

Shopping Neuquén S.A.

**Estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024
y por los períodos de nueve 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, integrado e inscripto	Capital suscrito, emitido e integrado	Total del capital social
Escriturales ordinarias de valor nominal \$ 1 y 5 votos por acción	2.200.000	51.340.418	53.540.418

Sociedad controlante: *IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima*

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

Actividad de la sociedad controlante: *Inmobiliaria*

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

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

Shopping Neuquén S.A.

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023

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

	Nota	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	4	24.414.757	26.674.990
Propiedades, planta y equipo	5	35.756	42.578
Créditos por impuesto a las ganancias		-	12.980
Créditos por ventas y otros créditos	7	27.230	43.704
Total del activo no corriente		<u>24.477.743</u>	<u>26.774.252</u>
Activo corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	7	6.311	2.478
Créditos por impuesto a las ganancias		4.143	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	352.885	331.483
Total del activo corriente		<u>363.339</u>	<u>333.961</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>24.841.082</u>	<u>27.108.213</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		23.544.364	24.957.972
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>23.544.364</u>	<u>24.957.972</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	8	2.897	-
Préstamos	9	684.838	-
Pasivos por impuesto diferido	10	379.063	1.092.908
Total del pasivo no corriente		<u>1.066.798</u>	<u>1.092.908</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	8	18.410	35.320
Préstamos	9	211.510	1.022.013
Total del pasivo corriente		<u>229.920</u>	<u>1.057.333</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>1.296.718</u>	<u>2.150.241</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>24.841.082</u>	<u>27.108.213</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 06/05/2024

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 nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Ingresos	11	8.058	3.162.135	2.897	1.066.103
Costos	12	(26.401)	(27.449)	(12.485)	(11.574)
Resultado bruto		(18.343)	3.134.686	(9.588)	1.054.529
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4	(2.260.233)	(1.261.516)	(10.491.567)	(99.850)
Gastos generales y de administración	12	(19.206)	(19.593)	(4.502)	(5.923)
Gastos de comercialización	12	(1.443)	(23.193)	(1.078)	(7.476)
Otros resultados operativos, netos	13	-	(260)	-	(260)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(2.299.225)	1.830.124	(10.506.735)	941.020
Ingresos financieros	14	101.452	392.689	59.700	128.300
Costos financieros	14	(279.930)	(46.535)	(92.575)	(13.530)
Otros resultados financieros	14	65.491	(14.319)	142.154	(13.514)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	14	284.759	61.175	46.262	19.068
Resultados financieros, netos		171.772	393.010	155.541	120.324
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(2.127.453)	2.223.134	(10.351.194)	1.061.344
Impuesto a las ganancias	10	713.845	(558.787)	3.615.419	(297.376)
Resultado del período		(1.413.608)	1.664.347	(6.735.775)	763.968
Total de resultados integrales del período		(1.413.608)	1.664.347	(6.735.775)	763.968

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 06/05/2024

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

(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	5.340.784	500.768	18.656.910	843.785	(437.815)	24.957.972
Absorción de pérdidas s/ A.G.O.	-	-	-	-	(437.815)	437.815	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	(1.413.608)	(1.413.608)
Saldos al 31 de marzo de 2024	53.540	5.340.784	500.768	18.656.910	405.970	(1.413.608)	23.544.364

	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	5.340.784	500.768	18.656.910	843.785	(4.233.843)	21.161.944
Resultado del período	-	-	-	-	-	1.664.347	1.664.347
Saldos al 31 de marzo de 2023	53.540	5.340.784	500.768	18.656.910	843.785	(2.569.496)	22.826.291

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 06/05/2024

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 periodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31.03.2024	31.03.2023
Actividades operativas			
Resultado del período		(1.413.608)	1.664.347
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	10	(713.845)	558.787
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4	2.260.233	1.261.516
Resultados financieros, netos		(721.620)	(579.549)
Depreciaciones	12	6.822	7.314
Alquileres devengados	11	(8.058)	(3.162.135)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		12.641	21.004
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(5.955)	(40.275)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		(583.390)	(268.991)
Impuesto a las ganancias pagado		-	(25.495)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		(583.390)	(294.486)
Actividades de financiación			
Préstamos a corto plazo, neto		218.758	171.227
Pago de intereses		(78.675)	(60.328)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		140.083	110.899
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(443.307)	(183.587)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6	331.483	348.624
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(11)	(59)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		464.720	168.999
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	6	352.885	333.977
Operaciones que no afectan fondos:			
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas		-	3.147

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 06/05/2024

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 período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024
(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 11.702 m² de área bruta locativa, 1.066 cocheras cubiertas y descubiertas. El mismo ofrece 86 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 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 caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** Al cierre del año 2023, el país experimentó una caída del 1,6% en su actividad económica, según datos del INDEC, tendencia que se mantuvo durante el primer trimestre del calendario 2024.
- **Inflación:** Entre el 1 de abril de 2023 y el 31 de marzo de 2024, la inflación acumulada alcanzó el 288% (medida por el IPC).
- **Tipo de Cambio:** En ese mismo período, de acuerdo al tipo de cambio oficial, el peso argentino se depreció nominalmente frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 209,1 a ARS 855 por cada dólar al cierre del periodo. De igual forma se comportó el dólar MEP, pasando de ARS 397,34 a ARS 1017,50.
- **Superávit Fiscal:** Durante el primer trimestre de 2024, Argentina logró superávit fiscal, como resultado del fuerte ajuste aplicado por el gobierno para ordenar las cuentas del sector público y bajar la inflación.
- **Restricciones Cambiarias:** La autoridad monetaria mantuvo las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores durante todo el 2023 y el primer trimestre del 2024. A pesar de estas restricciones, la compañía logró cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales.

El 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo gobierno en Argentina con la intención de llevar a cabo una amplia reforma legal y regulatoria.

Entre las primeras medidas adoptadas por este gobierno se encuentra un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) que modifica diversas leyes. Estas reformas afectan áreas como el mercado laboral, el código aduanero y el estatus de las empresas públicas. Aunque el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación, sus disposiciones están parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023 debido a acciones judiciales que suspendieron ciertas modificaciones.

Las reformas propuestas por el nuevo gobierno están en proceso de discusión legislativa, y no es posible prever en este momento su evolución ni las nuevas medidas que podrían anunciarse.

La situación normativa y reglamentaria al 31 de marzo de 2024 no difiere sustancialmente de la mencionada anteriormente y los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/05/2024
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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 (presentados en forma comparativa)

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 6 de mayo de 2024.

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 nueve meses iniciado el 1° de julio de 2023 y finalizado el 31 de marzo de 2024.

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 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 marzo de 2024 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 marzo de 2024</u> <u>(nueve meses)</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024 (doce</u> <u>meses)</u>
	213%	288%

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/05/2024
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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 (presentados en forma comparativa)

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

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

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, descritas en Nota 2 a los mismos.

2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 31 de marzo de 2023 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a la 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

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, descritas 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.

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 (presentados en forma comparativa)

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

4. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Centro comercial	Reservas de tierras	31.03.2024	30.06.2023
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	19.590.180	7.084.810	26.674.990	24.532.579
Altas	-	-	-	39.975
Traslados	-	-	-	1.325.328
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	56.804	(2.317.037)	(2.260.233)	777.108
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	19.646.984	4.767.773	24.414.757	26.674.990

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.

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

	31.03.2024	31.03.2023
Ingresos (Nota 11)	8.058	3.162.135
Costos por alquileres y servicios (Nota 12)	(6.822)	(7.484)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.260.233)	(1.261.516)

5. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Muebles y útiles	Máquinas y equipos de computación	31.03.2024	30.06.2023
Costos	60.022	50.406	110.428	110.428
Depreciación acumulada	(25.709)	(42.141)	(67.850)	(58.263)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	34.313	8.265	42.578	52.165
Depreciaciones (i)	(4.249)	(2.573)	(6.822)	(9.587)
Saldo al cierre del período / ejercicio	30.064	5.692	35.756	42.578
Costos	60.022	50.406	110.428	110.428
Depreciación acumulada	(29.958)	(44.714)	(74.672)	(67.850)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	30.064	5.692	35.756	42.578

(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.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/05/2024
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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 (presentados en forma comparativa)

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

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos no financieros	Total
31 de marzo de 2024			
Activos según el estado de situación financiera			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 7)	3.217	30.324	33.541
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	352.885	-	352.885
Total de activos	356.102	30.324	386.426

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
31 de marzo de 2024			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 8)	6.748	14.559	21.307
Préstamos (Nota 9)	896.348	-	896.348
Total de pasivos	903.096	14.559	917.655

	Activos financieros a costo amortizado	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2023			
Activos según el estado de situación financiera			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 7)	98	46.084	46.182
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	331.483	-	331.483
Total de activos	331.581	46.084	377.665

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2023			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 8)	33.191	2.129	35.320
Préstamos (Nota 9)	1.022.013	-	1.022.013
Total de pasivos	1.055.204	2.129	1.057.333

Al 31 de marzo de 2024 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 marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
Créditos fiscales	29.549	45.679
Gastos a recuperar	4	12
Adelantos a proveedores	775	405
Otros	27	86
Total otros créditos	30.355	46.182
Partes relacionadas (Nota 15)	3.186	-
Total créditos por ventas y otros créditos	33.541	46.182
No corriente	27.230	43.704
Corriente	6.311	2.478
Total	33.541	46.182

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/05/2024
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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024
(presentados en forma comparativa)

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

8. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
Provisiones	2.562	3.137
Deudas comerciales	1.427	358
Total deudas comerciales	3.989	3.495
Cargas fiscales	76	2.129
Total otras deudas	76	2.129
Partes relacionadas (Nota 15)	17.242	29.696
Total deudas comerciales y otras deudas	21.307	35.320
No corriente	2.897	-
Corriente	18.410	35.320
Total	21.307	35.320

9. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
Partes relacionadas (Nota 15)	684.838	808.808
Descubiertos bancarios	211.510	213.205
Total préstamos	896.348	1.022.013
No corriente	684.838	-
Corriente	211.510	1.022.013
Total	896.348	1.022.013

10. Impuestos

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

	31.03.2024	31.03.2023
Impuesto a las ganancias	-	14.905
Impuesto diferido	713.845	(573.692)
Impuesto a las ganancias	713.845	(558.787)

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

	31.03.2024	30.06.2023
Saldo al inicio del período / ejercicio	(1.092.908)	550.076
Impuesto diferido	713.845	(1.642.984)
Saldo al cierre del período / ejercicio	(379.063)	(1.092.908)

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/05/2024
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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 (presentados en forma comparativa)

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

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Resultado del período a la tasa del impuesto (i)	744.609	(778.097)
Diferencias permanentes:		
Diferencia entre provisión y declaración jurada	-	16.392
Diferencia permanente por ajuste por inflación	(5.463.911)	(3.306.219)
Ajuste por inflación impositivo	5.433.147	3.509.137
Impuesto a las ganancias	<u>713.845</u>	<u>(558.787)</u>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 31 de marzo de 2024 y 2023 es del 35%.

11. Ingresos

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Alquiler de inmuebles	8.058	3.162.135
Total ingresos	<u>8.058</u>	<u>3.162.135</u>

12. Gastos por naturaleza

	<u>Costos (i)</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Impuestos, tasas y contribuciones	19.579	-	272	19.851	43.113
Honorarios y retribuciones por servicios	-	15.639	116	15.755	17.023
Depreciaciones (Nota 5)	6.822	-	-	6.822	7.314
Comisiones y gastos bancarios	-	2.167	-	2.167	2.471
Viáticos y movilidad	-	1.316	-	1.316	144
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	1.055	1.055	-
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	-	84	-	84	170
Total gastos por naturaleza al 31.03.2024	<u>26.401</u>	<u>19.206</u>	<u>1.443</u>	<u>47.050</u>	<u>-</u>
Total gastos por naturaleza al 31.03.2023	<u>27.449</u>	<u>19.593</u>	<u>23.193</u>	<u>-</u>	<u>70.235</u>

(i) Al 31 de marzo de 2024 y de 2023, incluye ARS 19.579 y ARS 19.965 de Costos por ventas y desarrollos y ARS 6.822 y ARS 7.484 de Costos por alquileres y servicios, respectivamente.

13. Otros resultados operativos, netos

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Diversos	-	(260)
Total otros resultados operativos, netos	<u>-</u>	<u>(260)</u>

14. Resultados financieros, netos

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Intereses ganados	101.452	392.689
Ingresos financieros	<u>101.452</u>	<u>392.689</u>
Intereses perdidos	(277.182)	(44.548)
Otros costos financieros	(2.748)	(1.987)
Subtotal costos financieros	<u>(279.930)</u>	<u>(46.535)</u>
Diferencias de cambio, neta	65.491	(14.319)
Otros resultados financieros	<u>65.491</u>	<u>(14.319)</u>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	284.759	61.175
Total resultados financieros, netos	<u>171.772</u>	<u>393.010</u>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 06/05/2024
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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 (presentados en forma comparativa)

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

15. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

Rubro	31.03.2024	30.06.2023
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 7)	3.186	-
Deudas comerciales (Nota 8)	(17.242)	(29.696)
Préstamos (Nota 9)	(684.838)	(808.808)
Total	(698.894)	(838.504)

Sociedad relacionada	31.03.2024	30.06.2023	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	3.186	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	(16.981)	(29.233)	Reintegro de gastos a pagar
	(684.838)	(808.808)	Préstamos recibidos
Total controlante	(698.633)	(838.041)	
Accionistas no controlantes	(125)	(392)	Dividendos a pagar
Total accionistas	(125)	(392)	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(136)	(71)	Servicios legales a pagar
Total Otras partes relacionadas	(136)	(71)	
Total	(698.894)	(838.504)	

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	31.03.2024	31.03.2023	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	8.058	3.162.135	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios
	(232.041)	391.167	Operaciones financieras
Total controlante	(223.983)	3.553.302	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(1.645)	(1.573)	Servicios legales
Total Otras partes relacionadas	(1.645)	(1.573)	
Total	(225.628)	3.551.729	

16. 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- Provisiones y provisiones	No corresponde
Anexo F- Costo	Nota 12
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 17

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/05/2024
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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024
(presentados en forma comparativa)

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

17. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento/Moneda (1)	Monto	TC (2)	31.03.2024	30.06.2023
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	-	-	-	13
Total Créditos por ventas y otros créditos				13
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	412,73	855	352.880	331.467
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			352.880	331.467
Total Activo			352.880	331.480
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	-	858	(3.014)	-
Total Deudas comerciales y otras deudas			(3.014)	-
Préstamos				
Dólares estadounidenses	798,18	858	684.838	-
Total Préstamos			684.838	-
Total Pasivo			681.824	-

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

(2) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2024 según Banco Nación Argentina.

18. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del período y hasta la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, no han ocurrido hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 06/05/2024
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 intermedios

Hemos 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 marzo de 2024, los estados de resultados integrales, por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados financieros

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 como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE") y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información Financiera Intermedia", (en adelante "NIC 34").

Responsabilidad del síndico

Nuestra 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 6 de mayo 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 la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumpla con los requerimientos de ética.

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.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidad del síndico (continuación)

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen 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 nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de SHOPPING NEUQUÉN S.A., correspondientes al período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, 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 marzo de 2024;
- c) al 31 de marzo de 2024, 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 período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Neuquén, 6 de mayo 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 de períodos 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 marzo de 2024, los estados de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados financieros

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 como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos 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 períodos 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 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 me permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expreso opinión de auditoría.

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

Conclusión

Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de SHOPPING NEUQUÉN S.A., correspondientes al período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros 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 marzo de 2024;
- c) al 31 de marzo de 2024, no surge deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de SHOPPING NEUQUÉN S.A. según los registros contables de la Sociedad.

Neuquén, 6 de mayo de 2024.

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