)
Subtotal costos financieros	(123.567)	(21.768)
Diferencias de cambio, neta	(50.562)	(531)
Otros resultados financieros	(50.562)	(531)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	157.297	27.771
Total resultados financieros, netos	10.705	179.846

14. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

Rubro	31.12.2023	30.06.2023	
Deudas comerciales (Nota 8)	(13.228)	(19.586)	
Préstamos (Nota 9)	(642.105)	(533.437)	
Total	(655.333)	(553.023)	
Sociedad relacionada	31.12.2023	30.06.2023	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(11.463)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(1.550)	(19.280)	Reintegro de gastos a pagar
	(642.105)	(533.437)	Préstamos recibidos
Total controlante	(655.118)	(552.717)	
Accionistas no controlantes	(125)	(258)	Dividendos a pagar
Total accionistas	(125)	(258)	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(90)	(48)	Servicios legales a pagar
Total Otras partes relacionadas	(90)	(48)	
Total	(655.333)	(553.023)	

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 02/02/2024
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	3.404 (286.657)	1.382.407 173.370	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios Operaciones financieras
Total controlante	(283.253)	1.555.777	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(888)	(573)	Servicios legales
Total Otras partes relacionadas	(888)	(573)	
Total	(284.141)	1.555.204	

15. 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 intermedios condensados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso	Notas 4 y 5
Anexo B- Activos intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D- Otras inversiones	No corresponde
Anexo E- Previsiones	No corresponde
Anexo F- Costo	Nota 12
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 16

16. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 son los siguientes:

Instrumento/Moneda (1)	Monto (2)	TC (3)	31.12.2023	30.06.2023
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	-	-	-	9
Total Créditos por ventas y otros créditos			-	9
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	412,72	805,45	332.429	218.614
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			332.429	218.614
Total Activo			332.429	218.623
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	0,02	808,45	14	-
Total Deudas comerciales y otras deudas			14	-
Préstamos				
Dólares estadounidenses	794,24	808,45	642.105	-
Total Préstamos			642.105	-
Total Pasivo			642.119	-

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023 según Banco Nación Argentina.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 02/02/2024
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 (presentados en forma comparativa)

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

17. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del período y hasta la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, no han ocurrido otros hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 02/02/2024
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain
Presidente

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
SHOPPING NEUQUÉN S.A.
C.U.I.T. N°: 30-63589463-2
Domicilio legal: Hipólito Yrigoyen 135, Neuquén.
Provincia de Neuquén

Informe sobre los controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros de periodo intermedio

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de SHOPPING NEUQUÉN S.A. (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales, por los periodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y los de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados financieros

La Dirección ha optado y es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE") como normas contables profesionales, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (en adelante "NIC 34").

Responsabilidad del síndico

La revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la FACPCE. Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigente e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y 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 una revisión del trabajo realizado por el auditor externo de la Sociedad, José Daniel Abelovich, quien emitió su informe de revisión con fecha 2 de febrero de 2024. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El auditor externo ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumpla con los requerimientos de ética.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidad del síndico (continuación)

Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Conclusión

Sobre la base de la revisión, nada llamó la atención que hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de SHOPPING NEUQUÉN S.A., correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, no estén preparados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de SHOPPING NEUQUÉN S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de SHOPPING NEUQUÉN S.A., adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de 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 diciembre de 2023;
- c) al 31 de diciembre 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;
- d) durante el periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, he dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de febrero de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Informe de Revisión del Auditor Independiente sobre Estados Financieros Intermedios Condensados

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

Informe sobre los estados financieros intermedios

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de SHOPPING NEUQUÉN S.A. (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros intermedios

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE") como normas contables profesionales, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (en adelante "NIC 34").

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros adjuntos basada en mi revisión. He llevado a cabo la revisión de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de periodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados financieros de periodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no se expresa opinión de auditoría.

Informe de Revisión del Auditor Independiente sobre Estados Financieros Intermedios Condensados (Continuación)

Conclusión

Sobre la base de la revisión, nada ha llamado mi atención que me hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de SHOPPING NEUQUÉN S.A., correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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 intermedios condensados de 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 intermedios condensados 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 diciembre de 2023;
- c) al 31 de diciembre 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de febrero de 2024.

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