

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.

Estados Contables correspondientes al período de nueve meses iniciado el 1° de julio de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019 presentados en forma comparativa

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.

Estados Contables al 31 de marzo de 2019

Correspondientes al período de nueve meses
iniciado el 1° de julio de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019
presentados en forma comparativa
(Expresados en pesos – Nota 2)

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

Actividad principal de la Sociedad: Explotación de locales comerciales

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

- Del estatuto: 16 de marzo de 2007

- De la última modificación: 7 de julio de 2015

Número de inscripción en la Inspección General de Personas Jurídicas de la Provincia de Santa Fe: 1464

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

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL

Al 31 de marzo de 2019 la tenencia accionaria estaba conformada por los siguientes accionistas y en los siguientes porcentajes:

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 Propiedades Comerciales S.A.
Domicilio legal: Moreno 877 – 22° Piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Cantidad de acciones: 138.750
Porcentaje de votos poseídos: 50%

Cantidad	Tipo, valor nominal y N° de votos que otorga cada una	Suscripto, emitido, integrado e inscripto \$
277.500	Ordinarias, nominativas, no endosables de 1 voto cada una y valor nominal \$100	27.750.000

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

DELOITTE S.C.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

Luis Carlos de Narváez Steuer
Presidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Balances Generales al 31 de marzo de 2019 y 30 de junio de 2018

	31.03.19 \$	30.06.18 \$		31.03.19 \$	30.06.18 \$
<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO</u>		
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Caja y bancos (Nota 3.a))	20.548	72.013	Deudas comerciales (Nota 3.e) y Anexo I)	6.561.743	12.851.930
Inversiones (Nota 3.b) y Anexo I)	23.939.511	13.356.431	Anticipos de clientes (Nota 3.f) y Anexo I)	10.291.346	10.496.715
Créditos por alquileres y servicios (Nota 3.c) y Anexo I)	25.538.366	30.583.201	Deudas financieras (Anexo I)	992	247.164
Otros créditos (Nota 3.d) y Anexo I)	1.323.900	14.365.108	Remuneraciones y cargas sociales (Nota 3.g) y Anexo I)	1.617.896	2.055.215
Bienes de cambio	97.775	54.771	Cargas fiscales (Nota 3.h) y Anexo I)	6.362.047	8.700.613
Total del Activo Corriente	50.920.100	58.431.524	Otros pasivos (Anexo I)	639.663	910.274
			Total del Pasivo Corriente	25.473.687	35.261.911
			<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
			Anticipos de clientes (Nota 3.f) y Anexo I)	4.954.170	3.242.704
			Previsiones (Anexos E e I)	75.000	106.728
			Pasivo por impuesto diferido (Nota 6)	17.022.187	14.233.314
			Total del Pasivo No Corriente	22.051.357	17.582.746
			Total del Pasivo	47.525.044	52.844.657
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			<u>PATRIMONIO NETO</u>		
Otros créditos (Nota 3.d) y Anexo I)	810.389	378.353	(Según estado correspondiente)	127.168.648	133.519.115
Bienes de uso (Anexo A)	122.963.203	127.553.895	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	174.693.692	186.363.772
Total del Activo No Corriente	123.773.592	127.932.248			
Total del Activo	174.693.692	186.363.772			

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

DELOITTE S.C.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

Luis Carlos de Narváez Steuer
Presidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Estados de Resultados
 Correspondientes a los períodos de nueve meses
 iniciados el 1° de julio de 2018 y 2017
 y finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018

	31.03.19	31.03.18
	\$	\$
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 4.a))	70.749.412	81.176.008
Costo de alquileres y servicios (Anexo H)	(22.969.600)	(19.871.685)
Ganancia bruta	47.779.812	61.304.323
Gastos de comercialización (Anexo H)	(3.245.918)	(5.284.375)
Gastos de administración (Anexo H)	(8.625.441)	(9.968.535)
Resultado operativo	35.908.453	46.051.413
Resultados financieros netos (Nota 4.b))	(7.184.542)	(5.207.025)
Otros ingresos y egresos netos (Nota 4.c))	180	(4.378.248)
Ganancia antes del impuesto a las ganancias	28.724.091	36.466.140
Impuesto a las ganancias (Nota 6)	(15.933.866)	(13.746.780)
Ganancia neta del período	12.790.225	22.719.360

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
 se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

DELOITTE S.C.

 José Daniel Abelovich
 Síndico Titular

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
 Contador Público (U.N.R.)
 Matrícula 9959 – Ley 8738
 C.P.C.E. Peía. de Santa Fé

 Luis Carlos de Narváez Steuer
 Presidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Estados de Evolución del Patrimonio Neto
 Correspondientes a los períodos de nueve meses
 iniciados el 1° de julio de 2018 y 2017
 y finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018

Conceptos	Aportes de los propietarios		Resultados acumulados			Total \$
	Capital social suscripto \$	Ajuste de capital \$	Reserva legal \$	Reserva especial \$	Resultados no asignados \$	
Saldos al 30.06.18	27.750.000	219.189.233	6.363.328	9.464.216	(129.247.662)	133.519.115
Distribución de resultado según A.G.O y U del 08.10.18						
-Reserva Legal	-	-	1.659.782	-	(1.659.782)	-
-Reserva Especial	-	-	-	8.514.829	(8.514.829)	-
-Dividendos en efectivo	-	-	-	-	(19.140.692)	(19.140.692)
Ganancia neta del período	-	-	-	-	12.790.225	12.790.225
Saldos al 31.03.19	27.750.000	219.189.233	8.023.110	17.979.045	(145.772.740)	127.168.648

Conceptos	Aportes de los propietarios		Resultados acumulados			Total \$
	Capital social suscripto \$	Ajuste de capital \$	Reserva legal \$	Reserva especial \$	Resultados no asignados \$	
Saldos al 30.06.17	27.750.000	219.189.233	4.151.284	-	(116.819.406)	134.271.111
Distribución de resultados según A.G.O. y U. del 10.01.18:						
-Reserva legal	-	-	2.212.044	-	(2.212.044)	-
-Reserva especial	-	-	-	9.464.216	(9.464.216)	-
-Dividendos en efectivo	-	-	-	-	(28.681.920)	(28.681.920)
Ganancia neta del período	-	-	-	-	22.719.360	22.719.360
Saldos al 31.03.18	27.750.000	219.189.233	6.363.328	9.464.216	(134.458.226)	128.308.551

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

DELOITTE S.C.

 José Daniel Abelovich
 Síndico Titular

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
 Contador Público (U.N.R.)
 Matrícula 9959 – Ley 8738
 C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

 Luis Carlos de Narváez Steuer
 Presidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Estados de Flujo de Efectivo (1)
Correspondientes a los períodos de nueve meses
iniciados el 1° de julio de 2018 y 2017
y finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018

	31.03.19 \$	31.03.18 \$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	72.013	158.785
Efectivo al cierre del período	20.548	172.498
(Disminución) aumento neto del efectivo	(51.465)	13.713
CAUSAS DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO		
Ganancia neta del período	12.790.225	22.719.360
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Impuesto a las ganancias	15.933.866	13.746.780
Depreciaciones de bienes de uso	8.266.742	8.564.713
Actualización de anticipos de clientes	3.155.997	5.023.332
Resultados por tenencia	770.164	(710.049)
(Recupero) Cargo neto por previsión para deudores incobrables	(415.850)	1.409.299
Resultados financieros, netos	(18.573.383)	9.012.172
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución de créditos por alquileres y servicios	6.254.467	4.155.659
Disminución (Aumento) de otros créditos	4.544.244	(6.493.700)
Aumento de bienes de cambio	(43.004)	(53.700)
Disminución de deudas comerciales	(6.290.187)	(5.759.545)
Disminución de remuneraciones y cargas sociales	(437.319)	(134.431)
Disminución de cargas fiscales	(524.559)	(23.886.572)
Disminución de anticipos de clientes	(1.649.900)	(1.253.026)
Disminución de otros pasivos	(270.611)	(128.127)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	23.510.892	26.212.165
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento de inversiones	(11.353.244)	(2.025.976)
Adquisición de bienes de uso	(3.676.050)	(6.004.803)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(15.029.294)	(8.030.779)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Disminución de deudas financieras	(246.172)	(90.614)
Dividendos en efectivo	(8.286.891)	(18.077.059)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(8.533.063)	(18.167.673)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	(51.465)	13.713

(1) Incluye el rubro Caja y Bancos.

Las notas y anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

INFORMACION ADICIONAL	31.03.19 \$	31.03.18 \$
Impuesto a las ganancias pagado	1.034.343	1.601.306
OPERACIONES QUE NO AFECTAN EFECTIVO		
Disminución de otros créditos por pago de dividendos	10.853.801	12.173.830

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

DELOITTE S.C.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

Luis Carlos de Narváez Steuer
Presidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables
Correspondientes a los períodos de nueve meses
iniciados el 1° de julio de 2018 y 2017
y finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018

NOTA 1: DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

1.1 Descripción del negocio

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

1.2 Contrato de concesión para la explotación de la actividad

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

Asimismo, se establece que las obras y mejoras, existentes en el predio, realizadas por Nuevo Puerto Santa Fe S.A 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.

NOTA 2: NORMAS CONTABLES

A continuación, se detallan las normas contables más relevantes, utilizadas por la Sociedad para la preparación de los presentes estados contables, las cuales han sido aplicadas uniformemente respecto del período anterior.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé
6.

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 2: (Continuación)

2.1 Preparación y presentación de los presentes estados contables

Los presentes estados contables están expresados en pesos argentinos y han sido preparados y expuestos según lo establecido por las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Santa Fe.

Los presentes estados contables han sido preparados al sólo efecto de la utilización por IRSA Propiedades Comerciales S.A. con motivo de la presentación de sus estados financieros ante la Comisión Nacional de Valores y comprenden los períodos de nueve meses iniciados el 1° de julio de 2018 y 2017 y finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018.

Los estados contables correspondientes a los períodos de nueve meses iniciados el 1° de julio de 2018 y 2017 y finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 no han sido auditados. La Gerencia de la Sociedad estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período.

2.2 Información comparativa

Los saldos al 31 de marzo de 2018 y al 30 de junio de 2018 se exponen en los estados contables a efectos comparativos. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período económico, de acuerdo a lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al período/ejercicio anterior.

2.3 Información contable ajustada por inflación

A través de la Ley N° 27.468, publicada el 4 de diciembre del 2018 en el Boletín Oficial de la Nación, se derogó el Decreto N° 1.269/02 del Poder Ejecutivo Nacional y sus modificatorios, el que prohibía a los organismos oficiales (entre ellos, la Inspección General de Personas Jurídicas) recibir estados contables ajustados por inflación. Las disposiciones de la mencionada ley entraron en vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 2: (Continuación)

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las RT N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y la Interpretación N° 8, normas emitidas por la FACPCE y adoptadas por el y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, por la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

En los últimos años, los niveles de inflación en Argentina han sido altos, habiendo acumulado una tasa de inflación en los últimos tres años que ha superado el 100%, sin expectativas de disminuir significativamente en el corto plazo. Asimismo, la presencia de los indicadores cualitativos de alta inflación, previstos en el punto 3.1 de la RT N° 17, mostraron evidencias coincidentes. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018 la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18, adoptada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe a través de la Resolución de Presidencia N° 02/2018, indicando, entre otras cuestiones que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la Inspección General de Personas Jurídicas mencionadas anteriormente, que los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea de marzo de 2019, reconociendo los efectos de la inflación en forma retroactiva.

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE, se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir del 1° de enero de 2017 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho Instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La mencionada Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE admite la utilización de una serie de simplificaciones de las cuales la Sociedad ha optado por:

- Agrupar partidas por fecha de origen en períodos mayores al mes cuando no se generen distorsiones significativas, de acuerdo con la sección 4.1.a y la RT N° 6.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé
8.

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 2: (Continuación)

2.4 Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que el Directorio y la Gerencia de la Sociedad realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también, los ingresos y egresos registrados en el período. El Directorio y la Gerencia de la Sociedad realizan estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, las depreciaciones y amortizaciones, el valor recuperable de los activos, el cargo por provisiones, el cargo por contingencias y el cargo por impuesto a las ganancias. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

2.5 Criterios de valuación

a) Caja y bancos

El efectivo disponible se ha computado a su valor nominal.

b) Créditos por alquileres y servicios, otros créditos y deudas

El pasivo con Cinemark Argentina S.A. (ver Nota 8) ha sido valuado en base a la mejor estimación de la suma a pagar, descontada utilizando una tasa que refleje el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción estimada en el momento de su incorporación al pasivo.

Los restantes créditos y deudas han sido valuados a su valor nominal, más los resultados financieros devengados al cierre del período, de corresponder. En los casos de saldos por cobrar y por pagar que no tuvieran asociada una tasa de interés o para los cuales no existiera una forma de compensación financiera contemplada, no se han determinado sus valores actuales, ya que éstos no resultaron significativamente diferentes de sus valores nominales.

c) Inversiones

Los fondos comunes de inversión fueron valuados a su valor de cotización vigente al cierre del período.

d) Bienes de cambio

Los bienes de cambio se valoraron a su costo de adquisición, el cual no difiere significativamente del costo de reposición correspondiente al cierre del período.

El valor de los mismos, considerados en su conjunto, no supera el valor recuperable estimado al cierre del período.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 2: (Continuación)

e) Bienes de uso

Los bienes de uso han sido valuados a su costo de adquisición y/o construcción, reexpresados en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3, en función de sus respectivas fechas de origen, habiendo deducido las correspondientes depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones han sido calculadas sobre los valores reexpresados de los respectivos activos, aplicando alícuotas anuales en función de las vidas útiles estimadas de cada clase de bienes.

El valor residual registrado de los bienes de uso, en conjunto, no excede el valor recuperable estimado en base a la información disponible a la fecha de emisión de los estados contables (ver Anexo A).

f) Deudas financieras

Las deudas bancarias y financieras han sido valuadas a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada período. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido de valuarse de acuerdo con la suma de dinero entregada y recibida, respectivamente, neta de los costos de la transacción, más los resultados financieros devengados en base a la tasa interna de retorno estimada en el momento de su reconocimiento inicial.

g) Activos y pasivos en moneda extranjera

Se encuentran valuados al tipo de cambio vigente al cierre del período. El detalle de los activos y pasivos en moneda extranjera se exponen en el Anexo G.

h) Impuesto a las ganancias

La Sociedad aplica el método del impuesto diferido para reconocer los efectos contables del impuesto a las ganancias. En base a dicho método, se reconocen como activos o pasivos por impuesto diferido los efectos fiscales futuros de los quebrantos impositivos acumulados y de las diferencias temporarias derivadas de las diferencias entre la valuación contable e impositiva de activos y pasivos.

El cargo por impuesto a las ganancias incluye las variaciones de los saldos de las cuentas de impuesto diferido (Nota 6).

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé
10.

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 2: (Continuación)

i) Impuesto a la ganancia mínima presunta

La Sociedad determina el impuesto a la ganancia mínima presunta aplicando la tasa vigente del 1% sobre los activos computables al cierre de cada período. Este impuesto es complementario del impuesto a las ganancias. La obligación fiscal de la Sociedad en cada ejercicio coincidirá con el mayor de ambos impuestos. Sin embargo, si el impuesto a la ganancia mínima presunta excede en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes.

Este impuesto fue derogado por: a) Ley N° 27.260, en su artículo 76, para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019, y b) Ley N° 27.264, en su artículo 5, para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2017.

j) Previsiones

Deducidas del activo:

Para deudores incobrables: se constituyó en base a un análisis individual de recuperabilidad de la cartera de créditos. La evolución de las provisiones correspondientes al período se detalla en el Anexo E.

Incluidas en el pasivo:

Para contingencias: se ha constituido para afrontar situaciones contingentes que probablemente originen obligaciones para la Sociedad. En su cuantificación, se consideró la opinión de los abogados de la Sociedad. La evolución de las provisiones correspondientes al período se detalla en el Anexo E.

k) Patrimonio neto

El capital social ha sido reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3., en función de las respectivas fechas de suscripción. La cuenta “Capital Social” se expone a su valor nominal, de acuerdo con disposiciones legales, y la diferencia con su importe se presenta en la cuenta complementaria “Ajuste de Capital”.

La reserva legal y facultativa se ha reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3, considerando los movimientos de cada ejercicio.

Los resultados no asignados a la fecha de inicio de aplicación del ajuste por inflación contable, es decir al 30 de junio de 2016, se han determinado por diferencia patrimonial y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3, considerando los movimientos de cada

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 2: (Continuación)

ejercicio.

1) Estado de resultados

Las partidas de resultados se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.3, excepto:

- los cargos por activos consumidos (depreciaciones de bienes de uso), que se determinaron en función de los valores reexpresados en moneda de cierre de los respectivos activos;
- Los resultados financieros que se exponen discriminados en generados por activos y por pasivos en la Nota 4.b., han sido expuestos en términos reales.

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	31.03.19	30.06.18
	\$	\$
a) Caja y bancos		
Caja	10.174	18.619
Bancos	10.374	53.394
Total caja y bancos	<u>20.548</u>	<u>72.013</u>
b) Inversiones		
Fondos comunes de inversión	23.939.511	13.356.431
Total inversiones	<u>23.939.511</u>	<u>13.356.431</u>
c) Créditos por alquileres y servicios		
Deudores por alquileres y servicios	14.007.321	17.954.081
Valores a depositar	10.702.258	11.479.976
Deudores en gestión judicial	1.822.628	2.244.378
Deudores por expensas y fondo de promoción colectiva	1.151.786	1.681.320
Sociedades art. 33 Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 5)	91.493	670.198
Menos:		
Previsión para deudores incobrables (Anexo E)	(2.237.120)	(3.446.752)
Total créditos por alquileres y servicios	<u>25.538.366</u>	<u>30.583.201</u>

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)

Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 3: (Continuación)

	31.03.19	30.06.18
	\$	\$
d) Otros créditos		
<u>Corrientes</u>		
Gastos pagados por adelantado	757.007	2.086.779
Ingresos brutos a devengar	148.295	102.487
Sociedades art. 33 Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 5)	323.972	11.896.967
Saldo a favor de impuesto sobre los ingresos brutos	8.298	40.713
Diversos	86.328	238.162
Total	1.323.900	14.365.108
<u>No corrientes</u>		
Ingresos brutos a devengar	810.389	378.353
Total	810.389	378.353
Total otros créditos	2.134.289	14.743.461
e) Deudas comerciales		
Provisión facturas a recibir	4.106.778	7.073.543
Proveedores	1.556.664	3.349.639
Sociedades art. 33 Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 5)	898.301	2.428.748
Total deudas comerciales	6.561.743	12.851.930
f) Anticipos de clientes		
<u>Corrientes</u>		
Adelantos de alquileres y servicios (Nota 8)	6.077.123	4.021.859
Derechos de admisión	3.601.546	3.521.864
Anticipos de clientes	612.677	2.784.454
Sociedades art. 33 Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 5)	-	168.538
Total	10.291.346	10.496.715
<u>No corrientes</u>		
Derechos de admisión	4.954.170	3.242.704
Total	4.954.170	3.242.704
Total anticipos de clientes	15.245.516	13.739.419

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 3: (Continuación)

	31.03.19	30.06.18
	\$	\$
g) Remuneraciones y cargas sociales		
Provisión para vacaciones, gratificaciones y otros	1.143.178	1.536.924
S.U.S.S. a pagar	423.720	474.725
Diversos	50.998	43.566
Total remuneraciones y cargas sociales	1.617.896	2.055.215
h) Cargas fiscales		
Provisión impuesto a las ganancias	3.110.933	4.792.581
Impuesto al valor agregado a pagar	2.665.769	3.121.485
Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	183.198	257.172
Impuesto a los sellos a pagar	-	171.640
Retenciones impuesto a las ganancias	130.485	124.024
Retenciones y percepciones de impuesto sobre los ingresos brutos	8.340	25.922
Diversos	263.322	207.789
Total cargas fiscales	6.362.047	8.700.613

NOTA 4: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE RESULTADOS

	31.03.19	31.03.18
	\$	\$
a) Ingresos por alquileres y servicios		
Ingresos por alquileres	65.224.626	68.682.499
Derechos de admisión	3.377.535	9.949.940
Diversos	2.147.251	2.543.569
Total ingresos por alquileres y servicios	70.749.412	81.176.008

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

	31.03.19	31.03.18
	\$	\$
b) Resultados financieros		
Resultados financieros y por tenencia generados por activos:		
Intereses ganados (Nota 5)	1.029.766	1.221.850
Intereses cobrados por mora	3.486.647	1.648.681
Intereses ganados por préstamos otorgados	-	149.183
Subtotal intereses	4.516.413	3.019.714
Resultados por tenencia	(770.164)	710.049
Diferencia de cambio	(107.640)	29.430
Subtotal resultados financieros y por tenencia generados por activos	3.638.609	3.759.193
Resultados financieros y por tenencia generados por pasivos:		
Actualización de anticipos de clientes	(3.155.997)	(5.023.332)
Intereses por deudas fiscales	(396.782)	(184.639)
Intereses por préstamos bancarios	(23.408)	(627.900)
Subtotal intereses y actualizaciones	(3.576.187)	(5.835.871)
Diferencia de cambio	44.315	(312.575)
Subtotal resultados financieros y por tenencia generados por pasivos	(3.531.872)	(6.148.446)
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	(7.291.279)	(2.817.772)
Total resultados financieros	(7.184.542)	(5.207.025)
c) Otros ingresos y egresos netos		
Donaciones	-	(4.371.494)
Diversos	180	(6.754)
Total otros ingresos y egresos netos	180	(4.378.248)

NOTA 5: SALDOS Y OPERACIONES CON SOCIEDADES ART. 33 LEY N° 19.550 Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

	31.03.19	30.06.18
SALDOS	\$	\$
Créditos por alquileres y servicios		
Grainco S.A. (1)	89.318	86.852
Banco Hipotecario S.A. (4)	2.175	3.096
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (1)	-	580.250
Total créditos por alquileres y servicios	91.493	670.198

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)

Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

	31.03.19	30.06.18
SALDOS	\$	\$
Otros créditos		
Fibesa S.A. (2)	398	566
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (1)	266.960	6.072.671
Grainco S.A. (1)	56.614	5.823.730
Total otros créditos	323.972	11.896.967
 Deudas comerciales		
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (1)	767.044	2.307.716
Grainco S.A. (1)	129.210	121.032
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (3)	2.047	-
Total deudas comerciales	898.301	2.428.748
 Anticipos de clientes		
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (1)	-	168.538
Total anticipos de clientes	-	168.538
 Otros pasivos		
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (3)	639.663	910.274
Total otros pasivos	639.663	910.274
OPERACIONES	31.03.19	31.03.18
Grainco S.A. (1)	\$	\$
Intereses ganados	514.883	610.925
Honorarios consultoría	(604.556)	-
Total	(89.673)	610.925
 IRSA Propiedades Comerciales S.A. (1)		
Honorarios por administración	(4.964.156)	(4.507.711)
Arrendamiento y/o derechos de uso	442.740	740.052
Intereses ganados	514.883	610.925
Total	(4.006.533)	(3.156.734)

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)

Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 5: (Continuación)

	31.03.19	31.03.18
	\$	\$
OPERACIONES		
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados (5)		
Honorarios por servicios	(84.168)	(83.265)
Total	(84.168)	(83.265)

- (1) Accionista.
- (2) Controlada por IRSA Propiedades Comerciales S.A.
- (3) Controlante de IRSA Propiedades Comerciales S.A.
- (4) Vinculada a IRSA Inversiones y Representaciones S.A.
- (5) Relacionada al directorio.

NOTA 6: IMPUESTO A LAS GANANCIAS - IMPUESTO DIFERIDO

La evolución y composición de los activos y pasivos por impuesto diferido se detallan en el siguiente cuadro:

Conceptos	Saldos al inicio del período	Evolución del período	Saldos al cierre del período
Inversiones	109.221	156.369	265.590
Créditos por alquileres y servicios	(367.153)	208.387	(158.766)
Otros créditos	(17.996)	5.350	(12.646)
Bienes de cambio	(54)	17.802	17.748
Bienes de uso	16.515.164	2.920.164	19.435.328
Anticipos de clientes	(1.973.850)	(528.717)	(2.502.567)
Previsiones	(32.018)	9.518	(22.500)
Total pasivo por impuesto diferido	14.233.314	2.788.873	17.022.187

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 6: (Continuación)

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 contable por los períodos finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018:

Conceptos	31.03.19	31.03.18
Resultado del período (antes de impuesto a las ganancias)	28.724.091	36.466.140
Tasa del impuesto vigente (i)	30%	35%
Resultado del período a la tasa del impuesto	8.617.227	12.763.149
Diferencia por cambio en la tasa del impuesto	1.433.165	(8.539.385)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(739.133)	-
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	6.625.049	8.965.036
Diversos	(2.442)	557.980
Total cargo por impuesto a las ganancias contabilizadas	15.933.866	13.746.780

(i) La alícuota del impuesto a las ganancias vigente al 31 de marzo de 2019 es 30%, mientras que al 31 de marzo de 2018 era de 35%. Ver nota 7 a los estados contables al 30 de junio de 2018.

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto cargado a resultados y el impuesto determinado a los fines fiscales:

	31.03.19	31.03.18
Total cargo por impuesto a las ganancias contabilizado	15.933.866	13.746.780
<u>Diferencias temporarias</u>		
- <u>Altas</u>		
Inversiones	156.369	(25.074)
Créditos por alquileres y servicios	208.387	(10.753)
Bienes de cambio	-	17
Bienes de uso	2.920.164	8.886
Anticipos de clientes	(528.717)	281.136
Previsiones	9.518	-
- <u>Reversiones</u>		
Créditos por alquileres y servicios	-	(4.344)
Otros créditos	5.350	-
Bienes de cambio	17.802	-
Remuneraciones y cargas fiscales	-	(3.993)
Total impuesto determinado a los fines fiscales	18.722.739	13.992.655

El 27 de diciembre de 2017 el Congreso Argentino aprobó la reforma tributaria mediante ley N° 27.430, promulgada el 29 de diciembre de 2017, la cual ha introducido varios cambios en el tratamiento del impuesto a las ganancias aplicables a los ingresos financieros. Los componentes clave de la reforma tributaria son los siguientes:

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 6: (Continuación)

Dividendos: El impuesto a los dividendos distribuidos por las empresas argentinas sería el siguiente: (i) los dividendos originados por los beneficios obtenidos hasta el ejercicio fiscal de la Sociedad a finalizar el 30 de junio de 2018 inclusive no estarán sujetos al impuesto; (ii) los dividendos derivados de las utilidades generadas en los ejercicios fiscales que finalizan el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020 pagados a individuos argentinos y / o residentes extranjeros, estarán sujetos a un impuesto del 7%; y (iii) los dividendos originados por las ganancias obtenidas en el ejercicio fiscal que finaliza el 30 de junio de 2021 y siguientes estarán sujetos a una tasa del 13%.

Impuesto a las Ganancias: La alícuota del Impuesto a las Ganancias para las sociedades argentinas se reduciría gradualmente al 30% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019, y al 25% para los períodos fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2020, inclusive.

Presunciones de dividendos: Se presumirán que constituirán pagos de dividendos ciertos hechos tales como: i) retiros de accionistas, ii) uso privado por éstos de bienes inmuebles o muebles de la sociedad, iii) operaciones con accionistas por valor distinto al de plaza, iv) gastos personales de los accionistas en la Sociedad o retribuciones de accionistas sin justificación de tareas.

Revalúo: La normativa establece que, a opción de las sociedades, se podrá realizar el revalúo impositivo de los bienes situados en el país y que se encuentran afectados a la generación de ganancias gravadas. El impuesto especial sobre el importe del revalúo depende del bien, siendo de un 8% para los bienes inmuebles que no posean el carácter de bienes de cambio, del 15% para los bienes inmuebles que posean el carácter de bienes de cambio, del 5% para acciones, cuotas y participaciones sociales poseídas por personas físicas y del 10 % para el resto de los bienes. A la fecha de los presentes estados financieros la Sociedad no ha ejercido la opción. La ganancia generada por la revaluación estará exenta según lo establece el art. 291 de la ley N° 27.430 y, por otro lado, el impuesto adicional generado por el revalúo no es deducible.

Adicionalmente, la reforma tributaria contempla otras enmiendas en los siguientes asuntos: contribuciones a la seguridad social, ley de procedimientos administrativos tributarios, ley penal tributaria, impuestos a los combustibles líquidos e impuestos especiales, entre otros. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, muchos aspectos están pendiente de reglamentación por parte del Poder Ejecutivo Nacional.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 7: RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

De acuerdo con lo establecido por el artículo N° 70 de la Ley N° 19.550 se deberá destinar a un fondo de Reserva legal el cinco por ciento de las ganancias líquidas y realizadas que arroje el Estado de Resultados, hasta alcanzar el veinte por ciento del capital social.

NOTA 8: CONTRATO CELEBRADO CON CINEMARK ARGENTINA S.R.L.

Con fecha 1 de febrero de 2008, la Sociedad celebró un contrato de locación con Cinemark Argentina S.R.L. (locatario), a través del cual se otorga en locación parte del centro comercial con el objeto de que el locatario construya y opere un complejo de salas cinematográficas, por un plazo de 10 años a partir de la firma del mismo. El contrato establece que el locatario recuperará el total de la inversión con el 50% del canon mensual que deberá abonar como contraprestación de la locación. En consecuencia, el valor presente de los compromisos asumidos fue reconocido como bienes de uso con contrapartida en anticipos de clientes. El 11 de enero de 2018 se notificó a la Sociedad la prórroga del contrato, estableciendo la nueva fecha de finalización el día 31 de enero de 2023.

NOTA 9: ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

La CNV, a través de las Resoluciones 562/09, 576/10 y 592/11 ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 de la FACPCE, que adopta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 17.811, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

En consecuencia, la aplicación de las NIIF resulta obligatoria para IRSA Propiedades Comerciales S.A. a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

La información adicional incluida en la presente nota no es requerida por las normas contables profesionales vigentes, sino que la misma ha sido preparada con el único objetivo de que IRSA Propiedades Comerciales S.A. pueda elaborar y presentar sus estados financieros bajo NIIF.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 9: (Continuación)

Conciliaciones entre NIIF y normas contables profesionales vigentes en Argentina

A efectos de que la información sea utilizada por IRSA Propiedades Comerciales S.A., a continuación, se presenta una conciliación entre el patrimonio neto determinado de acuerdo con las normas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados contables y el patrimonio neto que se hubiese determinado de haberse aplicado las NIIF.

		31.03.19
	Ref.	\$
Patrimonio neto de acuerdo con normas contables profesionales vigentes		127.168.648
Aplanamiento de alquileres con incrementos programados	(1)	5.876.436
Costos directos iniciales en arrendamientos operativos	(2)	1.423.557
Revaluación a valor razonable de las propiedades de inversión	(3)	701.153.899
Depósito en garantía		1.847
Impuesto diferido	(4)	<u>(177.113.935)</u>
Patrimonio neto de acuerdo con NIIF		<u>658.510.452</u>

Asimismo, se presenta una conciliación entre el resultado neto del período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2019 determinado de acuerdo con las normas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados contables y el resultado integral total del mismo período que se hubiese determinado de haberse aplicado las NIIF.

		31.03.19
	Ref.	\$
Ganancia del período de acuerdo con normas contables profesionales vigentes		12.790.225
Aplanamiento de alquileres con incrementos programados	(1)	(2.033.978)
Costos directos iniciales en arrendamientos operativos	(2)	(52.715)
Revaluación a valor razonable de las propiedades de inversión	(3)	98.535.183
Depósito en garantía		1.847
Impuesto diferido	(4)	<u>(24.112.584)</u>
Ganancia del período de acuerdo con NIIF		<u>85.127.978</u>

(1) Reconocimiento de ingresos – “Alquileres con incrementos programados”

ARG NCV – Los ingresos provenientes de arrendamientos “no cancelables” sujetos a cláusulas de incremento programado son reconocidos cuando los pagos escalonados son exigibles. Por lo tanto, los ingresos no incluyen un aplanamiento de los ingresos por alquileres. Los períodos en los que no se percibe renta, o períodos con renta reducida u otros incentivos otorgados al locatario, en caso de existir, se reconocen en el período en el que dichos incentivos son otorgados.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé
21.

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 9: (Continuación)

NIIF – La Sociedad aplicó la NIC 17 “Arrendamientos”. En consecuencia, los ingresos por arrendamientos operativos con incrementos de alquiler programados son reconocidos en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Todos los incentivos a locatarios, en caso de existir, son tratados como una reducción del ingreso por alquiler en forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

(2) Costos directos iniciales en arrendamientos operativos

ARG NCV – Bajo ARG NCV, ciertos costos directos iniciales (por ejemplo, honorarios legales, comisiones y otros) abonados a terceros por concertar un arrendamiento (cuando la Sociedad es el arrendador) se reconocen como un gasto inmediato a medida que se incurren.

NIIF – Los costos directos iniciales incurridos por los arrendadores en la concertación de un arrendamiento operativo son agregados al valor contable de los activos arrendados (es decir, propiedades de inversión) y son reconocidos como gasto durante el plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento.

(3) Revaluación a valor razonable de las propiedades de inversión

ARG NCV – Bajo ARG NCV, los bienes de uso son valuados a su costo de adquisición y/o construcción, y a los mismos se le aplica la depreciación correspondiente a su vida útil, la cual es calculada y registrada por el método de la línea recta a partir de la puesta en marcha del negocio. A su vez, su valor razonable no excede el valor recuperable a la fecha de emisión de los estados contables.

NIIF – La Sociedad aplicó la NIC 40 “Propiedades de Inversión”. En consecuencia, decidió cambiar la política contable de sus propiedades de inversión del modelo de costo al modelo de valor razonable, valuando las mismas al valor de mercado, ya que considera que este cambio refleja mejor el valor actual de sus principales activos.

(4) Impuesto diferido

Corresponde al efecto fiscal de las partidas indicadas en los apartados anteriores sobre el cálculo del impuesto diferido. Asimismo, es importante mencionar que a partir de la reforma tributaria sancionada por la Ley N° 27.430 la alícuota del Impuesto a las Ganancias para las sociedades argentinas se reduciría gradualmente según lo indicado en la Nota 6.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Notas a los estados contables (Continuación)

NOTA 10: HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del período y hasta la emisión de los presentes estados contables, no han ocurrido hechos relevantes que puedan afectar los estados contables al 31 de marzo de 2019.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte
DELOITTE S.C.

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé
23.

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.

Bienes de Uso

Correspondientes al período de nueve meses
iniciado el 1° de julio de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019
comparativo con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018

Anexo A

Cuenta principal	Valores de origen				Depreciaciones				Total al 31.03.19 \$	Total al 30.06.18 \$
	Inicio \$	Altas \$	Transferencias \$	Cierre \$	Acumuladas al inicio \$	Alícuota anual %	Monto del período \$ (1)	Acumuladas al cierre \$		
Edificios	189.325.510	229.598	8.362.293	197.917.401	72.464.976	3,33	7.747.624	80.212.600	117.704.801	116.860.534
Instalaciones	199.310	-	-	199.310	7.816	10	11.724	19.540	179.770	191.494
Muebles y útiles	7.861.857	-	16.527	7.878.384	5.838.591	20	235.773	6.074.364	1.804.020	2.023.266
Máquinas	633.786	-	-	633.786	338.121	10	47.534	385.655	248.131	295.665
Herramientas	289.910	20.279	874.363	1.184.552	202.411	33,33	93.381	295.792	888.760	87.499
Equipos de computación	2.141.428	252.064	-	2.393.492	1.733.075	33,33	130.706	1.863.781	529.711	408.353
Obras en curso	4.860.643	3.144.492	(6.397.125)	1.608.010	-	-	-	-	1.608.010	4.860.643
Anticipos	2.826.441	29.617	(2.856.058)	-	-	-	-	-	-	2.826.441
Total al 31.03.19	208.138.885	3.676.050	-	211.814.935	80.584.990		8.266.742	88.851.732	122.963.203	-
Total al 30.06.18	197.790.160	10.348.725	-	208.138.885	70.113.894		10.471.096	80.584.990	-	127.553.895

(1) El destino contable de las depreciaciones se expone en el Anexo H.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

DELOITTE S.C.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

Luis Carlos de Narváez Steuer
Presidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.

Previsiones

Correspondientes al período de nueve meses
iniciado el 1° de julio de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019
comparativo con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018

Anexo E

Rubros	Inicio \$	Aumentos \$	Utilizaciones \$	Disminuciones \$	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	Total al 31.03.19 \$	Total al 30.06.18 \$
<u>Deducidas del activo:</u>							
Para deudores incobrables	3.446.752	764.036 (1)	-	(1.179.886) (1)	(793.782)	2.237.120	3.446.752
Total al 30.03.19	3.446.752	764.036	-	(1.179.886)	(793.782)	2.237.120	-
Total al 30.06.18	3.272.682	1.597.003	(108.259)	(323.195)	(991.479)	-	3.446.752
<u>Incluidas en el pasivo:</u>							
Para contingencias	106.728	-	-	-	(31.728)	75.000	106.728
Total al 31.03.19	106.728	-	-	-	(31.728)	75.000	-
Total al 30.06.18	138.178	-	-	-	(31.450)	-	106.728

(1) Corresponde al cargo del período expuesto en el Anexo H.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

DELOITTE S.C.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

Luis Carlos de Narváez Steuer
Presidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Activos y Pasivos en Moneda Extranjera
 Correspondientes al período de nueve meses
 iniciado el 1° de julio de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2019
 comparativo con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018

Anexo G

Conceptos	Tipo	Monto de moneda extranjera \$	Tipo de Cambio (1) \$	Saldos al 31.03.19 \$	Saldos al 30.06.18 \$
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Créditos por alquileres y servicios	US\$	3.288	43,15	141.875	-
Anticipo financiero	US\$	-	43,15	-	525.115
Total del Activo al 31.03.19				141.875	-
Total del Activo al 30.06.18				-	525.115
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Deudas Comerciales:					
Proveedores	US\$	521	43,35	22.577	1.287.903
Proveedores	EUR	361	48,70	17.596	-
Otros Pasivos	US\$	3.847	43,35	166.776	157.948
Total del Pasivo al 31.03.19				206.949	-
Total del Pasivo al 30.06.18				-	1.445.851

(1) Tipo de cambio vigente al 31.03.19 según Banco de la Nación Argentina.

Por Comisión Fiscalizadora

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte

DELOITTE S.C.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

Luis Carlos de Narváez Steuer
Presidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Información requerida por el artículo 64 inc. b) de la Ley N° 19.550
 Correspondientes a los períodos de nueve meses
 iniciados el 1° de julio de 2018 y 2017
 y finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018

Anexo H

Conceptos	Costo de alquileres y servicios \$	Gastos de comercialización \$	Gastos de administración \$	Total al 31.03.19 \$	Total al 31.03.18 \$
Canon municipal	8.693.347	-	-	8.693.347	7.695.112
Depreciaciones de bienes de uso	8.266.742	-	-	8.266.742	8.564.713
Honorarios por servicios	-	-	6.099.341	6.099.341	7.363.232
Expensas no recuperadas	5.854.543	-	-	5.854.543	3.509.801
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	3.548.047	-	3.548.047	3.777.570
Impuestos, tasas y contribuciones	-	113.721	1.279.263	1.392.984	1.721.459
Sueldos, gratificaciones y cargas sociales	-	-	760.099	760.099	492.269
Seguridad, limpieza y mantenimiento	41.847	-	123.701	165.548	43.560
Gastos bancarios	-	-	195.143	195.143	228.615
Gastos al personal	113.121	-	7.259	120.380	73.796
Gastos de oficina	-	-	26.904	26.904	48.789
Seguros	-	-	29.487	29.487	9.340
Movilidad y viáticos	-	-	2.050	2.050	(460)
(Recupero) Cargo deudores incobrables	-	(415.850)	-	(415.850)	1.409.299
Diversos	-	-	102.194	102.194	187.500
Total al 31.03.19	22.969.600	3.245.918	8.625.441	34.840.959	-
Total al 31.03.18	19.871.685	5.284.375	9.968.535	-	35.124.595

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

DELOITTE S.C.

 José Daniel Abelovich
 Síndico Titular

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
 Contador Público (U.N.R.)
 Matrícula 9959 – Ley 8738
 C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

 Luis Carlos de Narváez Steuer
 Presidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Apertura de inversiones, créditos y deudas por vencimiento
y según la tasa de interés que devengan al 31 de marzo de 2019 y 30 de junio de 2018

Anexo I

	31.03.19										30.06.18									
	Inversio- nes (*)	Créditos por alquileres y servicios (*) (1)	Otros créditos (*)	Deudas comerciales (*)	Anticipos de clientes (*)	Remuneracio- nes y cargas sociales (*)	Cargas Fiscales (*)	Deudas financieras (*) (3)	Otros pasivos (*)	Previsio- nes (*)	Inversio- nes (*)	Créditos por alquileres y servicios (*) (1)	Otros créditos (2)	Deudas comerciales (*)	Anticipos de clientes (*)	Remuneracio- nes y cargas sociales (*)	Cargas Fiscales (*)	Deudas financieras (*) (3)	Otros pasivos (*)	Previsio- nes (*)
Sin plazo establecido	-	1.151.786	-	-	-	-	-	-	-	75.000	-	1.681.320	-	-	-	-	-	-	-	106.728
A vencer:																				
Hasta tres meses	23.939.511	11.802.544	1.208.706	6.561.743	5.215.689	899.715	3.139.337	992	639.663	-	13.356.431	24.485.177	14.290.324	12.760.231	6.013.524	892.750	3.776.527	247.164	910.274	-
De tres a seis meses	-	8.151.661	44.104	-	2.592.841	718.181	3.222.710	-	-	-	-	2.407.352	25.862	91.699	2.143.200	1.162.465	4.924.086	-	-	-
De seis a nueve meses	-	2.872.690	36.067	-	1.583.771	-	-	-	-	-	-	1.389.542	25.198	-	1.481.434	-	-	-	-	-
De nueve a doce meses	-	1.559.685	35.023	-	899.045	-	-	-	-	-	-	619.810	23.724	-	858.557	-	-	-	-	-
Más de un año	-	-	810.389	-	4.954.170	-	-	-	-	-	-	-	378.353	-	3.242.704	-	-	-	-	-
Total a vencer	23.939.511	24.386.580	2.134.289	6.561.743	15.245.516	1.617.896	6.362.047	992	639.663	-	13.356.431	28.901.881	14.743.461	12.851.930	13.739.419	2.055.215	8.700.613	247.164	910.274	-
Total con plazo	23.939.511	24.386.580	2.134.289	6.561.743	15.245.516	1.617.896	6.362.047	992	639.663	-	13.356.431	28.901.881	14.743.461	12.851.930	13.739.419	2.055.215	8.700.613	247.164	910.274	-
Total	23.939.511	25.538.366	2.134.289	6.561.743	15.245.516	1.617.896	6.362.047	992	639.663	75.000	13.356.431	30.583.201	14.743.461	12.851.930	13.739.419	2.055.215	8.700.613	247.164	910.274	106.728

(*) No devenga interés.

(1) Neto de previsión para deudores incobrables.

(2) Incluye y \$11.384.424 al 30.06.18 que devengan intereses a tasa variable.

(3) Incluye \$992 y \$247.164 al 31.03.2019 y 30.06.2018 respectivamente que devengan intereses a tasa variable.

El informe fechado el 8 de mayo de 2019
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

DELOITTE S.C.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)
Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fé

Luis Carlos de Narváez Steuer
Presidente

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Sobre estados contables de períodos intermedios

Señores
Presidente y Directores de
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.
CUIT N°: 30-70975365-3
Domicilio legal: Dique I - Puerto de Santa Fe
Ciudad de Santa Fe

Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

1. Identificación de los estados contables objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (en adelante, mencionada indistintamente como "Nuevo Puerto Santa Fe S.A." o la "Sociedad"), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2019, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período intermedio de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 10 y los anexos A, E, G, H e I. Sus cifras resumidas son las siguientes:

Activo	174.693.692
Pasivo	47.525.044
Patrimonio neto	127.168.648
Ganancia neta del período intermedio	12.790.225

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2018 y al período intermedio de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2018, reexpresadas en moneda de marzo 2019 de acuerdo a lo señalado en la nota 2.3. a los estados contables adjuntos, son parte integrante de los estados contables intermedios mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

2. Responsabilidad del Directorio de la Sociedad en relación con los estados contables intermedios

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados contables intermedios adjuntos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe. Asimismo, el Directorio de la Sociedad es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad de los auditores

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

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de informar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables intermedios adjuntos de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. correspondientes al período intermedio de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2019 mencionados en el capítulo 1 de este informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

5. Énfasis sobre marco contable

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar la información contenida en la nota 2 a los estados contables adjuntos, en la cual la Sociedad manifiesta que las cifras en ellos expuestas, así como la información comparativa correspondiente al ejercicio/período precedente, han sido reexpresadas en moneda homogénea de marzo 2019, con efecto retroactivo.

En la misma nota, se describen las opciones establecidas por la Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE utilizadas por la Sociedad en la preparación de los estados contables adjuntos y los efectos que la aplicación de tales opciones generan en la información contenida en los mismos.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Las cifras de los estados contables intermedios adjuntos, mencionados en el capítulo 1 de este informe, surgen de los registros contables de Nuevo Puerto Santa Fe S.A., los cuales se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.
- b) Según surge de los mencionados registros contables de la Sociedad, el pasivo devengado al 31 de marzo de 2019 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$244.962 y no era exigible a esa fecha.
- c) Según surge de los mencionados registros contables de la Sociedad, el pasivo devengado al 31 de marzo de 2019 a favor de la Administración Provincial de Impuestos de la Provincia de Santa Fe en concepto de impuesto sobre los ingresos brutos ascendía a \$183.469 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad de Santa Fe, 8 de mayo de 2019

DELOITTE S.C.

Matrícula 13 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fe

CÉSAR FERNANDO DE VIVO (Socio)

Contador Público (U.N.R.)
Matrícula 9959 – Ley 8738
C.P.C.E. Pcia. de Santa Fe

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas de
NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, hemos examinado los estados contables intermedios adjuntos de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. que comprenden el balance general al 31 de marzo de 2019, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período intermedio de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las Notas 1 a 10 y en los Anexos A, E, G, H e I que los complementan.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado al 30 de junio de 2018 y al período intermedio de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2018, reexpresadas en moneda de marzo 2019 de acuerdo a lo señalado en la nota 2.3. a los estados contables adjuntos, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados contables intermedios adjuntos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Santa Fe. Asimismo, el Directorio de la Sociedad es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Alcance de nuestro examen

Nuestra revisión fue practicada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en las normas de auditoría vigentes, para ello hemos aplicado las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por el auditor externo de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A., DELOITTE S.C., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 8 de mayo de 2019. Una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras. El alcance de dicha revisión es sustancialmente menor al de una auditoría de estados contables, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados contables tomados en conjunto. Por lo tanto, no expresamos tal opinión. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios adjuntos de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. correspondientes al período intermedio de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2019 no estén preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Énfasis sobre marco contable

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar la información contenida en la nota 2.3 a los estados contables adjuntos, en la cual la Sociedad manifiesta que las cifras en ellos expuestas, así como la información comparativa correspondiente al ejercicio/período precedente, han sido reexpresadas en moneda homogénea de marzo 2019, con efecto retroactivo.

En la misma nota, se describen las opciones establecidas por la Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE utilizadas por la Sociedad en la preparación de los estados contables adjuntos y los efectos que la aplicación de tales opciones generan en la información contenida en los mismos.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

Ciudad de Santa Fe, 8 de mayo de 2019.

Por Comisión Fiscalizadora

José Daniel Abelovich
Síndico Titular