

Shopping Neuquén S.A.

**Memoria y estados financieros por el ejercicio N° 36 finalizado
el 30 de junio de 2025 presentados en forma comparativa**

Shopping Neuquén S.A.

Memoria

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

Señores Accionistas:

El Directorio de Shopping Neuquén S.A. en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes somete a vuestra consideración esta memoria, el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo y notas correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha.

Estructura Patrimonial

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la estructura patrimonial está conformada de la siguiente manera:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo no corriente	67.722.007	46.612.131
Activo corriente	617.288	592.522
Activo	68.339.295	47.204.653
Pasivo no corriente	10.309.006	3.821.440
Pasivo corriente	1.972.183	434.677
Pasivo	12.281.189	4.256.117
Patrimonio neto	56.058.106	42.948.536
Pasivo y Patrimonio neto	68.339.295	47.204.653

El total del activo se incrementó en ARS 21.134.642 pasando de ARS 47.204.653 al 30 de junio de 2024 a ARS 68.339.295 al 30 de junio de 2025. La variación fue originada principalmente por un aumento de ARS 21.078.714 en el rubro propiedades de inversión debido principalmente al incremento en su valor razonable.

El total del pasivo se incrementó en ARS 8.025.072 con respecto al ejercicio anterior, pasando de ARS 4.256.117 al 30 de junio de 2024 a ARS 12.281.189 al 30 de junio de 2025. La variación fue originada principalmente por un aumento en el pasivo diferido por ARS 7.507.466, generado en su mayoría como consecuencia del cargo acreditado al resultado en relación al valor razonable de las propiedades de inversión.

El patrimonio aumentó en ARS 13.109.570 con respecto al ejercicio anterior, a causa del resultado del ejercicio.

Estructura de resultados Integrales

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la estructura de resultados es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	20.686.256	2.378.156
Resultados financieros, netos	(69.220)	308.387
Impuesto a las ganancias	(7.507.466)	(994.903)
Total de resultados integrales del ejercicio	13.109.570	1.691.640

El resultado integral del ejercicio al 30 de junio de 2025 incrementó en ARS 11.417.930, pasando de una ganancia de ARS 1.691.640 al 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 13.109.570 al 30 de junio de 2025. Esta variación se genera principalmente por un incremento de ARS 18.349.073 en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, compensado parcialmente por un aumento de ARS 6.512.563 en la pérdida por impuesto a las ganancias.

Shopping Neuquén S.A.

Memoria (Continuación)

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

Información sobre el flujo de efectivo

Al 30 de junio de 2025 y 2024 los flujos de fondos son los siguientes:

	30.06.2025	30.06.2024
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(678.191)	(892.154)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	455.041	135.799
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(223.150)	(756.355)

La variación del efectivo y equivalentes de efectivo se debe principalmente a una disminución de ARS 213.963 en el efectivo utilizado en las actividades operativas, conjuntamente a un incremento en el efectivo generado por las actividades de financiación de ARS 319.242, debido principalmente a la obtención de préstamos.

Índices comparativos con el ejercicio anterior

Los índices comparativos son los siguientes:

	30.06.2025		30.06.2024	
Liquidez corriente				
Activo corriente	617.288		592.522	
Pasivo corriente	1.972.183	= 0,313	434.677	= 1,363
Solvencia				
Patrimonio neto	56.058.106		42.948.536	
Pasivo total	12.281.189	= 4,565	4.256.117	= 10,091
Inmovilización del capital				
Activo no corriente	67.722.007		46.612.131	
Activo total	68.339.295	= 0,991	47.204.653	= 0,987
Rentabilidad				
Resultado del ejercicio	13.109.570		1.691.640	
Patrimonio promedio (1)	49.503.321	= 0,265	42.102.716	= 0,040
Endeudamiento				
Pasivo Total	12.281.189		4.256.117	
Patrimonio Neto	56.058.106	= 0,219	42.948.536	= 0,099
Prueba Acida				
Efectivo y equivalentes de efectivo + Inversiones en activos financieros corrientes + Créditos por ventas y otros créditos corrientes	617.041	= 0,313	591.334	= 1,360
Pasivo corriente	1.972.183		434.677	
Razón del Patrimonio neto al activo				
Patrimonio Neto	56.058.106	= 0,820	42.948.536	= 0,910
Activo total	68.339.295		47.204.653	

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

Shopping Neuquén S.A.

Memoria (Continuación)

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

Perspectivas para el próximo ejercicio

El período fiscal 2025 se caracterizó por un primer semestre de retracción del consumo y las ventas en centros comerciales y un segundo semestre de recuperación, producto del impulso de los salarios reales y la actividad económica, concluyendo el Shopping Alto Comahue el ejercicio con crecimiento de sus ventas en términos reales comparado con 2024. El próximo ejercicio se presenta como un desafío dada la incertidumbre propia del proceso electoral, pero confiamos en poder sostener los niveles de venta y flujo de visitantes en el Centro Comercial.

Con fecha 1 de julio de 2025, la Sociedad acordó con IRSA prorrogar el contrato de locación del Centro Comercial, extendiendo su vigencia desde dicha fecha hasta el 30 de junio de 2028, inclusive. En este marco, se estableció un precio mensual compensatorio compuesto por: (i) la suma de ARS 10.000 más impuestos, vigente durante todo el período de prórroga, el cual será ajustado de forma mensual y acumulativa a partir del 1 de agosto de 2025, tomando como referencia el IPC, pudiendo la Sociedad sustituir dicho índice por el Índice de la Construcción, previa notificación a IRSA con al menos 30 días de antelación; y (ii) el reconocimiento de la suma total y definitiva equivalente a los montos erogados por IRSA para la ejecución de una serie de mejoras que se compromete a realizar en el Centro Comercial.

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

Agradecimientos

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

Neuquén, 27 de agosto de 2025.

Inicialado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 27/08/25
Por comisión Fiscalizadora

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

Fernando A. Elsztain
Presidente

Shopping Neuquén S.A.

C.U.I.T. N°: 30-63589463-2

Información Legal

Denominación: *Shopping Neuquén S.A.*

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

Actividad principal: *Desarrollo de emprendimientos*

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

- **Del Estatuto:** *25 de septiembre de 1989*
- **De la última modificación:** *12 de marzo de 2010*

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

Fecha de inicio de ejercicio: *1 de julio de 2024*

Fecha de cierre de ejercicio: *30 de junio de 2025*

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 (en miles de ARS)	Capital suscrito, emitido e integrado (en miles de ARS)	Total del capital social (en miles de ARS)
Escriturales ordinarias de valor nominal ARS 1 y 5 votos por acción	2.200	51.340	53.540

Sociedad controlante: *IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima*

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

Actividad de la sociedad controlante: *Inmobiliaria*

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

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

Ejercicio finalizado N°: *36*

Shopping Neuquén S.A.

Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	5	67.582.922	46.504.208
Propiedades, planta y equipo	6	132.038	55.348
Créditos por impuesto a las ganancias		4.995	5.776
Créditos por ventas y otros créditos	8	2.052	46.799
Total del activo no corriente		67.722.007	46.612.131
Activo corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	8	123.417	2.013
Créditos por impuesto a las ganancias		247	1.188
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	493.624	589.321
Total del activo corriente		617.288	592.522
TOTAL DEL ACTIVO		68.339.295	47.204.653
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		56.058.106	42.948.536
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		56.058.106	42.948.536
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuesto diferido	11	10.309.006	2.801.540
Préstamos	12	-	1.019.900
Total del pasivo no corriente		10.309.006	3.821.440
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	10	84.841	29.828
Préstamos	12	1.887.342	404.849
Total del pasivo corriente		1.972.183	434.677
TOTAL DEL PASIVO		12.281.189	4.256.117
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		68.339.295	47.204.653

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 27/08/2025

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 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos	14	112.797	80.234
Costos	15	(132.838)	(65.501)
Resultado bruto		(20.041)	14.733
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	20.758.063	2.408.990
Gastos generales y de administración	15	(49.411)	(41.827)
Gastos de comercialización	15	(2.342)	(3.740)
Otros resultados operativos, netos	16	(13)	-
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		20.686.256	2.378.156
Ingresos financieros	17	1.762	379.806
Costos financieros	17	(27.772)	(516.856)
Otros resultados financieros	17	20.960	167.000
RECPAM	17	(64.170)	278.437
Resultados financieros, netos		(69.220)	308.387
Resultado antes de impuesto a las ganancias		20.617.036	2.686.543
Impuesto a las ganancias	11	(7.507.466)	(994.903)
Resultado del ejercicio		13.109.570	1.691.640
Total de resultados integrales del ejercicio		13.109.570	1.691.640

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 27/08/2025

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 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva para otros proyectos en cartera	Reserva Resolución CNV 609/12	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2024	53.540	8.863.577	827.798	30.840.894	671.087	1.691.640	42.948.536
Asignación de resultados s/ A.G.O.	-	-	84.582	1.607.058	-	(1.691.640)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	13.109.570	13.109.570
Saldos al 30 de junio de 2025	53.540	8.863.577	912.380	32.447.952	671.087	13.109.570	56.058.106

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva para otros proyectos en cartera	Reserva Resolución CNV 609/12	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	53.540	8.863.577	827.798	30.840.894	1.394.823	(723.736)	41.256.896
Absorción de pérdidas s/ A.G.O.	-	-	-	-	(723.736)	723.736	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	1.691.640	1.691.640
Saldos al 30 de junio de 2024	53.540	8.863.577	827.798	30.840.894	671.087	1.691.640	42.948.536

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 27/08/2025

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 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Actividades operativas			
Resultado del ejercicio		13.109.570	1.691.640
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	11	7.507.466	994.903
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	(20.758.063)	(2.408.990)
Resultados financieros, netos		(117.875)	(1.182.472)
Depreciaciones	15	25.307	15.035
Alquileres devengados	14	(112.797)	(80.234)
Cambios en activos y pasivos operativos			
(Aumento) / disminución en créditos por venta y otros créditos		(76.657)	27.530
(Disminución) / aumento en deudas comerciales y otras deudas		(254.838)	51.675
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas antes de impuesto a las ganancias a pagar		(677.887)	(890.913)
Impuesto a las ganancias pagado		(304)	(1.241)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		(678.191)	(892.154)
Actividades de financiación			
Aumento de préstamos, netos		668.868	408.085
Pago de intereses		(213.827)	(272.286)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		455.041	135.799
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(223.150)	(756.355)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	7	589.321	547.962
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(5.011)	(2.921)
Diferencia de cambio y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		132.464	800.635
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	7	493.624	589.321
Operaciones que no afectan fondos:		30.06.2025	30.06.2024
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de una disminución de propiedades de inversión		5.698	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas		326.349	-
Aumento de propiedades, planta y equipo a través un aumento de deudas comerciales y otras deudas		96.299	-

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

Firmado a efectos de su identificación
con mis informes de fecha 27/08/2025

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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (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 inscrita en el Registro Público de Comercio el 25 de septiembre de 1989, siendo su controlante IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA).

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. Desde su apertura la explotación del Centro Comercial es realizada por IRSA por medio de un contrato de locación en contraprestación por haber asumido a su costo y cargo la construcción del Centro Comercial. El contrato de locación original se extendía hasta el 30 de junio de 2023. Con fecha 7 julio de 2023, se acordó extender el plazo de locación hasta el 30 de junio de 2025 en las mismas condiciones que el contrato anterior. Cabe destacar que esta extensión responde al plazo en que, debido a la pandemia, el Centro Comercial se vio afectado severamente y limitado para realizar su apertura y/u operó bajo un esquema de cupos que impidió el normal funcionamiento, afectando al proyecto y el recupero de la inversión inicial. Posteriormente, debido a la situación económica y financiera imperante del país, con fecha 27 de mayo de 2024, las partes celebraron una adenda al contrato de locación, la misma estableció asignar un precio mensual compensatorio a lo adicionalmente abonado en el pasado con las obras durante el período de vigencia de dicha prórroga, y a su vez, estableció que el canon locativo mensual se incremente en forma mensual y acumulativo a partir del 1 de mayo de 2024, tomando como referencia el IPC correspondiente.

Con fecha 1 de julio de 2025, la Sociedad acordó con IRSA prorrogar el contrato de locación del Centro Comercial, extendiendo su vigencia desde dicha fecha hasta el 30 de junio de 2028, inclusive. En este marco, se estableció un precio mensual compensatorio compuesto por: (i) la suma de ARS 10.000 más impuestos, vigente durante todo el período de prórroga, el cual será ajustado de forma mensual y acumulativa a partir del 1 de agosto de 2025, tomando como referencia el IPC, pudiendo la Sociedad sustituir dicho índice por el Índice de la Construcción, previa notificación a IRSA con al menos 30 días de antelación; y (ii) el reconocimiento de la suma total y definitiva equivalente a los montos erogados por IRSA para la ejecución de una serie de mejoras que se compromete a realizar en el 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 83 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 desarrolló sus actividades principalmente en Argentina, en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables macroeconómicas. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** En el segundo semestre de 2024, la economía argentina mostró una recuperación tras la contracción del primer semestre, con un crecimiento interanual del 6,6% en el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE). En el primer semestre de 2025 la evolución fue heterogénea, con algunos sectores que continuaron expandiéndose y otros que moderaron o detuvieron su ritmo de crecimiento.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

- Inflación: Entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de junio de 2025, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 39,4%. En los últimos meses del primer semestre de 2025, la tasa de inflación mostró una tendencia descendente, en un contexto de flexibilización del régimen cambiario. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2025 se ubicaría en 27,3%.
- Tipo de Cambio: En el mismo período, y tras la firma de un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en abril, se modificó el esquema de ajustes cambiarios graduales (crawling peg) del 1% mensual por un régimen de flotación administrada dentro de bandas. El peso argentino se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de ARS 912 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.205 al cierre.
- Superávit Fiscal: En el primer semestre de 2025, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,4% del PBI, asociado a las medidas de ajuste implementadas durante 2024 para equilibrar las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contener la inflación.

Entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el superávit fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y cambios en el esquema impositivo y comercial. Entre las principales se destacan:

- En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).
- En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alícuotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.
- En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar para la cotización oficial.
- En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 27 de agosto de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros

a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros fueron aplicadas.

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

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye 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.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la Comisión Nacional de Valores ("CNV") dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2025 de acuerdo con NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados integrales deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados integrales se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados integrales dentro de "Resultados financieros, netos" en una nueva línea llamada "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda" (RECPAM).
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2025 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 30 de junio de 2024</u>	<u>Al 30 de junio de 2025</u>	<u>Acumulados 3 años al 30 de junio de 2025</u>
Anual	116%	272%	39%	1.017%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2025 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, conforme al ciclo operativo de cada actividad y considerando los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos, liquidarlos o tener derecho a hacerlo dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

En el caso de los pasivos, la clasificación se basa en si la entidad tiene derecho, en la fecha de presentación, a diferir su liquidación por al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por expectativas futuras o eventos posteriores.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

c) Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en miles de pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "ARS", se encuentran en miles de pesos argentinos y las referencias a "dólares" o "USD" son a miles de dólares estadounidenses.

d) Cierre de ejercicio económico

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año. Los resultados financieros se presentan en base al ejercicio económico de la Sociedad.

e) Criterios contables

Ver desde nota 2.2 a 2.15 las políticas contables aplicables a cada rubro.

f) Flujos de efectivo

La Sociedad presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que esto refleja de manera más apropiada las actividades comerciales de la Sociedad.

g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre se describen en la Nota 4.

h) Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2024 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dicha fecha reexpresados de acuerdo a la NIC 29, ver Nota 2.1.

2.2. Nuevas normas contables

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2025
<i>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</i>	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	30-6-2025

La adopción de estas modificaciones no tuvieron un impacto material para la Sociedad.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Sociedad.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</i>	En mayo de 2024 el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar con el fin de responder a las cuestiones que han surgido recientemente en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las entidades financieras, sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y añaden nuevas guías para evaluar si un activo financiero	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

	cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) añaden nueva información para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas a la consecución de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de capital designados a valor razonable con cambios en otro resultado integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	
NIIF 18 <i>Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>	Se realizan modificaciones en cuanto a la presentación e información a revelar en los estados financieros, centradas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se refieren a: - la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales; - el requisito de determinar la estructura más útil para presentar los gastos en el estado de resultados - las revelaciones requeridas en una única nota a los estados financieros para determinadas medidas de resultados que se presentan fuera de los estados financieros de la entidad (es decir, medidas de resultados definidas por la dirección); y - principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.3. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ('la moneda funcional'). Los estados financieros se presentan en miles de pesos argentinos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y de su controlante.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

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

2.4. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones.

Las propiedades de inversión incluyen, además, edificación que se está construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por la Sociedad, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, se contabilizan las partes por separado. La parte que es ocupada por la Sociedad se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

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

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. Las propiedades en construcción se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Por el contrario, las propiedades de inversión en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales la Sociedad espera que así sea al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

El valor razonable del centro comercial de la Sociedad se basa en proyecciones de flujos de fondo descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde la Sociedad lleva a cabo sus operaciones (Nivel 3).

Las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores externos que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores reconocidos en los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por la Sociedad y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia se realiza al valor que el bien tenía al dicho momento y posteriormente es valuado de acuerdo a la política contable aplicable al rubro al cual se transfiere.

La Sociedad puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "Otros resultados operativos, netos" del estado de resultados integrales en el momento en que se incurren.

2.5. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente, maquinarias y equipos.

Todas las propiedades, planta y equipo (PPE) se encuentran expresadas al costo ajustado por inflación, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo histórico incluye su precio de compra y los costos atribuibles directos.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que haya beneficios económicos futuros para la Sociedad relacionados con la partida y el costo de la partida pueda medirse de manera confiable. Estos costos pueden incluir el costo de la mejora o sustitución de las piezas que son elegibles para la capitalización cuando los costos reemplazados de las partes se incurren. Se da de baja al valor contable de dichas partes que se reemplazan. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se cargan al estado de resultados integrales durante el ejercicio en el que se incurren.

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

Maquinarias y equipos	entre 3 y 10 años
Muebles y útiles	entre 3 y 10 años

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

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

El valor contable de un activo se reduce de inmediato a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado (Nota 2.6).

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones.

Los resultados por ventas se determinan comparando los importes cobrados, neto de los gastos directos relacionados con dichas ventas, con el valor contable a la fecha de la transacción. Los resultados por venta se registran en "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados integrales.

2.6. Desvalorización del valor de los activos

Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

2.7. Arrendamientos

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

La Sociedad como arrendadora:

Arrendamiento operativo - las propiedades arrendadas a inquilinos bajo arrendamientos operativos se incluyen en "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera. (Nota 5). Ver Nota 2.14 para la contabilización de ingresos por alquileres.

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

La Sociedad como arrendataria:

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

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

2.8. Instrumentos financieros

(a) Clasificación

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

Inversión en instrumento de deuda

(i) Activos financieros a costo amortizado

Una inversión en un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales dan origen en fechas específicas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al determinar si los flujos de efectivo son solo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden efectivo y créditos por ventas y otros créditos.

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

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

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la Sociedad no posee activos financieros clasificados como a valor razonable con cambios en resultados.

(b) Reconocimiento y medición

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

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero valuado a costo amortizado, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados integrales.

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

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

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

(c) Desvalorización del valor de activos financieros

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

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

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

(d) Compensación de instrumentos financieros

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

2.9. Créditos por ventas y otros créditos

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

Se constituye una provisión por incobrabilidad cuando hay evidencia objetiva de que la Sociedad no podrá cobrar todas las sumas adeudadas en los plazos originales de dichos créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula en base a la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar, el historial de incobrabilidad y la solvencia de los clientes, como así también la existencia de acciones judiciales o extrajudiciales de cobro. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados integrales dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales.

2.10. Deudas comerciales y otras deudas

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

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

2.11. Préstamos

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

2.12. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados integrales, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados bajo otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza bajo otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas o cuyo proceso de aprobación está prácticamente terminado a la fecha de cierre en el país en el que la Sociedad opera y genera ganancias gravadas. La Gerencia evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

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

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por ambos tipos de impuesto se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, y cuando existe una intención de cancelar los saldos en forma neta.

2.13. Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y baja volatilidad con vencimientos originales de tres meses o menos. No incluye descubiertos bancarios.

2.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad incluyen principalmente ingresos por alquileres y servicios bajo la forma de arrendamientos operativos (Nota 14).

Los ingresos originados por la prestación de servicios son reconocidos cuando: (a) el importe de los ingresos y costos asociados con los servicios pueden medirse con fiabilidad; (b) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; (c) el grado de avance del servicio se puede medir con fiabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

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

2.15. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio (Nota 9).

3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Principios y procedimientos de administración de riesgo

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

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes riesgos financieros en el curso normal de sus operaciones. La política general de administración de riesgo es establecida de forma centralizada por nuestra sociedad controlante y se focaliza en la imprevisibilidad de los mercados financieros, procurando tanto minimizar los costos de capital mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva.

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

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en la estrategia de la Sociedad, su desempeño, los resultados de sus operaciones y su situación financiera. Los riesgos e incertidumbres principales que enfrenta el negocio, enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado de la Sociedad pueden surgir tanto de posiciones abiertas en moneda extranjera como de activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos de mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a esos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Los ejemplos de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra, y los cambios en varios factores pueden tener correlación, por ejemplo, variaciones en la tasa de interés y variaciones en el tipo de cambio de moneda extranjera.

Shopping Neuquén S.A.

Notas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Riesgo de moneda extranjera:

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos, pero puede operar en diferentes monedas extranjeras. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta al riesgo de moneda extranjera debido a las fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda que no es la moneda funcional de la entidad. La principal moneda extranjera con la que opera la Sociedad es el dólar estadounidense.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad nominados en dólares equivale a la suma de ARS 501.943 (pasivo) y ARS 500.831 (pasivo), respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación en términos reales del 10% del dólar estadounidense impactaría en el resultado antes de impuesto del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 y 2024 en ARS 50.194 y ARS 50.083, respectivamente.

Este análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de moneda extranjera de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en el tipo de cambio sobre los instrumentos financieros podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en este análisis.

Riesgo de tasa de interés:

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto a préstamos a corto plazo.

El objetivo primario de las actividades de inversión de la Sociedad es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo, la Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes fondos de mercado monetario. Dado que las inversiones en este tipo de instrumentos financieros sujetas a este riesgo no son significativas, los cambios en las tasas de interés no tienen efectos directos relevantes sobre los ingresos de la Sociedad.

El riesgo de tasa de interés de la Sociedad principalmente surge de los préstamos a corto plazo (Nota 12). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen a la Sociedad al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados. La Sociedad administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 los préstamos a tasa fija ascienden a ARS 1.887.342 y ARS 1.424.749, respectivamente. Al 30 de junio de 2025 y 2024 la Sociedad no posee préstamos a tasa variable.

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad. La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias y créditos pendientes de cobro.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

El objetivo de la política de administración de este riesgo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y uso de instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera la Sociedad son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La Sociedad coloca su efectivo y equivalentes de efectivo en diferentes entidades, mitigando de esta forma el riesgo de exposición crediticia a cualquier institución. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera (Nota 7).

(c) Administración del riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta a riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera de la Sociedad. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación mediante el mantenimiento de fuentes de financiación bancarias y líneas de crédito con su sociedad controlante o partes relacionadas.

La Sociedad monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. La Sociedad también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

Las siguientes tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento en base al plazo restante hasta la fecha de vencimiento contractual. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y, por lo tanto, no corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados respecto de saldos con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor en libros en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Al 30 de junio de 2025	Menos de 1 año	Total
Deudas comerciales y otras deudas	84.582	84.582
Préstamos	1.887.342	1.887.342
Total	1.971.924	1.971.924

Al 30 de junio de 2024	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	10.362	-	10.362
Préstamos	404.849	1.019.900	1.424.749
Total	415.211	1.019.900	1.435.111

(d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos de la Sociedad se analiza con mayor detalle en la Nota 12. El patrimonio de la Sociedad se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio.

El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

La Sociedad busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio.

4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 5 – Propiedades de inversión
Vida útil estimada de las propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 6 – Propiedades, planta y equipo
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes de la Sociedad. Incobrabilidad en base al vencimiento de los créditos y condiciones específicas de los créditos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 8 – Créditos por ventas y otros créditos
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 11 – Impuestos

5. Propiedades de inversión

La evolución de las Propiedades de Inversión de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Centro comercial	Reservas de tierras	30.06.2025	30.06.2024
Valor razonable al inicio del ejercicio	37.422.159	9.082.049	46.504.208	44.095.218
Altas	326.349	-	326.349	-
Traslado	(5.698)	-	(5.698)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable	23.988.419	(3.230.356)	20.758.063	2.408.990
Valor razonable al cierre del ejercicio	61.731.229	5.851.693	67.582.922	46.504.208

Procesos de valuación

Las propiedades de inversión de la Sociedad fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por reconocidos profesionales independientes que tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

La Sociedad tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúan los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantienen conversaciones con los tasadores independientes.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de la Propiedad de inversión:

La Sociedad ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cual se encuentran estos activos, a efectos de considerar la utilización de la mayor información observable disponible para la determinación del valor razonable.

Para los Centros Comerciales no se cuenta con un mercado líquido de compraventa de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, los Centros Comerciales, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del Producto Bruto Interno ("PBI"), la evolución de la inflación y el consumo, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada por la Sociedad para la valuación del Centro Comercial es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF", por sus siglas en inglés), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos del Centro Comercial y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina. La metodología DCF contempla el uso de ciertos supuestos de valuación no observables, los cuales son determinados en función a la información y fuentes internas disponibles a la fecha de cada medición. Estos supuestos incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en el presupuesto del período fiscal 2026, así como en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en el Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI" y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes del Centro Comercial crecen en línea con el presupuesto durante el primer año fiscal. Posteriormente, crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos del Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de EBITDA promedio histórico de cada uno de ellos. Eliminando del promedio, a aquellos años que por distintos factores no terminan siendo representativos, como por ejemplo el año de Pandemia.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en el Centro Comercial.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del año 10 del shopping.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de REM y con el Mercado de Futuros on-shore de Tipo de Cambio (ROFEX). Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

- plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para cada fecha de valuación.
- La estimación de las tasas de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
 - a) tasa libre de riesgo americana;
 - b) prima por riesgo de mercado en Estados Unidos.
 - c) beta o volatilidad de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
 - d) riesgo país argentino considerando el spread de rendimiento promedio de un conjunto representativo de obligaciones negociables (ONs) emitidas por empresas argentinas de similar calidad crediticia a la Compañía y los treasuries a 10 años; y
 - e) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible en el mercado corporativo de Argentina ("blue chips"), dado que los bonos soberanos poseen una historia de defaults. En consecuencia, y debido a que IRSA, en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores relevantes.
 - f) tasa de impuesto a las ganancias local.

Debido a la reestructuración de la deuda llevada a cabo durante períodos fiscales anteriores, que afectó la composición de la estructura de capital de la Sociedad, se introdujo la utilización de dos tasas de descuento distintas en la valuación de nuestros centros comerciales: una para el descuento de los flujos y otra para la perpetuidad. A continuación, se detalla la diferencia entre ambas:

- Tasa de descuento para flujos: considera la estructura de capital actual de la compañía.
- Tasa de descuento de perpetuidad: considera una estructura de capital de mercado, en base a compañías comparables.

La introducción de la tasa normalizada a perpetuidad se debe a que consideramos que la relación entre deuda y capital tendería a normalizarse en el largo plazo.

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

Las siguientes tablas presentan información sobre las mediciones del valor razonable de la propiedad de inversión usando supuestos no observables significativos (Nivel 3):

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025

Tipo de Propiedad	Técnica de Valuación	Tasa de Descuento	Tasa de descuento de perpetuidad	Tasa de Crecimiento
Centro Comercial	Flujo de Fondos Descontado	11,08%	10,63%	2,4%

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.308,33 para el ejercicio 2026, arribando a ARS 2.477,27 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 25,5% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 4 años.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

Tipo de Propiedad	Técnica de Valuación	Tasa de Descuento	Tasa de descuento de perpetuidad	Tasa de Crecimiento
Centro Comercial	Flujo de Fondos Descontado	15,40%	14,11%	2,4%

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.170,0 para el ejercicio 2025, arribando a ARS 3.024,05 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 85,6% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

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

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

	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos (Nota 14)	112.797	80.234
Costos (Nota 15)	(27.069)	(15.035)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	20.758.063	2.408.990

6. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las Propiedades, planta y equipo de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Muebles y útiles	Máquinas y equipos de computación	Total
SalDOS al 30 de junio de 2023			
Costos	99.220	83.324	182.544
Depreciación acumulada	(42.499)	(69.662)	(112.161)
Valor residual al 30 de junio de 2023	56.721	13.662	70.383
Depreciaciones (i)	(9.365)	(5.670)	(15.035)
SalDOS al 30 de junio de 2024	47.356	7.992	55.348
Costos	99.220	83.324	182.544
Depreciación acumulada	(51.864)	(75.332)	(127.196)
Valor residual al 30 de junio de 2024	47.356	7.992	55.348
Altas	59.597	36.702	96.299
Traslado	-	5.698	5.698
Depreciaciones (i)	(11.752)	(13.555)	(25.307)
SalDOS al 30 de junio de 2025	95.201	36.837	132.038
Costos	158.817	125.724	284.541
Depreciación acumulada	(63.616)	(88.887)	(152.503)
Valor residual al 30 de junio de 2025	95.201	36.837	132.038

(i) Al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" (Nota 15).

7. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, 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.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2025			
Activos según el estado de situación financiera			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	2.668	122.801	125.469
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	493.624	-	493.624
Total	496.292	122.801	619.093
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	84.582	259	84.841
Préstamos (Nota 12)	1.887.342	-	1.887.342
Total	1.971.924	259	1.972.183

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2024 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2024			
Activos según el estado de situación financiera			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	443	48.369	48.812
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	589.321	-	589.321
Total	589.764	48.369	638.133
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	10.362	19.466	29.828
Préstamos (Nota 12)	1.424.749	-	1.424.749
Total	1.435.111	19.466	1.454.577

Los resultados generados por instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de "Resultados financieros, netos" (Nota 17), en el Estado de resultados integrales y pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Total
30 de junio de 2025		
Intereses ganados	1.762	1.762
Intereses perdidos	(18.469)	(18.469)
Diferencia de cambio, neta	20.960	20.960
Otros costos financieros	(9.303)	(9.303)
Resultado neto	(5.050)	(5.050)
	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Total
30 de junio de 2024		
Intereses ganados	379.806	379.806
Intereses perdidos	(510.718)	(510.718)
Diferencia de cambio, neta	167.000	167.000
Otros costos financieros	(6.138)	(6.138)
Resultado neto	29.950	29.950

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

8. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los Créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Créditos fiscales	122.531	47.206
Gastos pagados por adelantado	270	81
Gastos a recuperar	62	14
Diversos	27	38
Adelantos a proveedores	-	1.082
Total otros créditos	122.890	48.421
Partes relacionadas (Nota 18)	2.579	391
Total créditos por venta y otros créditos	125.469	48.812
Total no corriente	2.052	46.799
Total corriente	123.417	2.013
Total	125.469	48.812

Al 30 de junio de 2025 y 2024 ninguno de los créditos no corrientes tiene una fecha establecida de vencimiento.

La Sociedad no registró previsión para deudores incobrables.

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

9. Patrimonio

Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de ARS 1 cada una y cinco votos por acción.

Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una reserva de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio.

Aportes Irrevocables

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

Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, el 5% de las ganancias del ejercicio es separado para constituir la reserva legal hasta alcanzar el 20% del capital social más ajuste de capital. Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Otras reservas

La Sociedad puede destinar parte de sus ganancias del ejercicio para constituir reservas voluntarias de acuerdo con la ley y prácticas societarias. Estas reservas especiales pueden ser a efectos generales o para usos específicos, como por ejemplo nuevos desarrollos. Las reservas voluntarias pueden ser desafectadas para distribución de dividendos.

10. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las Deudas comerciales y otras deudas al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Provisiones	5.408	3.575
Deudas comerciales	7.331	4.386
Total deudas comerciales	12.739	7.961
Cargas fiscales	259	313
Total otras deudas	259	313
Partes relacionadas (Nota 18)	71.843	21.554
Total deudas comerciales y otras deudas	84.841	29.828
Total corriente	84.841	29.828
Total	84.841	29.828

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad expresados en moneda extranjera se detallan en Nota 20.

11. Impuestos

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

	30.06.2025	30.06.2024
Impuesto diferido	(7.507.466)	(994.903)
Impuesto a las ganancias	(7.507.466)	(994.903)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	1.927.432	1.081.373
Activo por impuesto diferido	1.927.432	1.081.373
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(12.236.438)	(3.882.913)
Pasivo por impuesto diferido	(12.236.438)	(3.882.913)
Total Pasivo por impuesto diferido	(10.309.006)	(2.801.540)

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

La evolución en los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	30.06.2024	Cargado / (Acreditado) al resultado	30.06.2025
Activo por impuesto diferido			
Deudas comerciales y otras deudas	4.629	(4.625)	4
Quebrantos impositivos	1.076.744	850.684	1.927.428
Subtotal activo por impuesto diferido	1.081.373	846.059	1.927.432
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión	(3.819.192)	(8.388.158)	(12.207.350)
Propiedades, planta y equipo	(18.504)	598	(17.906)
Ajuste por inflación impositivo	(45.217)	34.035	(11.182)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(3.882.913)	(8.353.525)	(12.236.438)
Total Pasivo por impuesto diferido, neto	(2.801.540)	(7.507.466)	(10.309.006)

	30.06.2023	Cargado / (Acreditado) al resultado	30.06.2024
Activo por impuesto diferido			
Deudas comerciales y otras deudas	-	4.629	4.629
Créditos por venta y otros créditos	138.338	(138.338)	-
Quebrantos impositivos	205.381	871.363	1.076.744
Subtotal activo por impuesto diferido	343.719	737.654	1.081.373
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión	(1.852.177)	(1.967.015)	(3.819.192)
Propiedades, planta y equipo	(20.109)	1.605	(18.504)
Ajuste por inflación impositivo	(278.070)	232.853	(45.217)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(2.150.356)	(1.732.557)	(3.882.913)
Total Pasivo por impuesto diferido, neto	(1.806.637)	(994.903)	(2.801.540)

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente (i)	(7.215.963)	(940.290)
Diferencias permanentes:		
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(10)	-
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	(3.735.319)	(9.695.064)
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	3.443.826	9.640.451
Impuesto a las ganancias	(7.507.466)	(994.903)

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 30 de junio de 2025 y 2024 es del 35%.

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de futuras ganancias impositivas sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, la Sociedad necesitará generar ganancias impositivas futuras. Con base en el nivel de ganancias impositivas históricas y proyecciones de ganancias impositivas futuras en los períodos en que los activos por impuesto diferido son deducibles, la Gerencia de la Sociedad estima que al 30 de junio de 2025 es probable que la Sociedad utilice todos los activos por impuestos.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

Al 30 de junio de 2025, los quebrantos impositivos de la Sociedad son los siguientes:

Quebrantos impositivos acumulados	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
189.590	2023	2028
2.016.957	2024	2029
3.300.392	2025	2030
5.506.939		

Modificaciones impositivas – República Argentina

Durante el ejercicio no se produjeron modificaciones en materia impositiva relevantes para la Sociedad.

12. Préstamos

La siguiente tabla muestra los montos de préstamos al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Partes relacionadas (Nota 18)	985.579	1.019.900
Descubiertos bancarios	901.763	404.849
Total préstamos	1.887.342	1.424.749
Total no corriente	-	1.019.900
Total corriente	1.887.342	404.849
Total	1.887.342	1.424.749

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	1.424.749	1.689.443
Intereses pagados	(213.827)	(272.286)
Intereses devengados	214.427	717.865
Diferencia de cambio	235.597	609.756
Obtención de préstamos	668.868	408.085
RECPAM	(442.472)	(1.728.114)
Saldos al cierre del ejercicio	1.887.342	1.424.749

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

	30.06.2025	30.06.2024
Capital:		
Menos de un año	1.837.861	391.781
Entre 1 y 2 años	-	1.003.947
Intereses:		
Menos de un año	49.481	13.068
Entre 1 y 2 años	-	15.953
Total préstamos	1.887.342	1.424.749

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

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

	30.06.2025	30.06.2024
Tasa fija:		
Peso argentino	901.763	404.849
Dólares estadounidenses	985.579	1.019.900
Total Préstamos	1.887.342	1.424.749

13. Arrendamientos

La Sociedad como arrendadora

La Sociedad celebra arrendamientos operativos cancelables vinculados al Centro Comercial Alto Comahue.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 los ingresos por alquileres fueron de ARS 112.797 y ARS 80.234, respectivamente y se incluyen dentro de "Ingresos" en el estado de resultados integrales (Notas 14 y 18).

14. Ingresos

	30.06.2025	30.06.2024
Alquiler de inmuebles	112.797	80.234
Total ingresos	112.797	80.234

15. Gastos por naturaleza

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

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

	Costos (1)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2025
Impuestos, tasas y contribuciones	105.769	-	2.342	108.111
Honorarios y retribuciones por servicios	1.762	42.297	-	44.059
Depreciaciones (Nota 6)	25.307	-	-	25.307
Comisiones y gastos bancarios	-	3.583	-	3.583
Viáticos y movilidad	-	3.487	-	3.487
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	-	44	-	44
Total al 30 de junio de 2025	132.838	49.411	2.342	184.591

(1) Incluye ARS 27.069 de Costo por alquileres y servicios y ARS 105.769 de Costo por ventas y desarrollo.

	Costos (1)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2024
Impuestos, tasas y contribuciones	50.466	43	1.804	52.313
Honorarios y retribuciones por servicios	-	34.548	192	34.740
Depreciaciones (Nota 6)	15.035	-	-	15.035
Comisiones y gastos bancarios	-	4.889	-	4.889
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	1.744	1.744
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	-	139	-	139
Viáticos y movilidad	-	2.208	-	2.208
Total al 30 de junio de 2024	65.501	41.827	3.740	111.068

(1) Incluye ARS 15.035 de Costo por alquileres y servicios y ARS 50.466 de Costo por ventas y desarrollo.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

16. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2025	30.06.2024
Diversos	(13)	-
Total de otros resultados operativos, netos	(13)	-

17. Resultados financieros, netos

	30.06.2025	30.06.2024
Intereses ganados	1.762	379.806
Ingresos financieros	1.762	379.806
Intereses perdidos	(18.469)	(510.718)
Otros costos financieros	(9.303)	(6.138)
Subtotal costos financieros	(27.772)	(516.856)
Diferencia de cambio, neta	20.960	167.000
Otros resultados financieros	20.960	167.000
RECPAM	(64.170)	278.437
Total resultados financieros, netos	(69.220)	308.387

18. Transacciones con partes relacionadas

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

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

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

a) Servicios legales

La Sociedad contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual el Sr. Saúl Zang forma parte y es miembro del Directorio de la Sociedad.

b) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios la Sociedad, su controlante IRSA Inversiones y Representaciones y el resto de las sociedades del Grupo realizan compras de insumos y materiales y/o contrataciones de servicios a nombre de una compañía, que posteriormente vende y/o recupera al resto de las mismas, en función de su utilización efectiva. Estas operaciones no implican una ganancia adicional para la compañía que recupera los mismos, ya que estos se recuperan por el valor de costo de los bienes o servicios adquiridos.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

c) Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades la Sociedad y sus accionistas celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito. Estos préstamos generalmente determinan pagos de intereses a tasas de mercado, calculados desde las fechas de los desembolsos hasta las fechas de los efectivos pagos, y pueden cancelarse total o parcialmente antes de la fecha de vencimiento, ya sea en efectivo y/o mediante la capitalización (conversión en acciones) y/o compensación de saldos deudores y acreedores según sea el caso.

d) Contratos de arrendamiento

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

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2025 y 2024:

Rubro	30.06.2025	30.06.2024
Créditos por venta y otros créditos (Nota 8)	2.579	391
Deudas comerciales (Nota 10)	(71.843)	(21.554)
Préstamos (Nota 12)	(985.579)	(1.019.900)
Total	(1.054.843)	(1.041.063)

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	2.579	391	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	-	(19.154)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(985.579)	(1.019.900)	Préstamos recibidos
	(71.604)	(2.161)	Reintegro de gastos a pagar
Total controlante	(1.054.604)	(1.040.824)	
Accionistas no controlantes	(125)	(174)	Dividendos a pagar
Total accionistas	(125)	(174)	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(114)	(65)	Servicios legales a pagar
Total otras partes relacionadas	(114)	(65)	
Total	(1.054.843)	(1.041.063)	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas con impacto en resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	112.797	80.234	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios
	34.322	(314.596)	Operaciones financieras
Total controlante	147.119	(234.362)	
Estudio Zang, Bergel & Viñes Abogados	(5.011)	(3.960)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(5.011)	(3.960)	
Total	142.108	(238.322)	

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 (presentados en forma comparativa)

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

19. Resolución General N° 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (CNV)

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° Capítulo III, Título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación, se detallan las Notas a los estados financieros que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso
Anexo B- Activos intangibles
Anexo C- Inversiones en acciones
Anexo D- Otras inversiones
Anexo E- Provisiones y provisiones
Anexo F- Costo
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera

Notas 5 y 6
No corresponde
No corresponde
No corresponde
No corresponde
Nota 15
Nota 20

20. 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)	Total al 30.06.2025	Total al 30.06.2024
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	412,72	1.196	493.619	523.058
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			493.619	523.058
Total Activo			493.619	523.058
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	8,28	1.205	9.983	3.989
Total Deudas comerciales y otras deudas			9.983	3.989
Préstamos				
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	817,91	1.205	985.579	1.019.900
Total Préstamos			985.579	1.019.900
Total Pasivo			995.562	1.023.889

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre de cada ejercicio.
(2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 según Banco Nación Argentina.

21. Capital de trabajo negativo

Tal como surge del Estado de Situación Financiera, la Sociedad presenta al 30 de junio de 2025 un déficit de capital de trabajo de ARS 1.354.895. Dicha situación es monitoreada en forma permanente por el Directorio y la Gerencia de la Sociedad.

22. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisión de los presentes estados financieros anuales, no han ocurrido hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros anuales al 30 de junio de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 27/08/2025
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.N. T° IX F° 186

Fernando A. Elsztain
Presidente

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

SHOPPING NEUQUÉN S.A.

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

Domicilio legal: Hipólito Yrigoyen 135

Neuquén

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros y la memoria

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que me imponen como miembro de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, acerca de los estados financieros de SHOPPING NEUQUÉN S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Asimismo, hemos revisado la memoria correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de contabilidad NIIF. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que he tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por el auditor externo de la Sociedad, Jose Daniel Abelovich, quien emitió su informe con fecha 27 de agosto de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 (en adelante “RT 37”) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”). Nuestras responsabilidades como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección “Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria” del presente Informe.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, no hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Asimismo, en relación con la memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Dejamos expresa mención que somos independientes de la Sociedad. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de contabilidad NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la Dirección es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la memoria la Dirección responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe de Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoria de los estados financieros y la memoria (Continuación)

- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros o en la memoria, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoria como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- a) los estados financieros de SHOPPING NEUQUÉN S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2025;
- b) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- c) hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación; y
- d) al 30 de junio de 2025, no surge deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Shopping Neuquén S.A. según los registros contables de la Sociedad.

Neuquén, 27 de agosto de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

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

Informe de auditoría emitido por el auditor independiente

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

SHOPPING NEUQUÉN S.A.

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

Domicilio legal: Hipólito Yrigoyen 135

Neuquén

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros de Shopping Neuquén S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de mi informe. Soy independiente de la Sociedad y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos de la RT 37 de la FACPCE. Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”)

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados financieros ni de mi informe de auditoría correspondiente.

Mi opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y, por lo tanto, no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con mi auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándome en el trabajo que he realizado, concluyo, que existe una incorrección significativa en la otra información, estoy obligado a informar de ello. No tengo nada que informar al respecto.

Informe de auditoría emitido por el auditor independiente (Continuación)

Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de contabilidad NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista de continuidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, se requiere que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe de auditoría.

Informe de auditoría emitido por el auditor independiente (Continuación)

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- e) Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Me comunico con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- a) los estados financieros de Shopping Neuquén S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2025;
- b) al 30 de junio de 2025, no surge deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Shopping Neuquén S.A. según los registros contables de la Sociedad.

Neuquén, 27 de agosto de 2025.

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