

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

**Memoria y Estados Financieros por el ejercicio finalizado el
30 de junio de 2025 presentados en forma comparativa.**

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Memoria

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

Señores accionistas:

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Directorio se complace en someter a vuestra consideración juntamente con esta Memoria, el Estado de Situación Financiera, los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de Efectivo, y las Notas y Anexos de Nuevo Puerto Santa Fe S.A., correspondientes al ejercicio económico N° 20 iniciado el 1° de julio de 2024 y finalizado el 30 de junio de 2025.

Descripción del negocio

Nuevo Puerto Santa Fe S.A. es concesionaria de un inmueble que ha sido destinado a la construcción y explotación del centro comercial La Ribera Shopping ubicado en el Dique I del Puerto de la Ciudad de Santa Fe, solo 3 cuadras del centro comercial y bancario de la ciudad de Santa Fe. El mismo está emplazado en una superficie de 10.572 m², posee 67 locales comerciales y un cine con 7 salas 2D, 3D y XD, la última inaugurada en diciembre 2014 con tecnología de última generación en sonido e imagen. También cuenta con un Centro Cultural de 510 m² y 24.553 m² entre áreas exteriores y estacionamiento gratuito. El shopping se encuentra ubicado estratégicamente dentro del puerto de la Ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, el lugar de mayor desarrollo inmobiliario de la ciudad de Santa Fe, a 27 km. de la ciudad de Paraná y 96 km. de la ciudad de Rafaela, su zona de influencia representa un mercado potencial mayor al millón de personas.

Tenencia accionaria

Al 30 de junio de 2025 la tenencia accionaria está conformada por los siguientes accionistas y en los siguientes porcentajes y cantidades:

	%	Cantidad de acciones
Grainco S.A.	50%	138.750
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	50%	138.750
Total	100%	277.500

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	20.100.572	14.966.438
Activo corriente	4.562.316	2.994.387
Total Activo	24.662.888	17.960.825
Patrimonio neto	16.429.129	11.830.814
Pasivo no corriente	6.883.330	5.121.143
Pasivo corriente	1.350.429	1.008.868
Total Pasivo	8.233.759	6.130.011
Total Pasivo y Patrimonio Neto	24.662.888	17.960.825

El total de activos aumentó en \$ 6.702.063, pasando de \$ 17.960.825 al 30 de junio de 2024 a \$ 24.662.888 al 30 de junio de 2025. Esta variación se atribuye principalmente a un aumento de \$ 5.378.036 en las propiedades de inversión y un aumento de \$ 1.580.312 en los créditos por ventas y otros créditos, parcialmente compensado por una disminución de \$ 239.815 en el derecho de uso de activos y una disminución de \$ 597.163 en las inversiones en activos financieros.

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Memoria (Continuación)

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

El total de pasivos aumentó en \$ 2.103.748, pasando de \$ 6.130.011 al 30 de junio de 2024, a \$ 8.233.759 al 30 de junio de 2025. La variación fue originada por un aumento de \$ 2.044.957 en los pasivos por impuesto diferido, un aumento de \$ 179.518 en el impuesto a las ganancias, un incremento de \$ 28.769 en las remuneraciones y cargas sociales y un aumento de \$ 4.573 en las deudas comerciales y otras deudas, parcialmente compensado por una disminución de \$ 153.871 en los pasivos por arrendamientos.

El patrimonio neto aumentó en \$ 4.598.315 pasando de \$ 11.830.814 al 30 de junio de 2024 a \$ 16.429.129 al 30 de junio de 2025. Esta variación se justifica por el resultado del ejercicio y la distribución de dividendos.

Estructura de Resultados

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

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado operativo	8.296.133	1.824.637
Resultados financieros, netos	(200.806)	(401.534)
Impuesto a las ganancias	(2.722.768)	(608.109)
Resultado del ejercicio	5.372.559	814.994

El resultado del ejercicio arrojó una variación positiva de \$ 4.557.565, generado por un incremento de \$ 601.600 en los ingresos y una ganancia de \$ 6.067.512 en el resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Los ingresos de la Sociedad aumentaron en \$ 601.600, pasando de \$ 5.693.881 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 6.295.481 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Los costos aumentaron en \$ 231.738, pasando de \$ 2.135.314 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 2.367.052 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esta variación se debe principalmente a un aumento en las remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal, en los gastos de mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines, en las depreciaciones y amortizaciones, en los honorarios y retribuciones por servicios, y en los impuestos, tasas y contribuciones.

El resultado bruto aumentó en \$ 369.862, pasando de \$ 3.558.567 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 3.928.429 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Los gastos generales y de administración experimentaron un aumento de \$ 8.429, pasando de \$ 437.649 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 446.078 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por un aumento en el management fee con nuestro accionista IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Los gastos de comercialización disminuyeron en \$ 112.621 pasando de \$ 368.280 al 30 de junio de 2024 a \$ 255.659 al 30 de junio de 2025, debido a un recupero en los deudores incobrables de \$ 1.464, originado en la previsión de los clientes MMS S.R.L. y MIL TIENDAS S.A.S., y al cliente AJO NEGRO S.R.L., al cual se le aplicó una bonificación comercial como reconocimiento de la deuda, en comparación con un cargo de deudores incobrables de \$ 110.402 al 30 de junio de 2024.

Los resultados financieros, netos se incrementaron en \$ 200.728, pasando de una pérdida de \$ 401.534 al 30 de junio de 2024 a una pérdida de \$ 200.806 al 30 de junio de 2025, producto de una ganancia de \$ 119.290 en los resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos, compensado parcialmente por un menor resultado por RECPAM debido a la baja de la inflación respecto al ejercicio anterior.

Nuevo Puerto Santa Fe 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 la estructura de flujo de fondos está conformada de la siguiente manera:

	30.06.2025	30.06.2024
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	3.026.505	1.202.754
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	(1.692.921)	190.883
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(798.558)	(1.633.686)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	535.026	(240.049)

El flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas aumentó en \$ 1.823.751, se debe principalmente a los resultados obtenidos durante el ejercicio, así como una disminución en los créditos por ventas y otros créditos, y una disminución en las deudas comerciales y otras deudas.

El flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión fue de \$ 1.883.804, debido principalmente a la adquisición de activos financieros, y al incremento de préstamos otorgados.

El flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación disminuyó en \$ 835.128, debido a que se pagaron menos dividendos en efectivo respecto al ejercicio anterior.

Índices financieros

	30.06.2025		30.06.2024	
Liquidez				
Activo Corriente	4.562.316	3,378	2.994.387	2,968
Pasivo Corriente	1.350.429		1.008.868	
Solvencia				
Patrimonio Neto	16.429.129	1,995	11.830.814	1,930
Pasivo Total	8.233.759		6.130.011	
Inmovilización del capital				
Activo No Corriente	20.100.572	0,815	14.966.438	0,833
Activo Total	24.662.888		17.960.825	
Rentabilidad				
Resultado del ejercicio	5.372.559	0,380	814.994	0,068
Patrimonio Neto promedio (1)	14.129.972		12.039.230	
Endeudamiento				
Pasivo Total	8.233.759	0,501	6.130.011	0,518
Patrimonio Neto	16.429.129		11.830.814	
Razón del Patrimonio Neto al Activo Total				
Patrimonio Neto	16.429.129	0,666	11.830.814	0,659
Activo Total	24.662.888		17.960.825	

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

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Memoria (Continuación)

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

Perspectivas futuras

El periodo 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, cerrando La Ribera shopping el ejercicio con similar nivel de 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.

Continuaremos trabajando en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que seguiremos mejorando el tenant mix con el objetivo de ampliar la oferta en los diferentes rubros, y generar acciones de experiencia que mejoren el posicionamiento de Ribera Shopping en la plaza.

Transacciones con partes relacionadas

El detalle de los saldos y transacciones con partes relacionadas se exponen en la Nota 20 de los presentes estados financieros.

Agradecimientos

Por último, sólo queda agradecer la confianza dispensada a este Directorio por los señores Accionistas.

Ciudad de Santa Fe, 28 de agosto de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 28 de agosto de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

Inicialado a los efectos de
su identificación

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

Fernando A. Elsztain
Presidente

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Información Legal

Denominación: Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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

Actividad principal: Explotación de locales comerciales

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

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

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

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

Capital social: 277.500 acciones

Clase de acciones	Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto	Total del capital social
138.750 acciones Ordinarias, nominativas, no endosables, Clase A de valor nominal \$ 100 c/u y con derecho a 1 voto por acción.	27.750	27.750
138.750 acciones Ordinarias, nominativas, no endosables, Clase B de valor nominal \$ 100 c/u y con derecho a 1 voto por acción.		

Denominación de la sociedad: GRAINCO S.A.

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

Cantidad de acciones: 138.750

Porcentaje de votos poseídos: 50%

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

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

Cantidad de acciones: 138.750

Porcentaje de votos poseídos: 50%

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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	17.412.131	12.034.095
Propiedades, planta y equipo	6	74.390	68.480
Derecho de uso de activos	7	2.597.991	2.837.806
Créditos por ventas y otros créditos	9	16.060	26.057
Total del activo no corriente		20.100.572	14.966.438
Activo corriente			
Inventarios		18.688	16.386
Créditos por ventas y otros créditos	9	2.835.176	1.244.867
Inversiones en activos financieros	8	874.566	1.471.729
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	833.886	261.405
Total del activo corriente		4.562.316	2.994.387
TOTAL DEL ACTIVO		24.662.888	17.960.825
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		16.429.129	11.830.814
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		16.429.129	11.830.814
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivo por arrendamientos	7	2.371.722	2.514.802
Pasivos por impuesto diferido	14	4.324.290	2.279.333
Deudas comerciales y otras deudas	11	187.318	327.008
Total del pasivo no corriente		6.883.330	5.121.143
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	11	876.073	731.810
Impuesto a las ganancias		263.698	84.180
Préstamos	12	41	34
Provisiones	13	734	939
Pasivo por arrendamientos	7	118.323	129.114
Remuneraciones y cargas sociales		91.560	62.791
Total del pasivo corriente		1.350.429	1.008.868
TOTAL DEL PASIVO		8.233.759	6.130.011
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		24.662.888	17.960.825

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

Firmado a efectos de su identificación con mi
informe de fecha 28 de agosto de 2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

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

Fernando A. Elsztain
Presidente

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Estado de Resultados Integrales por los ejercicios finalizados 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
Ingresos	16	6.295.481	5.693.881
Costos	19	(2.367.052)	(2.135.314)
Resultado bruto		3.928.429	3.558.567
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5	5.053.666	(1.013.846)
Gastos generales y de administración	19	(446.078)	(437.649)
Gastos de comercialización	19	(255.659)	(368.280)
Otros resultados operativos, netos	17	15.775	85.845
Resultado operativo		8.296.133	1.824.637
Ingresos financieros	18	12.000	4.426
Costos financieros	18	(367.998)	(483.460)
Otros resultados financieros	18	86.922	(930.246)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	18	68.270	1.007.746
Resultados financieros, netos		(200.806)	(401.534)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		8.095.327	1.423.103
Impuesto a las ganancias	14	(2.722.768)	(608.109)
Resultado del ejercicio		5.372.559	814.994
Total de resultados integrales del ejercicio		5.372.559	814.994

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

Firmado a efectos de su identificación con mi
informe de fecha 28 de agosto de 2025

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

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

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

Fernando A. Elstain
Presidente

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios finalizados al 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 especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2024	27.750	10.584.341	403.729	-	814.994	11.830.814
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	40.750	-	(40.750)	-
Distribución de dividendos según A.G.O.	-	-	-	-	(774.244)	(774.244)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	5.372.559	5.372.559
Saldos al 30 de junio de 2025	27.750	10.584.341	444.479	-	5.372.559	16.429.129

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	27.750	10.584.341	344.789	111.967	1.178.799	12.247.646
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	58.940	-	(58.940)	-
Distribución de dividendos según A.G.O.	-	-	-	(111.967)	(1.119.859)	(1.231.826)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	814.994	814.994
Saldos al 30 de junio de 2024	27.750	10.584.341	403.729	-	814.994	11.830.814

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

Firmado a efectos de su identificación con mi
informe de fecha 28 de agosto de 2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

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

Fernando A. Elsztain
Presidente

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Estado de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados 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
Actividades operativas			
Resultado del ejercicio		5.372.559	814.994
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	14	2.722.768	608.109
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	5	(5.053.666)	1.013.846
Amortizaciones y depreciaciones	19	286.843	277.584
Resultados financieros, netos		13.932	164.229
Deudores incobrables, neto	19	(1.464)	110.402
Previsiones otras contingencias	17	69	2.738
Cambios en activos y pasivos operativos			
Disminución / (Aumento) en créditos por venta y otros créditos		123.069	(951.063)
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		4.573	(295.431)
(Aumento) / Disminución de inventarios		(2.302)	3.176
Aumento / (Disminución) de remuneraciones y cargas sociales		28.769	(10.250)
Utilización de provisiones		-	(798)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado		3.495.150	1.737.536
Impuesto a las ganancias pagado		(468.645)	(534.782)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		3.026.505	1.202.754
Actividades de inversión			
Adquisición de propiedades de inversión	5	(342.689)	(78.572)
Intereses cobrados		65.474	481.340
Disminución de inversiones en activos financieros		466.428	886.765
Adquisición de propiedades, planta y equipo	6	(34.619)	(38.807)
Adquisición de activos financieros	8	(784.819)	(2.447.416)
Incremento de préstamos otorgados		(1.062.696)	1.387.573
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión		(1.692.921)	190.883
Actividades de financiación			
Cancelación de pasivos por arrendamiento		(419.694)	(398.532)
Intereses pagados		(4.057)	(3.380)
Aumento de descubiertos bancarios		12.315	53
Pago de dividendos		(387.122)	(1.231.826)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(798.558)	(1.633.685)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		535.026	(240.048)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	8	261.405	499.060
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		40.938	5.663
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(3.483)	(3.270)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	8	833.886	261.405

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

	30.06.2025	30.06.2024
Operaciones que no afectan fondos:		
Disminución a inversiones en activos financieros a través de un aumento en créditos por ventas y otros créditos	531.348	693.787
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	387.122	-
Aumento de propiedades, planta y equipo a través de una disminución de propiedades de inversión	10.840	-

Firmado a efectos de su identificación con mi
informe de fecha 28 de agosto de 2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

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

Fernando A. Elsztain
Presidente

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Contrato de concesión para la explotación de la actividad

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

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

Contexto económico en que opera 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.
- **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.

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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.

Estos estados contables han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 28 de agosto de 2025.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

(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.

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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).

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

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

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

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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>Acumulado 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 y su información comparativa 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.

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 de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

(e) Criterios contables

Ver Nota 2.2 a 2.17 con 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 por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas, el resto se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de inversiones en asociadas y negocios conjuntos se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades de la Sociedad.

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

(g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que se realicen 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 estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

2.2. Nuevas normas y modificaciones

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.

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
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16	En septiembre de 2022, el IASB finalizó modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la "NIIF 16 Arrendamientos" que explican cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.	30-6-2025
Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7	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.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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 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.	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.
<i>NIIF 18 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 la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de los tipos de cambio vigentes al cierre del ejercicio de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se registran en el resultado del ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se presentan en el estado de resultados integrales dentro de Otros resultados financieros, según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado.

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, inmuebles que se está construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión.

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 "Propiedades de inversión".

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.

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 profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes 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 en libros de los estados financieros 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 bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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 a 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. Ver información complementaria en Nota 5.

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, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo 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 dichos costos generen beneficios económicos futuros para la Sociedad y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados y otros resultados integrales en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos. Al 30 de junio de 2025 la vida útil se detalla a continuación:

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

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. Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado.

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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 el producido, neto de los gastos directos, 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.

Cuando se transfieren activos de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, la diferencia entre el valor a costo transferido y el valor razonable de la propiedad de inversión se imputa en una reserva dentro del patrimonio neto.

2.6. Arrendamientos

La Sociedad actúa como arrendadora y arrendataria sobre la base del inmueble explotado por la misma bajo el contrato de concesión que se describe en nota 1.2.

La Sociedad como arrendadora:

Las propiedades de la Sociedad arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera. Ver Nota 2.15. para el reconocimiento de los ingresos por alquileres.

La Sociedad como arrendataria

NIIF 16: Arrendamientos

La norma establece los criterios de reconocimiento y valuación de arrendamientos para arrendatarios y arrendadores. Los cambios incorporados impactan principalmente en la contabilidad de los arrendatarios. La NIIF 16 prevé que el arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplan la definición de contratos de arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16. De acuerdo con la norma, un contrato de arrendamiento es aquel que proporciona el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período determinado. Para que una compañía tenga el control de uso de un activo identificado: a) debe tener el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del activo identificado y b) debe tener el derecho de dirigir el uso del activo identificado.

La norma permite excluir los contratos de corto plazo (menores a 12 meses) y aquellos en los que el activo subyacente tiene bajo valor.

La Sociedad ha aplicado la NIIF 16, considerando que el contrato de concesión mencionado en nota 1.2. cumple con las condiciones mencionadas en los párrafos precedentes, generando un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, expuestos en líneas separadas en el estado de situación patrimonial.

2.7. Inventarios

Los inventarios incluyen insumos, suministros y materiales u otros activos que se utilizan para la prestación de servicios.

Los insumos, el resto de materiales y otros activos clasificados en esta categoría se miden a costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado.

2.8. Instrumentos financieros

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

Instrumentos de deuda

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 requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses.

La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos de la Sociedad, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para la venta se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, la Sociedad puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados. La Sociedad ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados integrales.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, 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.

En general, la Sociedad utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, la Sociedad sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

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

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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 puede medirse de manera confiable. 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.

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 o no de acciones judiciales. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza con contrapartida en el estado de resultados integrales.

2.10. Deudas comerciales y otras deudas

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

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 directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.12. Beneficios a empleados

(a) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. La Sociedad reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(b) Gratificaciones

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión donde estén obligados contractualmente o donde exista una práctica pasada que haya creado una obligación implícita.

2.13. 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 en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en estos mismos rubros.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio 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 que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuesto diferido no se contabilizan si surgen de: el reconocimiento inicial de una llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando la alícuota vigente o sustancialmente vigente a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se aplique cuando se realice el activo por impuesto diferido 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 impuesto diferido 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, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

2.14. 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 con vencimientos originales de tres meses y que están sujetos a un riesgo poco significativo de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.15. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad incluyen principalmente ingresos por alquileres y servicios bajo la forma de arrendamientos (Nota 16).

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; y (c) el grado de avance del servicio se puede medir con fiabilidad.

2.16. Capital

El capital social se presenta como parte del patrimonio (Nota 10).

2.17. 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 NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente ejercicio.

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

Las políticas contables significativas de la Sociedad están enunciadas en la Nota 2. No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia de la Sociedad utilice criterios o estimaciones difíciles, subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia de la Sociedad considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o la estimación involucrada 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. Ver Nota 5.	Valuación incorrecta de las propiedades de inversión	Nota 5 – Propiedades de inversión
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 obligada a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 14 – Impuestos
Provisión 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 provisión de incobrables	Nota 9 – Créditos por ventas y otros créditos
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

4. Administración del riesgo financiero

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

Las actividades de la Sociedad están expuestas a una variedad de 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 y deudas que devengan interés. La Sociedad maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con la política centralizada de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgos de la Sociedad están establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la misma, con el fin de fijar límites de riesgo apropiados y controles para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos tienen revisiones periódicas para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Sociedad. El marco establecido de administración de riesgos de la Sociedad, aprobado por el Directorio, incluye políticas, procedimientos, límites permitidos. La Sociedad controlante examina y supervisa el cumplimiento por parte de la gerencia de esas políticas, procedimientos y límites.

La Sociedad emplea distintos métodos para medir y manejar los distintos tipos de riesgos a los que está expuesta; entre ellos, monitorear los niveles de exposición a los riesgos de tasa de interés, de moneda extranjera, de precio, de liquidez y de crédito. La Sociedad intenta negociar solamente con contrapartes solventes, y esas evaluaciones se revisan regularmente.

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño, los resultados de sus operaciones y la situación financiera de la Sociedad. Los

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

riesgos 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 variación en los precios de mercado de los instrumentos financieros con los que opera la Sociedad. Los riesgos de mercado de la Sociedad surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés, en la medida en que están expuestos a fluctuaciones en los valores de mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos 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 estar correlacionados.

Riesgo de moneda extranjera:

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos pero puede operar a través de 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 distinta a la moneda funcional de la entidad.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto de los instrumentos financieros de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de \$ 814.558 y \$ 1.983.900 (Posición pasiva). La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados integrales antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, en \$ 81.456 y \$ 198.390, respectivamente. Una depreciación del 10% de la moneda extranjera respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

Riesgo de tasa de interés:

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda y 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 se diversifica la cartera de conformidad con límites previamente establecidos. La Sociedad mantiene una cartera de equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por una gran variedad de títulos, incluidos títulos públicos y privados y fondos comunes de inversión.

El riesgo de tasa de interés de la Sociedad puede surgir de los préstamos a corto plazo (Nota 12). Los préstamos emitidos a tasa fija exponen a la Sociedad al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. La Sociedad administra este riesgo monitoreando regularmente la composición de sus préstamos para confirmar que no está expuesta a movimientos de tasa de interés que podrían afectar negativamente su habilidad para cumplir con sus obligaciones financieras y las restricciones de los diferentes contratos de préstamo vigentes.

Al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2024, los préstamos a tasa fija ascienden a \$ 41 y \$ 34 respectivamente.

(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, inversiones de saldos de caja excedentes y créditos pendientes de cobro.

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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 otros 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, equivalentes de efectivo, inversiones y otros instrumentos financieros 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, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera (Nota 8).

(c) Administración del riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de facilidades crediticias 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.

Las tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento en base al plazo restante hasta la fecha de vencimiento contractual. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable 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	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	218.857	-	-	-	-	218.857
Préstamos	41	-	-	-	-	41
Pasivo por arrendamientos	414.368	414.368	414.368	414.368	2.816.549	4.474.021
Total	633.266	414.368	414.368	414.368	2.816.549	4.692.919

Al 30 de junio de 2024	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	219.231	-	-	-	-	219.231
Préstamos	34	-	-	-	-	34
Pasivo por arrendamientos	441.735	418.384	418.384	418.384	3.262.240	4.959.127
Total	661.000	418.384	418.384	418.384	3.262.240	5.178.392

(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.

La Sociedad busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio, al mismo tiempo que se asegura de que las entidades de la Sociedad continúen operando como empresas en marcha, cumplan con los requisitos de capital aplicables y mantengan una alta calificación crediticia.

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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, es la siguiente:

	<u>Centro comercial</u>	<u>Total</u>
Valor razonable al 30 de junio de 2023	12.974.726	12.974.726
Altas	78.572	78.572
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(5.357)	(5.357)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(1.013.846)	(1.013.846)
Valor razonable al 30 de junio de 2024	12.034.095	12.034.095
Altas	342.689	342.689
Traslado	(10.840)	(10.840)
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(7.479)	(7.479)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	5.053.666	5.053.666
Valor razonable al 30 de junio de 2025	17.412.131	17.412.131

(i) El cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el Estado de resultados integrales (Nota 19).

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.

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

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del Valor Razonable de las Propiedades 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 operados por la Sociedad 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 de los Centros Comerciales 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 de los Centros Comerciales 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 periodo 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 cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI" y de la Inflación de la economía Argentina

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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 de cada 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 de cada 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 los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del año 10 de cada 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 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 periodos 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.

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

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

30 de junio 2025

Tipo de Propiedad	Técnica de Valuación	Tasa de Descuento	Tasa de Descuento a Perpetuidad	Tasa de Crecimiento
Centro Comercial	Flujo de Fondos Descontado	11,08%	10,63%	2,40%

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.

30 de junio 2024

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

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.170,0 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.

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

	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos (Nota 16)	6.295.481	5.693.881
Costos (Nota 19)	(2.367.052)	(2.135.314)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 5)	5.053.666	(1.013.846)

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 no se realizaron activaciones de costos financieros.

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, es la siguiente:

	Muebles	Maquinarias y equipos	Total
Valor residual al 30 de junio de 2023	22.519	39.566	62.085
Altas	125	38.682	38.807
Depreciaciones (i)	(13.748)	(18.664)	(32.412)
Saldos al 30 de junio de 2024	8.896	59.584	68.480
Costos	341.762	280.690	622.452
Depreciación acumulada	(332.866)	(221.106)	(553.972)
Valor residual al 30 de junio de 2024	8.896	59.584	68.480
Altas	47	34.572	34.619
Traslados	-	10.840	10.840
Depreciaciones (i)	(6.260)	(33.289)	(39.549)
Saldos al 30 de junio de 2025	2.683	71.707	74.390
Costos	341.809	326.102	667.911
Depreciación acumulada	(339.126)	(254.395)	(593.521)
Valor residual al 30 de junio de 2025	2.683	71.707	74.390

- (i) El cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en los Estados de resultados integrales (Nota 19).

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

7. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Centros comerciales	2.597.991	2.837.806
Total derecho de uso de activos	2.597.991	2.837.806
No corriente	2.597.991	2.837.806
Total	2.597.991	2.837.806

	30.06.2025	30.06.2024
Centros comerciales	2.490.045	2.643.916
Total pasivo por arrendamientos	2.490.045	2.643.916
No corriente	2.371.722	2.514.802
Corriente	118.323	129.114
Total	2.490.045	2.643.916

La evolución del derecho de uso durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Valor al inicio del ejercicio	2.837.806	3.077.621
Depreciación	(239.815)	(239.815)
Valor al cierre del ejercicio	2.597.991	2.837.806

El cargo por depreciaciones correspondientes a los ejercicios de doce meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Depreciación centros comerciales (i)	239.815	239.815
Total depreciación de derecho de uso de activos	239.815	239.815

(i) El cargo por depreciación de derecho de uso ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en los Estados de resultados integrales (Nota 19).

8. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumentos financieros 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.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 y 2024 fueron los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2025					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 9)	2.580.532	-	2.580.532	354.080	2.934.612
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	874.566	874.566	-	874.566
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	1.344	-	1.344	-	1.344
- Inversiones a corto plazo	-	832.542	832.542	-	832.542
Total de activo	2.581.876	1.707.108	4.288.984	354.080	4.643.064

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2025			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	218.857	844.534	1.063.391
Préstamos (Nota 12)	41	-	41
Pasivo por arrendamientos (Nota 7)	2.490.045	-	2.490.045
Total de pasivo	2.708.943	844.534	3.553.477

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2024					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 9)	1.308.374	-	1.308.374	79.008	1.387.382
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	1.471.729	1.471.729	-	1.471.729
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	874	-	874	-	874
- Inversiones a corto plazo	-	260.531	260.531	-	260.531
Total de activo	1.309.248	1.732.260	3.041.508	79.008	3.120.516

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2024			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	219.231	839.587	1.058.818
Préstamos (Nota 12)	34	-	34
Pasivo por arrendamientos (Nota 7)	2.643.916	-	2.643.916
Total de pasivo	2.863.181	839.587	3.702.768

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

No se registraron transferencias entre niveles durante los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

Los ingresos, gastos, las ganancias y pérdidas de los instrumentos financieros pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2025			
Intereses ganados	12.000	-	12.000
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	15.054	-	15.054
Intereses perdidos	(1.525)	-	(1.525)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(296.497)	-	(296.497)
Diferencia de cambio, netas	(32.368)	-	(32.368)
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	119.290	119.290
Otros costos financieros	(69.976)	-	(69.976)
Resultado neto	(373.312)	119.290	(254.022)

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	4.426	-	4.426
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	88.643	-	88.643
Intereses perdidos	(20.379)	-	(20.379)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(369.024)	-	(369.024)
Diferencia de cambio, netas	(490.105)	-	(490.105)
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	(440.141)	(440.141)
Otros costos financieros	(94.057)	-	(94.057)
Resultado neto	(880.496)	(440.141)	(1.320.637)

Determinación del valor razonable

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual el activo financiero puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción.

Todos los instrumentos financieros reconocidos a valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Si el instrumento financiero posee un plazo determinado los datos para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período.

En el caso del nivel 3, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto sólo es permitido en la medida que dicha información no se encuentra disponible. Los datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios.

La política de la Sociedad es reconocer las transferencias entre las distintas categorías de la jerarquía de valuación al momento en el que ocurren o cuando hay cambios en las circunstancias que causan la transferencia.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene Instrumentos financieros derivados.

9. 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
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y servicios	90.389	111.386
Deudores por ventas, alquileres y servicios	291.011	299.124
Valores a depositar	433.821	178.549
Menos: Previsión para deudores incobrables	(83.376)	(116.458)
Total créditos por ventas	731.845	472.601
Gastos pagados por adelantado	30.400	34.600
Impuesto a los ingresos brutos saldo a favor	6.506	7.671
Adelanto a proveedores	314.591	34.517
Gastos a recuperar	23	296
Otros	2.583	2.220
Total otros créditos	354.103	79.304
Partes relacionadas (Nota 20)	1.765.288	719.019
Total créditos por ventas y otros créditos	2.851.236	1.270.924
No corriente	16.060	26.057
Corriente	2.835.176	1.244.867
Total	2.851.236	1.270.924

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 22.

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de crédito, se explican en detalle en la Nota 2.

La evolución de la provisión para deudores incobrables es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Inicio del ejercicio	116.458	216.295
Aumentos (Nota 19)	23.230	110.402
Disminuciones (Nota 19)	(24.694)	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(31.618)	(210.239)
Cierre del ejercicio	83.376	116.458

La Sociedad también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos por tipo y clase, al 30 de junio de 2025 y 2024:

	Vencidos sin provisionar			A vencer	Vencido provisionado	Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Alquileres y servicios	19.645	-	24.525	687.675	83.376	815.221
Total al 30 de junio de 2025	19.645	-	24.525	687.675	83.376	815.221
Alquileres y servicios	57.274	9.504	37.578	368.245	116.458	589.059
Total al 30 de junio de 2024	57.274	9.504	37.578	368.245	116.458	589.059

Al 30 de junio de 2025 y 2024 los arrendamientos y servicios a cobrar no deteriorados (vencidos ni deteriorados) se relacionan con una amplia cantidad dispersa de clientes para los que no existe una calificación crediticia externa disponible. La mayoría de los clientes respecto de los cuales no existe una calificación crediticia externa disponible son clientes actuales con una historia de seis meses dentro de la Sociedad y sin registros de incumplimiento en el pasado. Los nuevos clientes con menos de seis meses de historia dentro de la Sociedad se monitorean de cerca. A la fecha, la Sociedad no tiene experiencia de problemas crediticios con estos nuevos clientes.

10. Patrimonio

Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 100 por acción y un voto cada una.

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.

Reserva legal

De acuerdo con la ley N° 19.550, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado para constituir la reserva legal hasta alcanzar los importes máximos legales (20% del capital social más el ajuste del capital). Esta reserva legal no está disponible para distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas.

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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.

11. Deudas comerciales y otras deudas

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

	30.06.2025	30.06.2024
Anticipo por derechos de admisión	486.326	630.400
Deudas comerciales	65.534	78.781
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	222.297	141.495
Provisión facturas a recibir	139.966	97.266
Anticipo de clientes	11.034	4.313
Total deudas comerciales	925.157	952.255
Retenciones a depositar	4.073	8.588
Impuesto al valor agregado a pagar	85.810	46.050
Ingresos brutos a pagar	19.920	5.373
Otros impuestos a pagar	15.074	3.368
Otros	117	-
Total otras deudas	124.994	63.379
Partes relacionadas (Nota 20)	13.240	43.184
Total deudas comerciales y otras deudas	1.063.391	1.058.818
No corriente	187.318	327.008
Corriente	876.073	731.810
Total	1.063.391	1.058.818

12. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Descubiertos bancarios	41	34
Total préstamos	41	34
Corriente	41	34
Total	41	34

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

	30.06.2025	30.06.2024
Saldos al inicio del ejercicio	34	159
Intereses pagados	(4.057)	(3.380)
Intereses devengados	3.541	1.545
Obtención de préstamos	12.315	53
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(11.792)	1.657
Saldos al cierre del ejercicio	41	34

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	3	34
Intereses:		
Menos de un año	38	-
Total préstamos	41	34

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija de la Sociedad y por moneda de emisión por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
A tasa fija:		
Menos de un año	41	34
	41	34

13. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	Juicios y otras contingencias	
	30.06.2025	30.06.2024
Inicio del ejercicio	939	-
Aumentos (Nota 17)	69	2.738
Utilizaciones	-	(798)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(274)	(1.001)
Cierre del ejercicio	734	939
Corriente	734	939
Total	734	939

14. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por el impuesto a las ganancias de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Impuesto a las ganancias corriente	(677.811)	(563.563)
Impuesto diferido	(2.044.957)	(44.546)
Impuesto a las ganancias	(2.722.768)	(608.109)

Los activos y pasivos por impuesto diferido 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 más de 12 meses	805.739	854.038
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	206.794	259.235
Subtotal Activo por impuesto diferido	1.012.533	1.113.273
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(5.252.966)	(3.250.669)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(83.857)	(141.937)
Subtotal Pasivo por impuesto diferido	(5.336.823)	(3.392.606)
Total Pasivo por impuesto diferido, neto	(4.324.290)	(2.279.333)

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

La evolución del impuesto diferido durante los ejercicios finalizados 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	215.486	(48.859)	166.627
Ajuste por inflación impositivo	1.933	(1.306)	627
Pasivo por Arrendamiento	895.854	(50.575)	845.279
Subtotal activo por impuesto diferido	1.113.273	(100.740)	1.012.533
Pasivo por impuesto diferido			
Créditos por venta y otros créditos	10.399	(8.559)	1.840
Derecho de uso de activos	(961.550)	79.627	(881.923)
Propiedades de inversión	(2.273.223)	(2.083.638)	(4.356.861)
Propiedades planta y equipo	(10.356)	(647)	(11.003)
Inversiones	(158.194)	69.069	(89.125)
Otros	318	(69)	249
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(3.392.606)	(1.944.217)	(5.336.823)
Total pasivo por impuesto diferido, neto	(2.279.333)	(2.044.957)	(4.324.290)

	30.06.2023	Cargado / (Acreditado) al resultado	30.06.2024
Activo por impuesto diferido			
Deudas comerciales y otras deudas	193.963	21.523	215.486
Ajuste por inflación impositivo	11.104	(9.171)	1.933
Pasivo por Arrendamiento	967.952	(72.098)	895.854
Subtotal activo por impuesto diferido	1.173.019	(59.746)	1.113.273
Pasivo por impuesto diferido			
Créditos por venta y otros créditos	(3.086)	13.485	10.399
Derecho de uso de activos	(1.040.834)	79.284	(961.550)
Propiedades de inversión	(2.301.028)	27.805	(2.273.223)
Propiedades planta y equipo	(13.970)	3.614	(10.356)
Inversiones	(48.888)	(109.306)	(158.194)
Otros	-	318	318
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(3.407.806)	15.200	(3.392.606)
Total pasivo por impuesto diferido, neto	(2.234.787)	(44.546)	(2.279.333)

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 a la tasa del impuesto (i)	(2.748.066)	(482.198)
Diferencias permanentes:		
Diferencia entre provisión y declaración jurada	-	(488)
Diferencial de tasa	(2.999)	(1.140)
Ajuste por inflación impositivo	(677.319)	(1.800.275)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	705.616	1.675.992
Impuesto a las ganancias	(2.722.768)	(608.109)

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias vigente al 30 de junio de 2025 y 2024 es del 33,95% y 33,88% respectivamente.

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad no posee quebrantos impositivos.

Modificaciones impositivas

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

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

15. Arrendamientos

La Sociedad como arrendataria

La Sociedad actúa como arrendataria respecto al inmueble que es explotado bajo un contrato de concesión. La Sociedad aplica NIIF 16 (ver notas 1.2 y 2.6).

La Sociedad como arrendadora:

Las propiedades arrendadas a inquilinos se incluyen en "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera (Nota 5). Ver Nota 2.15 para la contabilización de ingresos por alquileres.

- Arrendamientos del centro comercial

La Sociedad celebra arrendamientos operativos cancelables vinculados al centro comercial La Ribera. Los arrendamientos tienen un plazo promedio que va de tres a cinco años. Los inquilinos habitualmente pagan un alquiler que es el mayor de (i) el alquiler básico; y (ii) el alquiler complementario (que generalmente va de 4% a 12% de las ventas de los inquilinos).

Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se incrementa por razones exclusivamente comerciales en forma trimestral y acumulativa. El porcentaje de incremento a aplicar sobre el Alquiler Básico vigente en dicho momento es el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina. Respecto al alquiler complementario, dado que el alquiler no se conoce hasta el final del período, estos contratos de arrendamiento entran dentro de la definición de renta contingente bajo la NIC 17 "Arrendamientos".

El valor contable de los activos destinados a estos arrendamientos se expone en Nota 5.

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, los ingresos por alquiler básico y contingente de la Sociedad ascendieron a \$ 3.055.747 y \$ 833.458 y a \$ 2.383.451 y \$ 1.241.981, respectivamente y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos" en el estado de resultados integrales.

Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales de la Sociedad son los siguientes:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
No más de 1 año	1.026.300	907.444
	<u>1.026.300</u>	<u>907.444</u>

16. Ingresos

La siguiente tabla muestra los ingresos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Alquiler contingente	833.458	1.241.981
Alquiler básico	3.055.747	2.383.451
Derechos de admisión	366.200	325.434
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	69.465	52.380
Otros	3.443	2.785
Total ingresos por alquileres y servicios	4.328.313	4.006.031
Expensas y fondo de promoción colectiva	1.967.168	1.687.850
Total ingresos por expensas y fondo de promoción colectiva	1.967.168	1.687.850
Total ingresos	6.295.481	5.693.881

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

17. Otros resultados operativos, netos

La siguiente tabla muestra los otros resultados operativos netos, al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Juicios	(69)	(2.738)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	15.054	88.643
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	107	-
Otros	683	(60)
Total otros resultados operativos, netos	15.775	85.845

18. Resultados financieros, netos

La siguiente tabla muestra los resultados financieros, netos al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Intereses ganados	12.000	4.426
Ingresos financieros	12.000	4.426
Intereses perdidos	(298.022)	(389.403)
Otros costos financieros	(69.976)	(94.057)
Costos financieros	(367.998)	(483.460)
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	119.290	(440.141)
Diferencia de cambio, neta	(32.368)	(490.105)
Otros resultados financieros	86.922	(930.246)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	68.270	1.007.746
Resultados financieros, netos	(200.806)	(401.534)

19. 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 brindan la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2025
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	998.291	-	51	998.342
Deudores incobrables, neto (Nota 9)	-	-	(1.464)	(1.464)
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	562.400	335	-	562.735
Honorarios y retribuciones por servicios	13.304	432.862	29.719	475.885
Impuestos, tasas y contribuciones	130.629	272	227.353	358.254
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 5, 6 y 7)	286.843	-	-	286.843
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	365.141	-	-	365.141
Viáticos, movilidad y librería	5.379	1.396	-	6.775
Gastos bancarios	-	11.213	-	11.213
Fletes	3.850	-	-	3.850
Otros	1.215	-	-	1.215
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2025	2.367.052	446.078	255.659	3.068.789

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2024
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	789.418	679	74	790.171
Deudores incobrables, neto (Nota 9)	-	-	110.402	110.402
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	485.207	-	-	485.207
Honorarios y retribuciones por servicios	6.639	424.013	18.037	448.689
Impuestos, tasas y contribuciones	116.099	-	239.767	355.866
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 5, 6 y 7)	277.584	-	-	277.584
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	450.657	-	-	450.657
Viáticos, movilidad y librería	7.686	1.368	-	9.054
Gastos bancarios	-	11.169	-	11.169
Fletes	2.006	-	-	2.006
Alquileres y expensas	18	-	-	18
Otros	-	420	-	420
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2024	2.135.314	437.649	368.280	2.941.243

(i) Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 incluye \$ 371.859 de Remuneraciones y gratificaciones; \$ 132.195 de Seguridad social y \$ 58.681 de Otros gastos y beneficios. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 incluye \$ 319.115 de Remuneraciones y gratificaciones; \$ 114.696 de Seguridad social y \$ 51.396 de Otros gastos y beneficios.

20. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo.

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) Honorarios por gerenciamiento (Management Fee)

La Sociedad mantiene un acuerdo de administración con su sociedad con control conjunto IRSA Inversiones y Representaciones S.A..

b) Servicios legales

La Sociedad contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, de la cuál Saúl Zang forma parte del Directorio.

c) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios las compañías del Grupo IRSA 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.

d) Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades la Sociedad, y el resto de las compañías del Grupo 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.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

e) Cobranzas por arrendamientos

Los centros comerciales propiedad de IRSA Inversiones y Representaciones S.A., y la Sociedad, cuentan con un programa de órdenes de compra al portador que consiste en la aceptación de los mismos por parte de los locales adheridos, como medio de pago en las compras efectuadas por los clientes.

Estas órdenes de compra son emitidas por la Sociedad y pueden ser utilizadas exclusivamente en los centros comerciales de estas tres sociedades. Una vez recibidas por los locatarios, estas deben presentarlas en cualquiera de las oficinas de cobro habilitadas, para su liquidación y aplicación a saldos pendientes por arrendamientos.

En virtud de esta operatoria pueden generarse saldos a cobrar o pagar entre las distintas compañías anteriormente mencionadas, cuando estas órdenes de compra son utilizadas en centros comerciales pertenecientes a compañías distintas a las de su emisión.

f) Contratos de arrendamiento, o uso de espacios en Centros Comerciales

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 ventas y otros créditos (Nota 9)	1.765.288	719.019
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	(13.240)	(43.184)
Total	1.752.048	675.835

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	56.139 (4.006) 854.805	17.745 (5.586) 350.637	Deudores por alquileres y servicios Reintegro de gastos a pagar Préstamos otorgados
	(156) (7.372) (640)	(4.725) (29.550) (892)	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios Honorarios por gerenciamiento Plan incentivo largo plazo
Total control conjunto	898.770	327.629	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	(512)	-	Reintegro de gastos a pagar
Total controlante directa de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(512)	-	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(336)	(159)	Servicios legales
BHN Vida S.A.	(165)	-	Reintegro de gastos a pagar
Total otras partes relacionadas	(501)	(159)	
Arcos del Gourmet S.A.	(20)	(28)	Reintegro de gastos a pagar
Fibesa S.A.	-	(103)	Reintegro de gastos a pagar
Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(20)	(131)	
Grainco S.A.	854.344 (33)	350.637 (2.141)	Préstamos otorgados Reintegro de gastos a pagar
Total accionistas	854.311	348.496	
Total al cierre del ejercicio	1.752.048	675.835	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas 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.	19.603 (385.279) (27.181)	46.637 (375.944) (343.149)	Arrendamientos y/ o derecho de uso de espacios Honorarios por gerenciamiento Operaciones financieras
Total control conjunto	(392.857)	(672.456)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(5.805)	(4.047)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(5.805)	(4.047)	
Grainco S.A.	(29.719) (27.642)	(18.363) (343.149)	Honorarios Operaciones financieras
Total accionistas	(57.361)	(361.512)	
Total al cierre del ejercicio	(456.023)	(1.038.015)	

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas 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.	(387.122)	(615.913)	Dividendos otorgados
Grainco S.A.	(387.122)	(615.913)	Dividendos otorgados
Total distribuciones de dividendos	(774.244)	(1.231.826)	
Total al cierre del ejercicio	(774.244)	(1.231.826)	

21. 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	Nota 5, 6 y 7
Anexo B- Activos intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D- Otras inversiones	Nota 8
Anexo E- Previsiones y Provisiones	Nota 13
Anexo F- Costo de bienes vendidos	Nota 19
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 22

22. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C. (2)	30.06.2025	30.06.2024
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	6,69	1.196,00	8.004	-
Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	1.418,38	1.205,00	1.709.150	701.276
Total Créditos por ventas y otros créditos			1.717.154	701.276
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	0,43	1.196,00	514	545
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			514	545
Total Activo			1.717.668	701.821
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	35,00	1.205,00	42.181	41.805
Total Deudas comerciales y otras deudas			42.181	41.805
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	1.070,96	1.205,00	1.290.510	1.431.859
Euros	844,62	1.420,21	1.199.535	1.212.057
Total pasivo por arrendamientos			2.490.045	2.643.916
Total Pasivo			2.532.226	2.685.721

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

23. Hechos relevantes del ejercicio

Con fecha 3 de septiembre de 2024, mediante celebración de Reunión de Asamblea General Ordinaria, se decidió destinar el resultado del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a la constitución del 5% de la Reserva Legal por el monto de \$ 29.228, y el saldo de \$ 555.332 al pago de un dividendo en efectivo y/o en especie a sus Accionistas, siendo el 50% a IRSA Inversiones Y Representaciones S.A. por \$ 277.666 y el 50% restante a GRAINCO S.A. por \$ 277.666. Dichos montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de accionistas.

Firmado a efectos de su identificación
con mi informe de fecha 28/08/2025
Fabián Gustavo Marcote (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

A la fecha de los presentes estados financieros, los dividendos se encuentran pagados en su totalidad.

24. 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.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los Señores Presidente y Directores de

NUEVO PUERTO DE SANTA FE S.A.

CUIT N°: 30-70975365-3

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

Provincia de Santa Fe

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

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la comisión fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados financieros de **NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.** (en adelante la "Sociedad"), que comprenden los estados de situación financiera al 30 de junio de 2025, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, así como las notas explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y la memoria correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.** al 30 de junio de 2025, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N°15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los miembros de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los estados financieros y la memoria.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados financieros citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por Becher y Asociados S.R.L. quienes emitieron su informe de fecha 28 de agosto de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales, quienes manifiestan haber llevado a cabo su examen sobre los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de la FACPCE.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones significativas.

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

Asimismo, con relación a la memoria correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control 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.

Dejamos expresa mención que somos independientes de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe y de las RT N°15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad (NIIF). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

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 empresa en funcionamiento 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.

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

Responsabilidades los miembros 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, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como 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 N°37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones 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.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la comisión fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria. (Continuación)

Como parte de los controles sobre los estados financieros, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N°37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como comisión fiscalizadora. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos 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) 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 significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

Sí concluimos que existe una incertidumbre, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como comisión fiscalizadora sobre la información expuesta en los estados financieros o en la Memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como 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 planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría 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 comisión fiscalizadora.

También proporcionamos a la Dirección de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2025;
- c) Según surge de los registros contables de la Sociedad, el pasivo devengado al 30 de junio de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$14.171 (expresados en miles de pesos argentinos) y no era exigibles a dicha fecha;
- d) Según surge de los registros contables de la Sociedad, el pasivo devengado al 30 de junio de 2024 a favor de la Administración Provincial de Impuestos de Santa Fe, en concepto de Ingresos Brutos ascendía a \$19.920 (expresados en miles de pesos argentinos) y no era exigibles a dicha fecha;
- e) Hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación;
- f) 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;
- g) Según Resolución 3/96 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe, las cifras de los estados financieros mencionados en el párrafo de opinión (expresados en miles de pesos argentinos) son las siguientes:

Activo \$ 24.662.888
Pasivo \$ 8.233.759
Patrimonio Neto \$ 16.429.129
Resultados \$ 5.372.559

Provincia de Santa Fe, 28 de agosto de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemi I. Cohn
Síndico Titular
C.P.C.E.S.F. Matrícula N° 17.649
Ley 8738

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores
Presidente y Directores de
NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
C.U.I.T. 30-70975365-3
Domicilio legal: Dique I – Puerto de Santa Fe – Ciudad de Santa Fe
Rosario, Provincia de Santa Fe

INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.** (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas 1 a 24 que se presentan como información complementaria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.** al 30 de junio de 2025, así como su resultado integral, los cambios en su patrimonio y el flujo de su efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras 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 nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe y de la Resolución Técnica N°37 de la FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. 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 nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra 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 hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

4. Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad con relación a los estados financieros

La Dirección de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas contables vigentes en la Provincia de Santa Fe, República Argentina, y del control interno que considere necesario de manera que los estados financieros no contengan errores significativos.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento 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 exista otra alternativa realista.

5. Responsabilidad de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

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, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N°37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales 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 Resolución Técnica N°37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- i. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, 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.
- ii. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- iii. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
- iv. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A., del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, 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 auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- v. Evaluamos la presentación global, 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 logran la presentación razonable.



Tel: 54 11 4106 7000
Fax: 54 11 4106 7200
www.bdoargentina.com

Maipú 942, 1° Piso
C1006ACN - Buenos Aires
Argentina

5. Responsabilidad de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

- vi. Nos comunicamos con la Gerencia de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a. Los estados financieros se encuentran pendientes de transcripción en el libro de Inventario y Balances y surgen de las registraciones del sistema contable de la Sociedad.
- b. Según surge de los registros contables de la Sociedad, el pasivo devengado al 30 de junio de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$14.171 (expresado en miles de pesos argentinos), y no era exigible a esa fecha;
- c. Según surge de los registros contables de la Sociedad, y de las declaraciones juradas presentadas durante el ejercicio, al 30 de junio de 2025 la Sociedad posee un saldo a pagar de \$19.920 (expresado en miles de pesos argentinos) ante la Administración Provincial de Impuestos de la Provincia de Santa Fe en concepto de Impuesto sobre los Ingresos Brutos;
- d. Según Resolución 3/96 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe, las cifras de los estados financieros mencionados en el párrafo de opinión son las siguientes:

	(expresado en miles de pesos argentinos)
Activo	24.662.888
Pasivo	8.233.759
Patrimonio neto	16.429.129
Resultado del ejercicio	5.372.559

Rosario, Provincia de Santa Fe, 28 de agosto de 2025.

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

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