

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

**Estados Financieros Intermedios Condensados por el período  
de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 presentados  
en forma comparativa**

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

## **(Ejercicio Económico N° 15)**

---

### **Información Legal**

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

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

**Actividad principal:** Explotación de locales comerciales

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

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

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

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

**Capital social:** 277.500 acciones

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

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

**Cantidad de acciones:** 138.750

**Porcentaje de votos poseídos:** 50%

**Denominación de la sociedad:** IRSA 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%

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>31.03.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	4	577.614.214	619.671.196
Propiedades, planta y equipo	5	4.178.437	4.900.169
Derecho de uso de activos	6	134.308.748	-
Créditos por ventas y otros créditos	8	8.394.018	8.834.197
<b>Total del activo no corriente</b>		<b><u>724.495.417</u></b>	<b><u>633.405.562</u></b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios		1.431.189	1.725.757
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		8.506.557	4.436.216
Créditos por ventas y otros créditos	8	28.851.629	50.765.144
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	12.655.639	43.795.818
<b>Total del activo corriente</b>		<b><u>51.445.014</u></b>	<b><u>100.722.935</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>775.940.431</u></b>	<b><u>734.128.497</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		469.042.425	569.586.650
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>469.042.425</u></b>	<b><u>569.586.650</u></b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por arrendamientos		148.273.755	-
Pasivos por impuesto diferido	12	112.060.960	102.960.915
Deudas comerciales y otras deudas	9	6.551.571	7.833.673
Provisiones	10	75.000	101.725
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b><u>266.961.286</u></b>	<b><u>110.896.313</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	9	34.610.032	50.732.530
Préstamos	11	17.841	1.784
Pasivos por arrendamientos		3.272.508	-
Remuneraciones y cargas sociales		2.036.339	2.911.220
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b><u>39.936.720</u></b>	<b><u>53.645.534</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>306.898.006</u></b>	<b><u>164.541.847</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>775.940.431</u></b>	<b><u>734.128.497</u></b>

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

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 3 de junio de 2020  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

\_\_\_\_\_  
José Daniel Abelovich  
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.

## Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Ingresos por alquileres y servicios	13	96.265.779	101.929.400	25.902.474	30.677.751
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectiva	13	48.688.632	51.137.189	14.639.765	15.035.557
Costos	14	(58.675.382)	(76.565.723)	(17.688.019)	(25.117.544)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>86.279.029</b>	<b>76.500.866</b>	<b>22.854.220</b>	<b>20.595.764</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4	(45.424.703)	(114.872.954)	(27.761.439)	33.612.606
Gastos generales y de administración	14	(10.083.856)	(8.709.038)	(3.179.646)	(2.456.478)
Gastos de comercialización	14	(26.165.440)	(6.122.843)	(19.370.038)	129.717
Otros resultados operativos, netos	15	2.497.625	7.273.759	(1.734.791)	1.944.477
<b>Ganancia / (pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>7.102.655</b>	<b>(45.930.210)</b>	<b>(29.191.694)</b>	<b>53.826.086</b>
Ingresos financieros	16	14.486	1.526.923	12.637	-
Costos financieros	16	(21.659.997)	(6.876.570)	(6.464.025)	(2.197.029)
Otros resultados financieros	16	(20.716.036)	(1.235.888)	1.726.863	(640.506)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16	16.935.720	125.701.528	1.928.404	(17.439.918)
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>(25.425.827)</b>	<b>119.115.993</b>	<b>(2.796.121)</b>	<b>(20.277.453)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(18.323.172)</b>	<b>73.185.783</b>	<b>(31.987.815)</b>	<b>33.548.633</b>
Impuesto a las ganancias	12	(9.492.494)	9.747.853	6.538.454	(6.341.179)
<b>Resultado del período</b>		<b>(27.815.666)</b>	<b>82.933.636</b>	<b>(25.449.361)</b>	<b>27.207.454</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 3 de junio de 2020  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

\_\_\_\_\_  
José Daniel Abelovich  
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.

### Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados por los periodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Reserva para nuevos proyectos	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>27.750.000</b>	<b>338.408.378</b>	<b>11.896.566</b>	-	<b>26.659.101</b>	<b>164.872.605</b>	<b>569.586.650</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	(27.815.666)	(27.815.666)
Asignación de resultados según A.G.O. y U del 3/10/2019	-	-	-	101.906.896	-	(101.906.896)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(18.601.824)	-	(54.126.735)	(72.728.559)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>	<b>27.750.000</b>	<b>338.408.378</b>	<b>11.896.566</b>	<b>83.305.072</b>	<b>26.659.101</b>	<b>(18.976.692)</b>	<b>469.042.425</b>

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Reserva para nuevos proyectos	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>	<b>17.837.290</b>	<b>221.555.824</b>	<b>6.363.328</b>	-	<b>9.464.216</b>	<b>249.070.626</b>	<b>504.291.284</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	82.933.636	82.933.636
Reserva Legal	-	-	2.461.104	-	-	(2.461.104)	-
Reserva Especial	-	-	-	-	12.625.682	(12.625.682)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(28.381.580)	(28.381.580)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2019</b>	<b>17.837.290</b>	<b>221.555.824</b>	<b>8.824.432</b>	-	<b>22.089.898</b>	<b>288.535.896</b>	<b>558.843.340</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 3 de junio de 2020  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

\_\_\_\_\_  
José Daniel Abelovich  
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.

## Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	31.03.2020	31.03.2019
<b>Actividades operativas</b>			
(Pérdida) / ganancia del período		(27.815.666)	82.933.636
<b>Ajustes:</b>			
Impuesto a las ganancias	12	9.492.494	9.747.853
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4	45.424.703	114.872.954
Depreciaciones de propiedades de inversión y de propiedades, planta y equipo	4,5	960.870	855.313
Depreciaciones derecho de uso	6	4.979.241	-
Diferencia de cambio, neta		-	170.421
Alquileres devengados	13	(163.978)	(973.434)
Resultados financieros, netos		(38.801.255)	(179.833.360)
Deudores incobrables, netos		20.067.872	616.617
Cambios en el valor razonable de las inversiones a corto plazo		116.550	-
Intereses		12.630.694	(363.072)
Cambios en activos y pasivos operativos		-	-
Disminución en créditos por venta y otros créditos		2.385.741	33.153.458
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(17.240.622)	(25.004.488)
Aumento en inventarios		294.568	721.425
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(874.881)	(649.335)
Flujo neto de efectivo <b>generado por actividades operativas</b>		11.456.331	36.247.988
Impuesto a las ganancias pagado		(6.441.719)	(2.493.525)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		5.014.612	33.754.463
<b>Actividades de inversión</b>			
Cancelación de pasivo por arrendamiento		(14.097.132)	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo y propiedad de inversión		(3.606.859)	(5.450.801)
Flujo neto de <b>efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		(17.703.991)	(5.450.801)
Actividades de financiación			
Aumento de préstamos		16.057	-
<b>Pago de dividendos</b>		<b>(18.000.000)</b>	<b>(12.287.699)</b>
Flujo neto de efectivo utilizado en <b>actividades de financiación</b>		<b>(17.983.943)</b>	<b>(12.287.699)</b>
<b>Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo</b>		<b>(350.309)</b>	<b>(229.392)</b>
<b>(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(31.023.631)</b>	<b>15.786.571</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	7	43.795.818	19.911.526
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(116.548)	(170.422)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	7	12.655.639	35.527.675
		<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>
<b>Información adicional:</b>			
Aumento de Derechos de uso a través de un aumento de Pasivos por arrendamiento		102.694.650	-

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados

Firmado a efectos de su identificación con mi  
informe de fecha 3 de junio de 2020  
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Mat.7-282

\_\_\_\_\_  
José Daniel Abelovich  
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.

---

## 1. Información General

### 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 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.

## 2. Resumen de políticas contables significativas

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados al sólo efecto de la determinación del valor patrimonial proporcional por parte de una de las sociedades controlantes, IRSA Propiedades Comerciales S.A., y comprenden los resultados del período de nueve meses iniciado el 1° de julio de 2019 y finalizado el 31 de marzo de 2020.

Estos estados financieros intermedios condensados han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 3 de junio de 2020.

### 2.1. Bases de preparación

La Comisión Nacional de Valores (CNV), en el Título IV "Régimen Informativo Periódico"- Capítulo III "Normas relativas a la forma de presentación y criterios de valuación de los estados financieros" - Artículo 1, de sus normas, ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 (RT 26) de la FACPCE y sus modificatorias, que adopta a las NIIF, emitidas por el IASB, para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

Para la confección de los presentes estados financieros, la Sociedad ha hecho uso de la opción prevista en la NIC 34, y los ha confeccionado en su forma condensada. Por ello, estos estados financieros no incluyen toda la información que se requiere para un juego de estados financieros completos anuales y, en consecuencia, se recomienda su lectura conjuntamente con los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019.

La dirección de la Sociedad ha preparado los presentes estados financieros de acuerdo con el marco contable establecido por la CNV, el cual se basa en la aplicación de las NIIF, en particular de la NIC 34.

Adicionalmente, se ha incluido la información requerida por la CNV indicada en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la RG N°622/13. Dicha información se incluye en nota a los presentes estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 3/6/2020  
Fabían Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

---

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), al 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 marzo de 2019 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la 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 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 en 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 no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del cierre, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados integrales, en resultados financieros, netos, en el rubro "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.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 3/6/2020  
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.

---

## 2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de la información bajo NIIF tal como se describen en la Nota 2 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019, excepto por la implementación de la NIIF 16: Arrendamientos, la cual fue aplicada a partir del 1° de julio de 2019.

### 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 a 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 aplicación de la NIIF 16 generó un incremento de los activos y pasivos y una disminución de costos operativos. Por otro lado, se incrementará el saldo de amortizaciones y resultados financieros generados por la actualización de los pasivos por arrendamientos. (Nota 6)

## 2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2019 y 31 de marzo de 2019 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dicha fecha re expresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

Tal como se menciona en la Nota 3 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019, la Sociedad adoptó las NIIF a partir de dicha fecha siendo su transición el 1° de julio de 2017.

## 2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos realizados por la Gerencia de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019.

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

En los estados financieros al 30 de junio de 2019, se expone información correspondiente a la administración del riesgo financiero a esa fecha. Desde el 30 de junio de 2019, no ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 3/6/2020  
Fabían Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

## Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Desde el 30 de junio de 2019 a la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Sociedad que los indicados en Nota 20. Tampoco se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad, ni reclasificaciones entre categorías de los mismos.

### 4. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Centro comercial	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
<b>Jerarquía de valor razonable</b>	<b>3</b>		
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>619.671.196</b>	<b>619.671.196</b>	<b>918.396.281</b>
Altas	3.425.067	3.425.067	8.111.228
Amortización costos iniciales de arrendamiento (i)	(57.346)	(57.346)	(118.857)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(45.424.703)	(45.424.703)	(306.717.456)
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>577.614.214</b>	<b>577.614.214</b>	<b>619.671.196</b>

(i) El cargo por depreciaciones ha sido imputado dentro de la línea "Costos", en el estado de resultados integrales (Nota 14).

Las técnicas y el proceso de valuación se encuentran descriptos en la Nota 6 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019. No hubo cambios en las técnicas de valoración.

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

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Ingresos (Nota 13)	96.265.779	101.929.400
Costos (Nota 14)	(58.675.382)	(76.565.723)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(45.424.703)	(114.872.954)

Durante el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 no se realizaron activaciones de costos financieros.

### 5. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Costos	11.681.969	6.932.565	18.614.534	16.818.250
Depreciación acumulada	(9.124.069)	(4.590.296)	(13.714.365)	(12.656.228)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2019</b>	<b>2.557.900</b>	<b>2.342.269</b>	<b>4.900.169</b>	<b>4.162.022</b>
Altas	65.151	116.641	181.792	1.796.285
Transferencia a Derecho de uso	-	-	-	-
Depreciaciones (i)	(354.493)	(549.031)	(903.524)	(1.058.138)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>	<b>2.268.558</b>	<b>1.909.879</b>	<b>4.178.437</b>	<b>4.900.169</b>
Costos	11.747.120	7.049.206	18.796.326	18.614.535
Depreciación acumulada	(9.478.562)	(5.139.327)	(14.617.889)	(13.714.366)
<b>Valor residual al 31 de marzo de 2020</b>	<b>2.268.558</b>	<b>1.909.879</b>	<b>4.178.437</b>	<b>4.900.169</b>

(i) El cargo por depreciaciones ha sido imputado dentro de la línea "Costos", en el estado de resultados integrales (Nota 14).

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 3/6/2020  
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.

### 6. Derecho de uso

La siguiente tabla muestra los derechos de uso y pasivos por arrendamiento al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Centros comerciales	134.308.748	-
<b>Total derechos de uso</b>	<b>134.308.748</b>	-
No corriente	134.308.748	-
<b>Total</b>	<b>134.308.748</b>	-

El cargo por depreciaciones correspondientes a los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Depreciación Centros comerciales	4.979.241	-
<b>Total depreciación de derechos de uso (i)</b>	<b>4.979.241</b>	-

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

### 7. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 9 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019.

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2020, son 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
<b>31 de marzo de 2020</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	44.911.435	-	44.911.435	13.336.553	58.247.988
- Efectivo en caja y bancos	142.012	-	142.012	-	142.012
- Inversiones a corto plazo	-	12.513.627	12.513.627	-	12.513.627
<b>Total de activo</b>	<b>45.053.447</b>	<b>12.513.627</b>	<b>57.567.074</b>	<b>13.336.553</b>	<b>70.903.627</b>
	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total	
<b>31 de marzo de 2020</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	17.456.106	17.456.106	23.705.497	41.161.603	
Préstamos (Nota 11)	17.841	17.841	-	17.841	
<b>Total de pasivo</b>	<b>17.473.947</b>	<b>17.473.947</b>	<b>23.705.497</b>	<b>41.179.444</b>	

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 3/6/2020  
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 activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2019, eran 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
<b>30 de junio de 2019</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	46.339.249	-	46.339.249	15.636.390	61.975.639
- Efectivo en caja y bancos	562.316	-	562.316	-	562.316
- Inversiones a corto plazo	-	43.233.502	43.233.502	-	43.233.502
<b>Total de activo</b>	<b>46.901.565</b>	<b>43.233.502</b>	<b>90.135.067</b>	<b>15.636.390</b>	<b>105.771.457</b>
	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total	
<b>30 de junio de 2019</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	17.253.992	17.253.992	41.312.211	58.566.203	
Préstamos (Nota 11)	1.784	1.784	-	1.784	
<b>Total de pasivo</b>	<b>17.255.776</b>	<b>17.255.776</b>	<b>41.312.211</b>	<b>58.567.987</b>	

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

La clasificación de los instrumentos financieros en los distintos niveles de jerarquía no varían de los utilizados al 30 de junio de 2019.

### 8. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y servicios	19.148.280	2.139.148
Deudores por ventas, alquileres y servicios	18.724.922	28.676.533
Aplanamiento de contratos escalonados	11.708.453	12.748.156
Valores a depositar	6.256.510	15.486.369
Menos: Previsión para deudores incobrables	(21.002.341)	(2.376.298)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>34.835.824</b>	<b>56.673.908</b>
Impuesto a los ingresos brutos saldo a favor	1.329.634	882.269
Adelanto a proveedores	286.932	-
Gastos a recuperar	25.250	34.249
Préstamos otorgados	98.914	-
Gastos pagados por adelantado	11.534	1.973.096
Otros	-	32.869
<b>Total otros créditos</b>	<b>1.752.264</b>	<b>2.922.483</b>
Partes relacionadas (Nota 17)	657.559	2.950
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>37.245.647</b>	<b>59.599.341</b>
No corriente	8.394.018	8.834.197
Corriente	28.851.629	50.765.144
	<b>37.245.647</b>	<b>59.599.341</b>

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

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	(2.376.298)	(5.110.805)
Aumentos	(20.125.974)	(456.987)
Disminuciones	58.102	1.749.521
Utilizaciones durante el período / ejercicio	10.782	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.431.047	1.441.973
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>(21.002.341)</b>	<b>(2.376.298)</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 3/6/2020  
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.

### 9. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra los montos de deudas comerciales y otras deudas al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Derechos de admisión	12.131.412	13.351.813
Deudas comerciales	8.900.059	3.393.536
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	6.747.387	7.915.996
Provisión facturas a recibir	3.629.539	6.923.786
Anticipo de clientes	1.811.818	2.475.636
Depósitos en garantía	-	269.644
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>33.220.215</b>	<b>34.330.411</b>
Retenciones a depositar	1.492.753	504.771
Impuesto al valor agregado a pagar	1.131.995	2.106.664
Ingresos brutos a pagar	199.540	685.631
Otros impuestos a pagar	190.592	302.524
Planes de pago de impuestos	-	13.969.176
<b>Total otras deudas</b>	<b>3.014.880</b>	<b>17.568.766</b>
Partes relacionadas (Nota 17)	4.926.508	6.667.026
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>41.161.603</b>	<b>58.566.203</b>
No corriente	6.551.571	7.833.673
Corriente	34.610.032	50.732.530
<b>Total</b>	<b>41.161.603</b>	<b>58.566.203</b>

### 10. Provisiones

La evolución en las provisiones de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
	<b>Juicios y otras contingencias</b>	
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>101.725</b>	<b>158.256</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(26.725)	(56.531)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>75.000</b>	<b>101.725</b>
No corriente	75.000	101.725
<b>Total</b>	<b>75.000</b>	<b>101.725</b>

### 11. Préstamos

La siguiente tabla muestra los montos de préstamos al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Descubiertos bancarios	17.841	1.784
<b>Total préstamos</b>	<b>17.841</b>	<b>1.784</b>
Corriente	17.841	1.784
<b>Total</b>	<b>17.841</b>	<b>1.784</b>

### 12. Impuestos

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

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Impuesto a las ganancias corriente	(392.449)	(19.491.230)
Impuesto diferido	(9.100.045)	29.239.083
<b>Impuesto a las ganancias - (Pérdida)/ Ganancia</b>	<b>(9.492.494)</b>	<b>9.747.853</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 3/6/2020  
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 es la siguiente:

	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>(102.960.915)</b>	<b>(208.945.852)</b>
Cargo por impuesto diferido	(9.100.045)	105.984.937
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>(112.060.960)</b>	<b>(102.960.915)</b>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
<b>Resultado del período a la tasa del impuesto vigente</b>	<b>5.496.952</b>	<b>21.955.735</b>
Diferencias permanentes:		
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(377.132)	1.095.977
Diferencial de tasa	6.950.937	(2.125.079)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(23.612.470)	(11.182.401)
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	755.200	-
Otros	1.294.019	3.621
<b>Impuesto a las ganancias - (Pérdida)/ Ganancia</b>	<b>(9.492.494)</b>	<b>9.747.853</b>

La Ley N° 27.541 de solidaridad social y reactivación productiva en el marco de emergencia pública, publicada el 23 de diciembre de 2019 introdujo algunas modificaciones a distintos impuestos y la creación del impuesto para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS).

Las principales modificaciones que afectan a la Sociedad en relación al impuesto a las ganancias son las siguientes:

- En el primer y segundo ejercicio fiscal iniciados con posterioridad al 1° de enero del 2019, la ganancia o pérdida por inflación impositiva se imputará un sexto en el ejercicio de determinación y los cinco sextos restantes en los períodos fiscales siguientes;
- Se aumenta del 25% al 30% la alícuota aplicable a las sociedades para el tercer ejercicio que comience con posterioridad al 1° de enero del 2018.

### 13. Ingresos

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Alquiler contingente	39.848.976	45.973.766
Alquiler básico	46.482.548	51.645.603
Derechos de admisión	5.099.437	5.008.166
Aplanamiento de alquileres escalonados	2.746.437	(3.015.957)
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	1.859.172	2.194.334
Otros	229.209	123.488
<b>Total ingresos negocio inmobiliario</b>	<b>96.265.779</b>	<b>101.929.400</b>
Expensas y Fondo de Promoción Colectiva	48.688.632	51.137.189
<b>Total ingresos por Expensas y Fondo de Promoción Colectiva</b>	<b>48.688.632</b>	<b>51.137.189</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>144.954.411</b>	<b>153.066.589</b>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 3/6/2020  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

## 14. Gastos por naturaleza

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 31 de marzo de 2020	Total al 31 de marzo de 2019
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	25.095.984	129.689	-	25.225.673	32.057.666
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	20.067.872	20.067.872	(616.617)
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	14.382.437	-	-	14.382.437	16.913.833
Honorarios y retribuciones por servicios	890.207	9.591.692	881.332	11.363.231	9.117.683
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	9.030.961	-	(72.775)	8.958.186	9.657.811
Impuestos, tasas y contribuciones	2.933.844	-	5.289.011	8.222.855	9.796.225
Depreciaciones (Nota 5 y 6)	5.940.111	-	-	5.940.111	830.523
Viáticos, movilidad y librería	399.045	54.871	-	453.916	462.071
Gastos bancarios	-	307.604	-	307.604	288.024
Alquileres y expensas	2.793	-	-	2.793	12.890.385
Total al 31 de marzo de 2020	<u>58.675.382</u>	<u>10.083.856</u>	<u>26.165.440</u>	<u>94.924.678</u>	<u>91.397.604</u>
Total al 31 de marzo de 2019	<u>76.565.723</u>	<u>8.709.038</u>	<u>6.122.843</u>	<u>-</u>	<u>91.397.604</u>

(i) Por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 incluye \$ 10.809.897 de Remuneraciones y gratificaciones; \$ 2.892.562 de Seguridad social y \$ 679.978 de Otros gastos y beneficios. Por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2019 incluye \$ 12.185.615 de Remuneraciones y gratificaciones; \$ 3.539.964 de Seguridad social y \$ 1.188.254 de Otros gastos y beneficios.

## 15. Otros resultados operativos, netos

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Intereses generados por activos operativos	2.170.938	7.273.898
Otros	326.687	(139)
Total otros resultados operativos, netos	<u>2.497.625</u>	<u>7.273.759</u>

## 16. Resultados financieros, netos

	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019
Intereses ganados	14.486	1.526.923
<b>Ingresos financieros</b>	<u>14.486</u>	<u>1.526.923</u>
Intereses perdidos	(20.392.556)	(5.340.536)
Otros costos financieros	(1.267.441)	(1.536.034)
<b>Costos financieros</b>	<u>(21.659.997)</u>	<u>(6.876.570)</u>
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	13.358.270	(1.141.989)
Diferencias de cambio, neta	(34.074.306)	(93.899)
<b>Otros resultados financieros</b>	<u>(20.716.036)</u>	<u>(1.235.888)</u>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16.935.720	125.701.528
<b>Resultados financieros, netos</b>	<u>(25.425.827)</u>	<u>119.115.993</u>

## 17. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2020 no se registran modificaciones significativas a las relaciones y transacciones descriptas en los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

Rubro	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
Créditos por ventas y otros créditos corriente	657.559	2.950
Deudas comerciales y otras deudas	(4.926.508)	(6.667.026)
<b>Total</b>	<u>(4.268.949)</u>	<u>(6.664.076)</u>

Firmado a efectos de su identificación con mi informe de fecha 3/6/2020  
 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.

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019	Descripción de la transacción
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	498.640	(193.953)	Reintegro de gastos
	158.919	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios
	(4.006.422)	(5.434.036)	Honorarios por gerenciamiento
<b>Total controlante</b>	<b>(3.348.863)</b>	<b>(5.627.989)</b>	
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	(639.663)	(867.594)	Plan incentivo largo plazo
<b>Total controlante directa de IRSA Propiedades Comerciales S.A.</b>	<b>(639.663)</b>	<b>(867.594)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(14.200)	-	Servicios legales
BHN Vida S.A.	(11.092)	(20.537)	Servicios de seguros
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(25.292)</b>	<b>(20.537)</b>	
Fibesa S.A.	-	2.950	Servicios de seguros
<b>Total subsidiarias de IRSA Propiedades Comerciales S.A.</b>	<b>-</b>	<b>2.950</b>	Cobranzas por arrendamiento
Grainco S.A.	(255.131)	(150.906)	Bienes personales
<b>Total accionistas</b>	<b>(255.131)</b>	<b>(150.906)</b>	
<b>Total al cierre del periodo / ejercicio</b>	<b>(4.268.949)</b>	<b>(6.664.076)</b>	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas con impacto en resultados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Descripción de la transacción
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	763.462	Operaciones financieras
	1.936.553	656.489	Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios
	(8.119.193)	(7.360.788)	Honorarios
<b>Total controlante</b>	<b>(6.182.640)</b>	<b>(5.940.837)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(232.642)	(124.803)	Servicios legales
Carnes Pampeanas	61.724	-	Arrendamientos y/ o derechos de uso de espacios
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(170.918)</b>	<b>(124.803)</b>	
Grainco S.A.	-	763.462	Operaciones financieras
	(893.181)	(896.428)	Honorarios
<b>Total accionistas</b>	<b>(893.181)</b>	<b>(132.966)</b>	
<b>Total al cierre del periodo</b>	<b>(7.246.739)</b>	<b>(6.198.606)</b>	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2020	31 de marzo de 2019	Descripción de la operación
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	36.364.280	14.190.790	Dividendos distribuidos
Grainco S.A.	36.364.280	14.190.790	Dividendos distribuidos
<b>Total distribución</b>	<b>72.728.559</b>	<b>28.381.580</b>	

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

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

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

Notas 4 y 5  
 No corresponde  
 No corresponde  
 Nota 7  
 Nota 8 y 10  
 Nota 14  
 Nota 19

Firmado a efectos de su identificación  
 con mi informe de fecha 3/6/2020  
 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.

### 19. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	31 de marzo de 2020	30 de junio de 2019
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	15.217	64,269	977.999	480.179
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>977.999</b>	<b>480.179</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	430	64,269	27.623	-
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>27.623</b>	<b>-</b>
<b>Total Activo</b>			<b>1.005.622</b>	<b>480.179</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	1.265.750	64,469	81.601.629	608.540
Euros	991.186	71,148	70.520.937	289.479
<b>Total pasivos por arrendamientos</b>			<b>152.122.566</b>	<b>898.019</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>152.122.566</b>	<b>898.019</b>

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2020 según Banco Nación Argentina.

### 20. Contexto económico en el que opera la Sociedad

La Sociedad opera en un contexto complejo, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

En el ámbito local se visualizan las siguientes circunstancias:

- La economía argentina ha experimentado una volatilidad significativa en las últimas décadas, caracterizada por períodos de crecimiento del producto bruto interno ("PBI") bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación monetaria.
- En el marco de la actual pandemia de Coronavirus, el relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en marzo de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), estima una inflación minorista del 40,0% para 2020.
- Desde enero de 2019 hasta diciembre de 2019, el peso se depreció 59% frente al dólar estadounidense de acuerdo al tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina.
- El gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda externa tanto con el FMI como con los tenedores privados de deuda pública y evitar el default.
- La inflación interanual al 31 de diciembre de 2019 alcanza el 53,8%. En relación a los cuatro primeros meses del año 2020, se registran tasas del 2,3%, 2,0%, 3,3% y 1,5% en enero, febrero, marzo y abril, respectivamente, lo que comparado con el mismo período del año pasado, sería una tasa interanual del 45,6%.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 3/6/2020  
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 gobierno ha implementado diversos cambios significativos en las políticas económicas, leyes y regulaciones relevantes para la economía argentina. En ese sentido, el gobierno ha manifestado que su principal objetivo es estabilizar la macroeconomía, redefinir las prioridades de política y sentar las bases para un desarrollo económico sostenible. La Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública (la "Ley de Solidaridad"), promulgada el 23 de diciembre de 2019, contempla, entre otras cuestiones, crear las condiciones para la sostenibilidad fiscal y de la deuda, con una orientación solidaria aplicando esquemas tributarios progresivos. Asimismo, busca promover la reactivación de la economía, fortaleciendo los ingresos de los sectores más vulnerables para que puedan recomponer sus niveles de consumo y aliviando las deudas tributarias de las pequeñas y medianas empresas para facilitar la continuidad de su actividad.
- Asimismo, la salida de flujos hacia mercados emergentes y el impacto a nivel mundial del Coronavirus, también afectó a la Argentina provocando un deterioro de su riesgo país que llegó a 3.020 puntos básicos al 12 de mayo 2020, según el J.P. Morgan EMBI+Index, deteriorando, a su vez, la capacidad para obtener nuevos financiamientos externos.

### **Pandemia de COVID-19**

La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio de la Sociedad. Aunque la pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto a nivel nacional en la actividad desarrollada por la Compañía, aún es demasiado pronto para evaluar el alcance total de su impacto.

El 12 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) decretó la emergencia sanitaria para manejar la crisis causada por el COVID-19, y posteriormente, el 19 de marzo, el PEN emitió un decreto ordenando el aislamiento social, preventivo y obligatorio, que originalmente se aplicaba del 20 de marzo al 31 de marzo de 2020 inclusive, y se ha extendido desde entonces, y recientemente, por las medidas adoptadas hasta el 7 de junio de 2020. Las medidas adoptadas en Argentina incluyen la desaceleración o suspensión de la mayoría de las actividades no esenciales realizadas por individuos y, en consecuencia, están afectando significativamente la economía nacional y regional y está aumentando la incertidumbre económica, evidenciada por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, volatilidad del tipo de cambio y una disminución de las tasas de interés de largo plazo.

A continuación, se establecen los impactos estimados actuales de la pandemia de COVID-19 en la Compañía a la fecha de estos estados contables:

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos mientras que algunos locales gastronómicos y de indumentaria están trabajando por sistema de delivery y venta por WhatsApp.
- Dado el cierre de los centros comerciales, la Sociedad ha decidido posponer la facturación de los alquileres básico y variable y fondo de promoción colectiva de los meses de abril y mayo de 2020, priorizando la relación de largo plazo con nuestros locatarios. Adicionalmente se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios.
- Como consecuencia de la actual crisis sanitaria, la interrupción de la cadena de pagos y los efectos de la reestructuración de la deuda argentina explicado anteriormente, también podríamos experimentar deficiencias de liquidez, dificultades en nuestra capacidad de pagar nuestras deudas y otras obligaciones financieras; inclusive, podríamos enfrentar dificultades para repagar nuestra deuda y/o para acceder a los mercados de capitales.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios. Aunque existen impactos económicos en el corto plazo, se estima que la compañía podrá seguir haciendo frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses

La gerencia de la Sociedad está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios de la Compañía.

Firmado a efectos de su identificación  
con mi informe de fecha 3/6/2020  
Fabián Gustavo Marcote (Socio)  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. Prov. Santa Fe – Matr. 16.845

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.**

## Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2020, el estado de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE") como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV") a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (en adelante "NIC 34").

## Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue practicada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento 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 los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Becher y Asociados S.R.L, quienes emitieron su informe de revisión con fecha 3 de junio de 2020. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría, realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera, el resultado integral y el flujo de efectivo de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio de la Sociedad.

## **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 financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de la Sociedad, que:

- a) habida cuenta del cumplimiento de los DNU N° 297, 325, 355 y 408/2020, y del comunicado emitido por la Inspección General de Personas Jurídicas de la Provincia de Santa Fe, ciertas reuniones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, fueron llevadas a cabo bajo la modalidad “a distancia” y sus respectivas actas, a la fecha, no han sido transcritas ni firmadas en los libros correspondientes. Se deja constancia que se ha tomado conocimiento de las resoluciones adoptadas en las reuniones de Directorio celebradas desde el 19 de marzo de 2020 (fecha de dictado del DNU N° 297) hasta la fecha;
- b) los estados financieros intermedios condensados de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. se encuentran pendientes de transcripción en el Libro “Inventario y Balances”, y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley N° 19.550;
- c) los estados financieros intermedios condensados de NUEVO PUERTO SANTA FE S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que se encuentran pendientes de transcripción al Libro Inventario y Balances y al Libro Diario; y
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

**Provincia de Santa Fe, 3 de junio de 2020.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular



## INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

#### 1. Identificación de los estados financieros intermedios condensados objeto de revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **NUEVO PUERTO DE SANTA FE S.A.** (“la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2020 y los correspondientes estados del resultado integral intermedio condensado correspondiente al período de nueve meses, de cambios en el patrimonio intermedio condensado y de flujos de efectivo intermedio condensado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020, así como la información explicativa seleccionada contenida en notas 1 a 20.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 y al período nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2019, son parte integrante de los estados financieros 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 de la dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) como normas contables profesionales, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés), e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa, y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados adjuntos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, “Información financiera intermedia”. Asimismo, el Directorio de la Sociedad es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios condensados libres de incorrecciones significativas.

#### 3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros intermedios condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las Normas Internacionales de Encargos de Revisión, adoptadas por la F.A.C.P.C.E. a través de la Resolución Técnica N° 33, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por su sigla en inglés) de la Federación Internacional de Contadores (“IFAC”, por su sigla en inglés). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

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



temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.



#### 4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **NUEVO PUERTO DE SANTA FE S.A.** correspondientes al período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

#### 5. Énfasis sobre los efectos negativos de la pandemia de COVID-19 en las actividades de la Sociedad

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en la Nota 20 a los estados financieros intermedios condensados, que describe los efectos negativos que la pandemia de COVID-19 ha tenido y se espera que siga teniendo en los próximos meses sobre las actividades operativas y financieras de la Sociedad.

#### INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

A efectos de dar cumplimiento a disposiciones legales vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros mencionados en el apartado 1. de este informe han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores. Dichos estados financieros surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes y de acuerdo a las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizadas por la Comisión Nacional de Valores.
- b) Los estados financieros intermedios condensados mencionados en el apartado 1. de este informe se encuentran en proceso de transcripción al libro Inventarios y Balances.
- c) Al 31 de marzo de 2020, las deudas devengadas en conceptos de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino, que surgen de los registros contables de la Sociedad, ascienden a \$326.258,12, no son exigibles a dicha fecha.

Provincia de Santa Fe, 03 de junio de 2020.

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

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