

## **Nuevo Puerto Santa Fe 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.**

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

## **(Ejercicio Económico N° 19)**

---

### **Información Legal**

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

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

**Actividad principal:** Explotación de locales comerciales

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

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

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

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

**Capital social:** 277.500 acciones

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

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

**Cantidad de acciones:** 138.750

**Porcentaje de votos poseídos:** 50%

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

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

**Cantidad de acciones:** 138.750

**Porcentaje de votos poseídos:** 50%

# Nuevo Puerto Santa Fe 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	31.12.2023	30.06.2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	4	7.459.726	5.176.653
Propiedades, planta y equipo	5	18.609	24.770
Derecho de uso de activos	6	1.180.067	1.227.908
Créditos por ventas y otros créditos	8	12.292	23.534
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>8.670.694</b>	<b>6.452.865</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios		7.522	7.805
Créditos por ventas y otros créditos	8	719.620	407.745
Inversiones en activos financieros	7	264.229	590.242
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	164.706	199.115
<b>Total del activo corriente</b>		<b>1.156.077</b>	<b>1.204.907</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>9.826.771</b>	<b>7.657.772</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		6.045.875	4.886.563
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.045.875</b>	<b>4.886.563</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivo por arrendamientos	6	1.657.005	1.102.533
Pasivos por impuesto diferido	12	1.461.373	891.635
Deudas comerciales y otras deudas	9	168.744	136.028
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>3.287.122</b>	<b>2.130.196</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	9	325.642	404.290
Impuesto a las ganancias		78.731	168.125
Préstamos	10	50	64
Provisiones	11	607	-
Pasivo por arrendamientos	6	64.227	39.393
Remuneraciones y cargas sociales		24.517	29.141
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>493.774</b>	<b>641.013</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>3.780.896</b>	<b>2.771.209</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>9.826.771</b>	<b>7.657.772</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 05 de febrero de 2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Fernando A. Elsztain  
Vicepresidente

# Nuevo Puerto Santa Fe 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	13	1.245.709	1.105.029	626.772	595.476
Costos	14	(442.628)	(414.030)	(223.914)	(234.419)
<b>Resultado bruto</b>		<b>803.081</b>	<b>690.999</b>	<b>402.858</b>	<b>361.057</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4	2.279.892	(146.137)	2.305.365	120.788
Gastos generales y de administración	14	(91.094)	(100.071)	(42.599)	(47.692)
Gastos de comercialización	14	(78.949)	(50.810)	(38.669)	(25.842)
Otros resultados operativos, netos	15	23.483	7.528	15.339	8.340
<b>Resultado operativo</b>		<b>2.936.413</b>	<b>401.509</b>	<b>2.642.294</b>	<b>416.651</b>
Ingresos financieros	16	1.257	20	1.257	8
Costos financieros	16	(107.828)	(123.143)	(64.132)	(47.682)
Otros resultados financieros	16	(731.165)	(56.895)	(770.515)	(120.060)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16	269.381	221.062	114.631	235.456
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>(568.355)</b>	<b>41.044</b>	<b>(718.759)</b>	<b>67.722</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>2.368.058</b>	<b>442.553</b>	<b>1.923.535</b>	<b>484.373</b>
Impuesto a las ganancias	12	(717.272)	(56.227)	(700.925)	(78.634)
<b>Resultado del período</b>		<b>1.650.786</b>	<b>386.326</b>	<b>1.222.610</b>	<b>405.739</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>1.650.786</b>	<b>386.326</b>	<b>1.222.610</b>	<b>405.739</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 05 de febrero de 2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr.7-282

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Fernando A. Elsztain  
Vicepresidente

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio 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)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>27.750</b>	<b>4.206.259</b>	<b>137.564</b>	<b>44.672</b>	<b>470.318</b>	<b>4.886.563</b>
Resultado del período	-	-	-	-	1.650.786	1.650.786
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	23.516	-	(23.516)	-
Distribución de dividendos según A.G.O.	-	-	-	(44.672)	(446.802)	(491.474)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>27.750</b>	<b>4.206.259</b>	<b>161.080</b>	<b>-</b>	<b>1.650.786</b>	<b>6.045.875</b>

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Reserva para nuevos proyectos	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>27.750</b>	<b>4.206.259</b>	<b>137.564</b>	<b>963.284</b>	<b>308.268</b>	<b>(335.815)</b>	<b>5.307.310</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	386.326	386.326
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(918.612)	(308.268)	1.226.880	-
Distribución de dividendos según A.G.O.	-	-	-	-	-	(891.065)	(891.065)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>27.750</b>	<b>4.206.259</b>	<b>137.564</b>	<b>44.672</b>	<b>-</b>	<b>386.326</b>	<b>4.802.571</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 05 de febrero de 2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Fernando A. Elsztain  
Vicepresidente

# Nuevo Puerto Santa Fe 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	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Actividades operativas</b>			
Resultado del período		1.650.786	386.326
<b>Ajustes:</b>			
Impuesto a las ganancias	12	717.272	56.227
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4	(2.279.892)	146.137
Amortizaciones y depreciaciones	14	55.500	54.473
Resultados financieros, netos		653.103	41.347
Deudores incobrables, neto	14	25.447	8.931
Previsiones otras contingencias	15	728	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		111.984	20.710
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(45.932)	102.811
Disminución de inventarios		283	1.626
Disminución de remuneraciones y cargas sociales		(4.624)	(2.977)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>884.655</b>	<b>815.611</b>
Impuesto a las ganancias pagado		(135.030)	(17.257)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>749.625</b>	<b>798.354</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	4	(3.902)	(538)
Disminución de inversiones en activos financieros		280.356	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo	5	(777)	(4.406)
Adquisición de activos financieros	7	(223.428)	-
Incremento de préstamos otorgados		(276.807)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(224.558)</b>	<b>(4.944)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Cancelación de arrendamientos financieros		(75.877)	(65.774)
Intereses pagados		(1.303)	(313)
Aumento de descubiertos bancarios		7	987
Pago de dividendos		(491.474)	(891.064)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<b>(568.647)</b>	<b>(956.164)</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(43.580)</b>	<b>(162.754)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7	199.115	407.585
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		10.073	15.330
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(902)	(1.652)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	7	<b>164.706</b>	<b>258.509</b>

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Operaciones que no afectan fondos:</b>		
Disminución a inversiones en activos financieros a través de un aumento en créditos por ventas y otros créditos	276.807	-

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 05 de febrero de 2024  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Fernando A. Elsztain  
Vicepresidente

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

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

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

#### 1.1 Descripción del negocio

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

#### 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 ómnibus".

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.

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 05/02/2024  
Fabían Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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

Estos estados financieros intermedios condensados han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 05 de febrero de 2024.

## 2. Resumen de políticas contables significativas

### 2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados al sólo efecto de la determinación del valor patrimonial proporcional por parte de una de las sociedades controlantes, IRSA Inversiones y Representaciones S.A., y comprenden los resultados del período de seis meses iniciado el 1º de julio de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Los presentes estados financieros 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 NIIF.

Los presentes estados financieros 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 periodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por los ejercicios completos.

La Norma Internacional de Contabilidad 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” (NIC 29) requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del 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 seis 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 1º de julio de 2018.

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), 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 descritos en la Resolución 539/18:

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

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 05/02/2024  
Fabían Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845



# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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.

## 2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de la información bajo NIIF tal como se describen en la Nota 2 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

## 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 surgen de los estados financieros a dicha fecha reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

## 2.4. Estimaciones contables, críticas, supuestos y juicios

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, 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 3 a los mismos.

## 3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 4 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 a la fecha de los presentes estados financieros, 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 costo amortizado).

## 4. Propiedades de inversión

La evolución en 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 fue la siguiente:

	Centro comercial	31.12.2023	30.06.2023
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	<u>5.176.653</u>	<u>5.176.653</u>	<u>5.692.925</u>
Altas	3.902	3.902	57.557
Traslado	-	-	62
Amortización costos iniciales de arrendamiento (i)	(721)	(721)	(290)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	<u>2.279.892</u>	<u>2.279.892</u>	<u>(573.477)</u>
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	<u><u>7.459.726</u></u>	<u><u>7.459.726</u></u>	<u><u>5.176.653</u></u>

(i) Al 31 de diciembre de 2023, el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 14).

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 05/02/2024  
Fabían Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ingresos (Nota 13)	1.245.709	1.105.029
Costos (Nota 14)	(442.628)	(414.030)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 4)	2.279.892	(146.137)

### 5. Propiedades, planta y equipo

La evolución en 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 fue la siguiente:

	<b>Muebles</b>	<b>Maquinarias y equipos</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.06.2023</b>
Costos	136.306	96.556	232.862	221.928
Depreciación acumulada	(127.322)	(80.770)	(208.092)	(194.773)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>8.984</b>	<b>15.786</b>	<b>24.770</b>	<b>27.155</b>
Altas	51	726	777	10.872
Traslados	-	-	-	62
Depreciaciones (i)	(2.748)	(4.190)	(6.938)	(13.319)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>6.287</b>	<b>12.322</b>	<b>18.609</b>	<b>24.770</b>
Costos	136.357	97.282	233.639	232.862
Depreciación acumulada	(130.070)	(84.960)	(215.030)	(208.092)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>6.287</b>	<b>12.322</b>	<b>18.609</b>	<b>24.770</b>

(i) Al 31 de diciembre de 2023, el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 14).

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

La siguiente tabla muestra el derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos de la Sociedad al 31 de diciembre y 30 de junio de 2023:

	<b>31.12.2023</b>	<b>30.06.2023</b>
Centros comerciales	1.180.067	1.227.908
<b>Total derecho de uso de activos</b>	<b>1.180.067</b>	<b>1.227.908</b>
No corriente	1.180.067	1.227.908
<b>Total</b>	<b>1.180.067</b>	<b>1.227.908</b>

	<b>31.12.2023</b>	<b>30.06.2023</b>
Centros comerciales (i)	1.721.232	1.141.926
<b>Total pasivo por arrendamientos</b>	<b>1.721.232</b>	<b>1.141.926</b>
No corriente	1.657.005	1.102.533
Corriente	64.227	39.393
<b>Total</b>	<b>1.721.232</b>	<b>1.141.926</b>

El cargo por depreciaciones de la Sociedad correspondientes a los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Depreciación centros comerciales (i)	47.841	47.841
<b>Total depreciación de derecho de uso de activos</b>	<b>47.841</b>	<b>47.841</b>

(i) El cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 14).

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 05/02/2024  
Fabían Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

### 7. 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 9 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

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

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados <u>Nivel 1</u>	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>31 de diciembre de 2023</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	765.598	-	765.598	25.442	791.040
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	1.218	163.488	164.706	-	164.706
- Inversiones a corto plazo	-	264.229	264.229	-	264.229
<b>Total de activo</b>	<b>766.816</b>	<b>427.717</b>	<b>1.194.533</b>	<b>25.442</b>	<b>1.219.975</b>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>					
<b>Pasivos no financieros</b>					
<b>Total</b>					
<b>31 de diciembre de 2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	87.733	406.653	494.386		
Préstamos (Nota 10)	50	-	50		
<b>Total de pasivo</b>	<b>87.783</b>	<b>406.653</b>	<b>494.436</b>		
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	485.492	-	485.492	32.083	517.575
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	751	198.364	199.115	-	199.115
- Inversiones a corto plazo	-	590.242	590.242	-	590.242
<b>Total de activo</b>	<b>486.243</b>	<b>788.606</b>	<b>1.274.849</b>	<b>32.083</b>	<b>1.306.932</b>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>					
<b>Pasivos no financieros</b>					
<b>Total</b>					
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	145.539	394.779	540.318		
Préstamos (Nota 10)	64	-	64		
<b>Total de pasivo</b>	<b>145.603</b>	<b>394.779</b>	<b>540.382</b>		

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

La clasificación de los instrumentos financieros en los distintos niveles de jerarquía no varía de los utilizados al 30 de junio de 2023.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 05/02/2024  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

### 8. Créditos por ventas y otros créditos

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y servicios	54.826	82.959
Deudores por ventas, alquileres y servicios	198.058	282.295
Valores a depositar	61.667	108.446
Menos: Previsión para deudores incobrables	(59.128)	(86.296)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b><u>255.423</u></b>	<b><u>387.404</u></b>
Gastos pagados por adelantado	16.248	14.333
Impuesto a los ingresos brutos saldo a favor	3.621	7.655
Adelanto a proveedores	4.499	95
Gastos a recuperar	26	54
Otros	1.074	10.000
<b>Total otros créditos</b>	<b><u>25.468</u></b>	<b><u>32.137</u></b>
Partes relacionadas (Nota 17)	451.021	11.738
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b><u>731.912</u></b>	<b><u>431.279</u></b>
No corriente	12.292	23.534
Corriente	719.620	407.745
<b>Total</b>	<b><u>731.912</u></b>	<b><u>431.279</u></b>

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>86.296</b>	<b>188.335</b>
Aumentos (Nota 14)	25.447	10.203
Disminuciones (Nota 14)	-	(9.613)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(52.615)	(102.629)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>59.128</u></b>	<b><u>86.296</u></b>

### 9. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra los montos de deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Anticipo por derechos de admisión	288.218	219.464
Deudas comerciales	28.915	53.926
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	77.564	120.247
Provisión facturas a recibir	36.539	25.939
Anticipo de clientes	1.249	3.636
<b>Total deudas comerciales</b>	<b><u>432.485</u></b>	<b><u>423.212</u></b>
Retenciones a depositar	818	2.743
Impuesto al valor agregado a pagar	29.580	34.127
Ingresos brutos a pagar	1.821	2.633
Otros impuestos a pagar	7.403	11.929
<b>Total otras deudas</b>	<b><u>39.622</u></b>	<b><u>51.432</u></b>
Partes relacionadas (Nota 17)	22.279	65.674
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b><u>494.386</u></b>	<b><u>540.318</u></b>
No corriente	168.744	136.028
Corriente	325.642	404.290
<b>Total</b>	<b><u>494.386</u></b>	<b><u>540.318</u></b>

### 10. Préstamos

La siguiente tabla muestra los montos de préstamos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Descubiertos bancarios	50	64
<b>Total préstamos</b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>64</u></b>
Corriente	50	64
<b>Total</b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>64</u></b>

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 05/02/2024  
Fabían Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 11. Provisiones

La siguiente tabla muestra los montos de provisiones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	31.12.2023	30.06.2023
	<b>Juicios y otras contingencias</b>	
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	-	-
Aumentos (Nota 15)	728	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(121)	-
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>607</b>	-
Corriente	607	-
<b>Total</b>	<b>607</b>	-

## 12. Impuestos

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

	31.12.2023	31.12.2022
Impuesto a las ganancias corriente	(147.534)	(114.279)
Impuesto diferido	(569.738)	58.052
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(717.272)</b>	<b>(56.227)</b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>(891.635)</b>	<b>(1.002.794)</b>
Impuesto diferido	(569.738)	111.159
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>(1.461.373)</b>	<b>(891.635)</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 antes de impuestos por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31.12.2023	31.12.2022
Resultado del período a la tasa del impuesto (i)	(771.530)	(138.342)
Diferencias permanentes:		
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(350)	35.372
Diferencial de tasa	15.802	(26.201)
Ajuste por inflación impositivo	(456.623)	(211.799)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	495.429	284.743
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(717.272)</b>	<b>(56.227)</b>

(i) La alícuota del impuesto a las ganancias aplicable al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es del 32,58% y 31,26% , respectivamente.

## 13. Ingresos

	31.12.2023	31.12.2022
Alquiler contingente	352.905	424.254
Alquiler básico	465.161	327.423
Derechos de admisión	61.278	30.081
Aplanamiento de alquileres escalonados	-	(20.251)
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	11.036	12.199
Otros	508	407
<b>Total ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>890.888</b>	<b>774.113</b>
Expensas y fondo de promoción colectiva	354.821	330.916
<b>Total ingresos por expensas y fondo de promoción colectiva</b>	<b>354.821</b>	<b>330.916</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>1.245.709</b>	<b>1.105.029</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 05/02/2024  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 14. Gastos por naturaleza

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31.12.2023	31.12.2022
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	149.379	11	-	149.390	153.642
Deudores incobrables, neto (Nota 8)	-	-	25.447	25.447	8.931
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	93.111	-	-	93.111	96.188
Honorarios y retribuciones por servicios	1.394	88.474	581	90.449	103.560
Impuestos, tasas y contribuciones	25.425	-	52.921	78.346	62.191
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 4, 5 y 6)	55.500	-	-	55.500	54.473
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	114.759	-	-	114.759	82.576
Viáticos, movilidad y librería	2.472	233	-	2.705	1.073
Gastos bancarios	-	2.376	-	2.376	1.925
Fletes	588	-	-	588	352
<b>Total de gastos por naturaleza al 31.12.2023</b>	<b>442.628</b>	<b>91.094</b>	<b>78.949</b>	<b>612.671</b>	<b>-</b>
<b>Total de gastos por naturaleza al 31.12.2022</b>	<b>414.030</b>	<b>100.071</b>	<b>50.810</b>	<b>-</b>	<b>564.911</b>

(i) Por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 incluye \$ 60.332 de Remuneraciones y gratificaciones; \$ 22.566 de Seguridad social y \$ 10.213 de Otros gastos y beneficios. Por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022 incluye \$ 65.016 de Remuneraciones y gratificaciones; \$ 18.831 de Seguridad social y \$ 12.341 de Otros gastos y beneficios.

## 15. Otros resultados operativos, netos

	31.12.2023	31.12.2022
Juicios	(728)	-
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	24.168	7.908
Otros	43	(380)
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>23.483</b>	<b>7.528</b>

## 16. Resultados financieros, netos

	31.12.2023	31.12.2022
Intereses ganados	1.257	20
<b>Ingresos financieros</b>	<b>1.257</b>	<b>20</b>
Intereses perdidos	(79.672)	(112.168)
Otros costos financieros	(28.156)	(10.975)
<b>Costos financieros</b>	<b>(107.828)</b>	<b>(123.143)</b>
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(41.431)	(59.984)
Diferencia de cambio, neta	(689.734)	3.089
<b>Otros resultados financieros</b>	<b>(731.165)</b>	<b>(56.895)</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	269.381	221.062
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>(568.355)</b>	<b>41.044</b>

## 17. Transacciones con partes relacionadas

A continuación, se exponen los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre y 30 de junio de 2023:

Rubro	31.12.2023	30.06.2023
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	451.021	11.738
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	(22.279)	(65.674)
<b>Total</b>	<b>428.742</b>	<b>(53.936)</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 05/02/2024  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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

Sociedad relacionada	31.12.2023	30.06.2023	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	7.345	11.621	Deudores por alquileres y servicios
	(4.127)	(8.280)	Reintegro de gastos a pagar
	221.838	-	Préstamos otorgados
	(3.268)	(8.892)	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios
	(12.269)	(37.716)	Honorarios por gerenciamiento
	(640)	(1.322)	Plan incentivo largo plazo
<b>Total control conjunto</b>	<b>208.879</b>	<b>(44.589)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(125)	(73)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(125)</b>	<b>(73)</b>	
Panamerican Mall S.A.	(432)	-	Reintegro de gastos a pagar
Arcos del Gourmet S.A.	(940)	(42)	Reintegro de gastos a pagar
<b>Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>(1.372)</b>	<b>(42)</b>	
Grainco S.A.	-	117	Deudores por alquileres y servicios
	221.838	-	Préstamos otorgados
	(478)	(9.349)	Reintegro de gastos a pagar
<b>Total accionistas</b>	<b>221.360</b>	<b>(9.232)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>428.742</b>	<b>(53.936)</b>	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas con impacto en resultados 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.	7.196	(1.479)	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios
	(75.055)	(88.586)	Honorarios por gerenciamiento
	(54.969)	-	Operaciones financieras
<b>Total control conjunto</b>	<b>(122.828)</b>	<b>(90.065)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(764)	(311)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(764)</b>	<b>(311)</b>	
Grainco S.A.	(776)	(803)	Honorarios
	(54.969)	-	Operaciones financieras
<b>Total accionistas</b>	<b>(55.745)</b>	<b>(803)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(179.337)</b>	<b>(91.179)</b>	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas sin impacto en resultados 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.	(245.737)	445.532	Dividendos otorgados
Grainco S.A.	(245.737)	445.532	Dividendos otorgados
<b>Total distribuciones</b>	<b>(491.474)</b>	<b>891.064</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(491.474)</b>	<b>891.064</b>	

### 18. 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	Nota 7
Anexo E- Previsiones y Provisiones	Notas 8 y 11
Anexo F- Costo	Nota 14
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 19

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 05/02/2024  
Fabían Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

### 19. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C. (2)	31.12.2023	30.06.2023
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	0,09	805,45	76	50
<b>Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	548,80	808,45	443.676	-
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>443.752</b>	<b>50</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	0,43	805,45	346	228
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>346</b>	<b>228</b>
<b>Total Activo</b>			<b>444.098</b>	<b>278</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	8,37	808,45	6.769	6.772
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>6.769</b>	<b>6.772</b>
<b>Pasivo por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	1.136,83	808,45	919.068	613.358
Euros	896,56	894,71	802.164	528.568
<b>Total pasivo por arrendamientos</b>			<b>1.721.232</b>	<b>1.141.926</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>1.728.001</b>	<b>1.148.698</b>

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre del período / ejercicio.  
(2) 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 05/02/2024  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845



# Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

**NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.**

C.U.I.T.: 30-70975365-3

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

## **Informe sobre los controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados contables intermedios**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados 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 por el período de seis meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

### **Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados financieros**

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

### **Responsabilidad del síndico**

Nuestra revisión examen fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (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 los auditores externos de la Sociedad, Becher y Asociados S.R.L, quienes emitieron su informe de revisión con fecha 5 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. Los auditores externos han 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 Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe.

### **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, no estén preparados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

# Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros intermedios condensados de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2023.
- c) Según surge de los registros contables de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A., el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 10.261.629 y no era exigible a esa fecha estando las mismas regularizadas en planes de pagos por la suma de \$5.709.014.
- d) durante el periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades.
- e) Las cifras resumidas de los estados financieros en miles al 31 de diciembre de 2023 son:

	<b>31/12/2023</b>
Activo	9.826.771
Pasivo	3.780.896
Patrimonio neto	6.045.875
Resultado del periodo	1.650.786

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de febrero de 2024.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemi I. Cohn  
Síndico Titular

## **INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES** (sobre estados contables de períodos intermedios)

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

### **INFORME SOBRE ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODOS INTERMEDIOS**

Hemos auditado los estados financieros de **NUEVO PUERTO DE SANTA FE S.A.** (“la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de diciembre de 2023, estado de resultado integral intermedio condensado correspondiente al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, el estado cambios en el patrimonio intermedio condensado correspondiente al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, y el Estado de Flujo de Efectivo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como la información explicativa seleccionada contenida en notas 1 a 19.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023 y por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022, son parte integrante de los estados financieros intermedios mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

### **Responsabilidad de la Dirección en relación a los estados financieros de períodos intermedios**

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros correspondientes a los períodos intermedios mencionados precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas.

### **Responsabilidad de los auditores independientes**

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados financieros de períodos 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 nos permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

### **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.** correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Según surge de los registros contables de **Nuevo Puerto Santa Fe S.A.**, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía \$10.261.629, no siendo exigible a dicha fecha, estando las mismas regularizadas en planes de pagos por la suma de \$5.709.014.
- b) Los estados financieros mencionados en el apartado 1. de este informe han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores. Dichos estados financieros surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes, los cuales se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.
- c) Los estados financieros intermedios condensados mencionados en el apartado 1. de este informe se encuentran en proceso de transcripción al libro Inventarios y Balances.
- d) Las cifras resumidas de los estados financieros en miles al 31 de diciembre de 2023 son:

	<u>31/12/2023</u>
Activo	9.826.771
Pasivo	3.780.896
Patrimonio neto	6.045.875
Resultado del periodo	1.650.786

Provincia de Santa Fe, 5 de febrero de 2024.

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

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