

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.

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

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Estados Contables al 31 de diciembre de 2018

Correspondientes al período de seis meses
iniciado el 1° de julio de 2018 y finalizado el 31 de diciembre de 2018
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 diciembre de 2018 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 21 de febrero 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

Fernando A. Elsztain
Vicepresidente

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

	31.12.18 \$	30.06.18 \$		31.12.18 \$	30.06.18 \$
<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO</u>		
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Caja y bancos (Nota 3.a))	386.701	64.507	Deudas comerciales (Nota 3.e) y Anexo I)	7.461.481	11.512.353
Inversiones (Nota 3.b) y Anexos I)	13.616.307	11.964.271	Anticipos de clientes (Nota 3.f) y Anexo I)	9.236.417	9.402.627
Créditos por alquileres y servicios (Nota 3.c) y Anexo I)	29.543.728	27.395.469	Deudas financieras (Anexo I)	1.960	221.402
Otros créditos (Nota 3.d) y Anexo I)	799.045	12.867.812	Remuneraciones y cargas sociales (Nota 3.g) y Anexo I)	1.517.294	1.840.998
Bienes de cambio	97.775	49.062	Cargas fiscales (Nota 3.h) y Anexo I)	7.009.736	7.793.735
Total del Activo Corriente	44.443.556	52.341.121	Otros pasivos (Anexo I)	639.663	815.395
			Total del Pasivo Corriente	25.866.551	31.586.510
			<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
			Anticipos de clientes (Nota 3.f) y Anexo I)	4.586.949	2.904.712
			Previsiones (Anexos E e I)	75.000	95.604
			Pasivo por impuesto diferido (Nota 6)	16.239.494	12.749.755
			Total del Pasivo No Corriente	20.901.443	15.750.071
			Total del Pasivo	46.767.994	47.336.581
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			<u>PATRIMONIO NETO</u>		
Otros créditos (Nota 3.d) y Anexo I)	708.855	338.917	(Según estado correspondiente)	112.611.592	119.602.224
Bienes de uso (Anexo A)	114.227.175	114.258.767	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	159.379.586	166.938.805
Total del Activo No Corriente	114.936.030	114.597.684			
Total del Activo	159.379.586	166.938.805			

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

El informe fechado el 21 de febrero 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

Fernando A. Elsztain
Vicepresidente

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

	31.12.18	31.12.17
	\$	\$
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 4.a))	44.459.647	50.356.688
Costo de alquileres y servicios (Anexo H)	(12.680.198)	(10.231.496)
Ganancia bruta	31.779.449	40.125.192
Gastos de comercialización (Anexo H)	(1.296.658)	(4.460.930)
Gastos de administración (Anexo H)	(5.431.302)	(5.693.690)
Resultado operativo	25.051.489	29.970.572
Resultados financieros netos (Nota 4.b))	(2.420.539)	(3.444.419)
Otros ingresos y egresos netos (Nota 4.c))	12	(3.113.917)
Ganancia antes del impuesto a las ganancias	22.630.962	23.412.236
Impuesto a las ganancias (Nota 6)	(12.475.969)	(8.997.212)
Ganancia neta del período	10.154.993	14.415.024

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

El informe fechado el 21 de febrero 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

 Fernando A. Elsztain
 Vicepresidente

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

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	193.450.397	5.700.069	8.477.747	(115.775.989)	119.602.224
Distribución resultado s/A.G.O y U 08/10/18						
Reserva Legal	-	-	1.486.781	-	(1.486.781)	-
Reserva Especial	-	-	-	7.627.316	(7.627.316)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(17.145.625)	(17.145.625)
Ganancia neta del período	-	-	-	-	10.154.993	10.154.993
Saldos al 31.12.18	27.750.000	193.450.397	7.186.850	16.105.063	(131.880.718)	112.611.592

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	193.450.397	3.718.588	-	(87.687.618)	137.231.367
Ganancia neta del período	-	-	-	-	14.415.024	14.415.024
Saldos al 31.12.17	27.750.000	193.450.397	3.718.588	-	(73.272.594)	151.646.391

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

El informe fechado el 21 de febrero 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

 Fernando A. Elsztain
 Vicepresidente

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

	31.12.18 \$	31.12.17 \$
VARIACIÓN DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	64.507	142.235
Efectivo al cierre del período	386.701	92.023
Aumento (Disminución) neto del efectivo	322.194	(50.212)
CAUSAS DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO		
Ganancia neta del período	10.154.993	14.415.024
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas		
Impuesto a las ganancias	12.475.969	8.997.212
Depreciaciones de bienes de uso	4.814.398	4.652.635
Actualización de anticipos de clientes	1.828.726	3.585.013
Resultados por tenencia	333.541	(478.250)
Cargo neto por previsión para deudores incobrables	(980.477)	1.656.435
Disminución de previsión para juicios	(20.604)	-
Resultados financieros, netos	4.909.549	5.282.668
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) Disminución de créditos por alquileres y servicios	(1.167.782)	3.364.455
Disminución (Aumento) de otros créditos	7.214.459	(2.699.278)
Aumento de bienes de cambio	(48.713)	(15.114)
Disminución de deudas comerciales	(4.050.872)	(5.323.996)
Disminución de remuneraciones y cargas sociales	(323.704)	(304.683)
Disminución de cargas fiscales	(19.917.902)	(14.365.334)
Disminución de anticipos de clientes	(312.699)	(2.393.323)
Disminución de otros pasivos	(175.732)	(72.058)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	14.733.150	16.301.406
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Aumento de inversiones	(1.985.577)	(15.062.838)
Adquisición de bienes de uso	(4.782.806)	(1.178.740)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(6.768.383)	(16.241.578)
ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Disminución de deudas financieras	(219.442)	(110.040)
Dividendos en efectivo	(7.423.131)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(7.642.573)	(110.040)
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO	322.194	(50.212)

(1) Incluye el rubro Caja y Bancos.

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

INFORMACION ADICIONAL	31.12.18 \$	31.12.17 \$
Impuesto a las ganancias pagado	2.245.288	1.369.544
OPERACIONES QUE NO AFECTAN EFECTIVO		
Disminución de otros créditos por pago de dividendos	9.722.494	3.209.225

El informe fechado el 21 de febrero 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

Fernando A. Elsztain
Vicepresidente

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

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 21 de febrero 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 seis meses iniciados el 1° de julio de 2018 y 2017 y finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Los estados contables correspondientes a los períodos de seis meses iniciados el 1° de julio de 2018 y 2017 y finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 diciembre de 2017 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 21 de febrero 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 diciembre de 2018, 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 21 de febrero 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)

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 han sido 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 21 de febrero 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 descripto 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 21 de febrero 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 21 de febrero 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.

l) 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

	31.12.18	30.06.18
	\$	\$
a) Caja y bancos		
Caja	11.985	16.678
Bancos	374.716	47.829
Total caja y bancos	<u>386.701</u>	<u>64.507</u>
b) Inversiones		
Fondos comunes de inversión	13.616.307	11.964.271
Total inversiones	<u>13.616.307</u>	<u>11.964.271</u>
c) Créditos por alquileres y servicios		
Deudores por alquileres y servicios	17.006.678	16.082.701
Valores a depositar	10.758.615	10.283.401
Deudores en gestión judicial	2.111.409	2.010.443
Deudores por expensas y fondo de promoción colectiva	1.165.164	1.506.074
Sociedades art. 33 Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 5)	88.490	600.342
Menos:		
Previsión para deudores incobrables (Anexo E)	(1.586.628)	(3.087.492)
Total créditos por alquileres y servicios	<u>29.543.728</u>	<u>27.395.469</u>

El informe fechado el 21 de febrero 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)

	31.12.18	30.06.18
	\$	\$
d) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Gastos pagados por adelantado	380.919	1.869.271
Ingresos Brutos a devengar	141.541	91.805
Sociedades art. 33 Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 5)	398	10.656.929
Saldo a favor de impuesto sobre los ingresos brutos	17	36.469
Diversos	276.170	213.338
Total	799.045	12.867.812
<u>No corriente</u>		
Ingresos Brutos a devengar	708.855	338.917
Total	708.855	338.917
Total otros créditos	1.507.900	13.206.729
 e) Deudas comerciales		
Provisión facturas a recibir	5.430.751	6.336.256
Proveedores	1.717.779	3.000.501
Sociedades art. 33 Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 5)	312.951	2.175.596
Total deudas comerciales	7.461.481	11.512.353

El informe fechado el 21 de febrero 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)

	31.12.18	30.06.18
	\$	\$
f) Anticipos de clientes		
<u>Corriente</u>		
Adelantos de alquileres y servicios (Nota 8)	5.536.535	3.602.655
Derechos de admisión	3.312.427	3.154.775
Anticipos de clientes	387.455	2.494.226
Sociedades art. 33 Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 5)	-	150.971
Total	9.236.417	9.402.627
<u>No corriente</u>		
Derechos de admisión	4.586.949	2.904.712
Total	4.586.949	2.904.712
Total anticipos de clientes	13.823.366	12.307.339
g) Remuneraciones y cargas sociales		
Provisión para vacaciones, gratificaciones y otros	875.694	1.376.728
S.U.S.S. a pagar	606.342	425.244
Remuneraciones a pagar	5.848	-
Diversos	29.410	39.026
Total remuneraciones y cargas sociales	1.517.294	1.840.998
h) Cargas fiscales		
Provisión impuesto a las ganancias	4.093.958	4.293.043
Impuesto al valor agregado a pagar	2.087.756	2.796.128
Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	342.744	230.367
Impuesto a los sellos a pagar	120.275	153.750
Retenciones impuesto a las ganancias a pagar	102.939	111.097
Retenciones y percepciones de impuesto sobre los ingresos brutos	9.457	23.220
Diversos	252.607	186.130
Total cargas fiscales	7.009.736	7.793.735

El informe fechado el 21 de febrero 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 4: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DEL ESTADO DE RESULTADOS

	31.12.18	31.12.17
	\$	\$
a) Ingresos por alquileres y servicios		
Ingresos por alquileres	41.071.212	43.927.782
Derechos de admisión	1.964.465	4.794.464
Diversos	1.423.970	1.634.442
Total ingresos por alquileres y servicios	<u>44.459.647</u>	<u>50.356.688</u>
b) Resultados financieros		
Resultados financieros y por tenencia generados por activos:		
Intereses ganados (Nota 5)	922.432	1.101.952
Intereses cobrados por mora	2.373.700	926.686
Intereses ganados por préstamos otorgados	-	63.396
Subtotal intereses	<u>3.296.132</u>	<u>2.092.034</u>
Resultados por tenencia	(333.541)	478.250
Diferencia de cambio	(92.174)	(970)
Subtotal resultados financieros y por tenencia generados por activos	<u>2.870.417</u>	<u>2.569.314</u>
Resultados financieros y por tenencia generados por pasivos:		
Actualización de anticipos de clientes	(1.828.726)	(3.585.013)
Intereses por deudas fiscales	(309.827)	(87.024)
Intereses por préstamos bancarios	(12.666)	(276.877)
Subtotal intereses y actualizaciones	<u>(2.151.219)</u>	<u>(3.948.914)</u>
Diferencia de cambio	66.039	(102.031)
Subtotal resultados financieros y por tenencia generados por pasivos	<u>(2.085.180)</u>	<u>(4.050.945)</u>
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	(3.205.776)	(1.962.788)
Total resultados financieros	<u>(2.420.539)</u>	<u>(3.444.419)</u>
c) Otros ingresos y egresos netos		
Diversos	12	(4.963)
Donaciones	-	(3.108.954)
Total otros ingresos y egresos netos	<u>12</u>	<u>(3.113.917)</u>

El informe fechado el 21 de febrero 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: SALDOS Y OPERACIONES CON SOCIEDADES ART. 33 LEY N° 19.550 Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

SALDOS	31.12.18	30.06.18
	\$	\$
Créditos por alquileres y servicios		
Grainco S.A. (1)	86.315	77.799
Banco Hipotecario S.A. (4)	2.175	2.773
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (1)	-	519.770
Total créditos por alquileres y servicios	88.490	600.342
Otros créditos		
Fibesa S.A. (2)	398	507
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (1)	-	5.439.708
Grainco S.A. (1)	-	5.216.714
Total otros créditos	398	10.656.929
Deudas comerciales		
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (1)	240.355	2.067.179
Grainco S.A. (1)	72.596	108.417
Total deudas comerciales	312.951	2.175.596
Anticipos de clientes		
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (1)	-	150.971
Total anticipos de clientes	-	150.971
Otros pasivos		
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (3)	639.663	815.395
Total otros pasivos	639.663	815.395

El informe fechado el 21 de febrero 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)

	31.12.18	31.12.17
	\$	\$
OPERACIONES		
Grainco S.A. (1)		
Intereses ganados	461.216	550.976
Honorarios consultoría	(373.319)	-
Total	87.897	550.976
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (1)		
Honorarios por administración	(4.680.553)	(2.871.157)
Arrendamiento y/o derechos de uso	256.774	474.169
Intereses ganados	461.216	550.976
Total	(3.962.563)	(1.846.012)
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados (5)		
Honorarios por servicios	(58.969)	(41.594)
Total	(58.969)	(41.594)

- (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

El informe fechado el 21 de febrero 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: 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	97.837	(21.086)	76.751
Créditos por alquileres y servicios	(328.884)	325.847	(3.037)
Otros créditos	(16.120)	3.474	(12.646)
Bienes de cambio	(48)	17.796	17.748
Bienes de uso	14.793.764	2.364.564	17.158.328
Anticipos de clientes	(1.768.113)	792.963	(975.150)
Previsiones	(28.681)	6.181	(22.500)
Total pasivo por impuesto diferido	12.749.755	3.489.739	16.239.494

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 diciembre de 2018 y 2017:

Conceptos	31.12.18	31.12.17
Resultado del período (antes de impuesto a las ganancias)	22.630.962	23.412.236
Tasa del impuesto vigente (i)	30%	35%
Resultado del período a la tasa del impuesto	6.789.289	8.194.283
Diferencia por cambio en la tasa del impuesto	1.000.140	(4.955.797)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(47.110)	-
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	4.909.549	5.282.668
Gastos no deducibles	-	476.058
Diversos	(175.899)	-
Total cargo por impuesto a las ganancias contabilizadas	12.475.969	8.997.212

(i) La alícuota del impuesto a las ganancias vigente al 31 de diciembre de 2018 es 30%, mientras que al 31 de diciembre de 2017 era de 35%. Ver nota 7 a los estados contables al 30 de junio de 2018.

El informe fechado el 21 de febrero 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 cargado a resultados y el impuesto determinado a los fines fiscales:

	31.12.18	31.12.17
Total cargo por impuesto a las ganancias contabilizado	12.475.969	8.997.212
<u>Diferencias temporarias</u>		
- <u>Altas</u>		
Inversiones	(21.086)	(200.905)
Créditos por alquileres y servicios	325.847	354.441
Bienes de cambio	17.796	-
Bienes de uso	2.364.564	2.027.375
Anticipos de clientes	792.963	117.177
Previsiones	6.181	(3.750)
- <u>Reversiones</u>		
Otros créditos	3.474	26.064
Total impuesto determinado a los fines fiscales	15.965.708	11.317.614

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:

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 reducirá 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.

El informe fechado el 21 de febrero 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)

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.

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.

El informe fechado el 21 de febrero 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
20.

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

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.

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.

	31.12.18
Ref.	\$
Patrimonio neto de acuerdo con normas contables profesionales vigentes	112.611.592
Aplanamiento de alquileres con incrementos programados (1)	5.870.395
Costos directos iniciales en arrendamientos operativos (2)	1.275.178
Revaluación a valor razonable de las propiedades de inversión (3)	571.859.654
Impuesto diferido (4)	<u>(144.751.307)</u>
Patrimonio neto de acuerdo con NIIF	<u>546.865.512</u>

El informe fechado el 21 de febrero 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)

Asimismo, se presenta una conciliación entre el resultado neto del período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018 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.

	31.12.18
	Ref.
	\$
Ganancia del período de acuerdo con normas contables profesionales vigentes	10.154.993
Aplanamiento de alquileres con incrementos programados	(1) (1.215.506)
Costos directos iniciales en arrendamientos operativos	(2) (47.220)
Revaluación a valor razonable de las propiedades de inversión	(3) 32.052.762
Impuesto diferido	(4) (7.697.509)
Ganancia del período de acuerdo con NIIF	33.247.520

(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.

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.

El informe fechado el 21 de febrero 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
22.

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

NOTA 9: (Continuación)

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.

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 diciembre de 2018.

El informe fechado el 21 de febrero 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 seis meses
iniciado el 1° de julio de 2018 y finalizado el 31 de diciembre de 2018
comparativo con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018

Anexo A

Cuenta principal	Valores de origen				Depreciaciones				Total al 31.12.18 \$	Total al 30.06.18 \$
	Inicio \$	Altas \$	Transferencias \$	Cierre \$	Acumuladas al inicio \$	Alícuota anual %	Monto del período \$ (1)	Acumuladas al cierre \$		
Edificios	169.591.837	205.666	-	169.797.503	64.911.846	3,33	4.538.564	69.450.410	100.347.093	104.679.991
Instalaciones	178.536	-	-	178.536	7.001	10	7.001	14.002	164.534	171.535
Muebles y útiles	7.042.405	-	-	7.042.405	5.230.026	20	140.717	5.370.743	1.671.662	1.812.379
Máquinas	567.721	-	-	567.721	302.878	10	28.386	331.264	236.457	264.843
Herramientas	259.693	18.165	185.227	463.085	181.314	33,33	30.251	211.565	251.520	78.379
Equipos de computación	1.918.226	206.574	-	2.124.800	1.552.434	33,33	69.479	1.621.913	502.887	365.792
Obras en curso	4.354.011	4.325.871	2.211.968	10.891.850	-	-	-	-	10.891.850	4.354.011
Anticipos	2.531.837	26.530	(2.397.195)	161.172	-	-	-	-	161.172	2.531.837
Total al 31.12.18	186.444.266	4.782.806	-	191.227.072	72.185.499		4.814.398	76.999.897	114.227.175	-
Total al 30.06.18	177.174.204	9.270.062	-	186.444.266	62.805.821		9.379.678	72.185.499	-	114.258.767

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

El informe fechado el 21 de febrero 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

Fernando A. Elsztain
Vicepresidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.**Previsiones**

Correspondientes al período de seis meses
 iniciado el 1° de julio de 2018 y finalizado el 31 de diciembre de 2018
 comparativo con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018

Anexo E

Rubros	Saldos al inicio del ejercicio \$	Aumentos \$	Utilizaciones \$	Disminuciones \$	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda	Saldos al 31.12.18 \$	Saldos al 30.06.18 \$
<u>Deducidas del activo:</u>							
Para deudores incobrables	3.087.492	76.428 (1)	-	(1.056.905) (1)	(520.387)	1.586.628	3.087.492
Total al 31.12.18	3.087.492	76.428	-	(1.056.905)	(520.387)	1.586.628	-
Total al 30.06.18	2.931.566	1.430.544	(96.975)	(289.508)	(888.135)	-	3.087.492
<u>Incluidas en el pasivo:</u>							
Para contingencias	95.604	-	-	-	(20.604)	75.000	95.604
Total al 31.12.18	95.604	-	-	-	(20.604)	75.000	-
Total al 30.06.18	123.776	-	-	-	(28.172)	-	95.604

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

El informe fechado el 21 de febrero de 2019
 se extiende en documento aparte

DELOITTE S.C.

Por Comisión Fiscalizadora

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
 25.

Fernando A. Elsztain
 Vicepresidente

NUEVO PUERTO SANTA FE S.A.
Activos y Pasivos en Moneda Extranjera
 Correspondientes al período de seis meses
 iniciado el 1° de julio de 2018 y finalizado el 31 de diciembre de 2018
 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 31.12.18 \$	Saldos al 30.06.18 \$
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Créditos por alquileres y servicios	US\$	4.042	37,50	151.569	-
Bienes de uso:					
Anticipo Financiero	US\$	-	37,50	-	470.382
Total del Activo al 31.12.18				151.569	-
Total del Activo al 30.06.18				-	470.382
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Deudas Comerciales:					
Proveedores	US\$	5.264	37,70	198.453	1.153.663
Otros Pasivos	US\$	3.847	37,70	145.039	141.484
Total del Pasivo al 31.12.18				343.492	-
Total del Pasivo al 30.06.18				-	1.295.147

(1) Tipo de cambio vigente al 31.12.18 según Banco de la Nación Argentina.

El informe fechado el 21 de febrero de 2019
se extiende en documento aparte

DELOITTE S.C.

Por Comisión Fiscalizadora

 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
 26.

 Fernando A. Elsztain
 Vicepresidente

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 seis meses
 iniciados el 1° de julio de 2018 y 2017
 y finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Anexo H

Conceptos	Costo de alquileres y servicios \$	Gastos de comercialización \$	Gastos de administración \$	Total al 31.12.18 \$	Total al 31.12.17 \$
Canon municipal	5.262.597	-	-	5.262.597	4.526.102
Depreciaciones de bienes de uso	4.814.398	-	-	4.814.398	4.652.635
Honorarios por servicios	-	-	3.845.183	3.845.183	4.246.622
Expensas no recuperadas	2.461.891	-	-	2.461.891	981.645
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	2.252.196	-	2.252.196	2.717.154
Impuestos, tasas y contribuciones	-	24.939	836.221	861.160	980.037
Sueldos, gratificaciones y cargas sociales	-	-	428.457	428.457	307.697
Seguridad, limpieza y mantenimiento	31.064	-	110.807	141.871	31.643
Gastos bancarios	-	-	119.313	119.313	129.263
Gastos al personal	110.248	-	3.871	114.119	49.462
Gastos de oficina	-	-	21.653	21.653	30.131
Seguros	-	-	3.847	3.847	3.207
(Recupero) Cargo deudores incobrables	-	(980.477)	-	(980.477)	1.656.435
Diversos	-	-	61.950	61.950	74.083
Total al 31.12.18	12.680.198	1.296.658	5.431.302	19.408.158	-
Total al 31.12.17	10.231.496	4.460.930	5.693.690	-	20.386.116

El informe fechado el 21 de febrero 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

Fernando A. Elsztain
Vicepresidente

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 diciembre y 30 de junio de 2018 (Nota 2)

Anexo I

	31.12.18										30.06.18									
	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 (*)	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	-	1.165.164	-	-	-	-	-	-	-	75.000	-	1.506.074	-	-	-	-	-	-	-	95.604
A vencer:																				
Hasta tres meses	13.616.307	24.807.070	692.359	7.461.481	4.275.906	1.135.995	2.804.001	1.960	639.663	-	11.964.271	21.933.051	12.800.823	11.430.212	5.386.726	799.698	3.382.894	221.402	815.395	-
De tres a seis meses	-	1.649.126	39.428	-	2.122.136	381.299	4.205.735	-	-	-	-	2.156.430	23.166	82.141	1.919.811	1.041.300	4.410.841	-	-	-
De seis a nueve meses	-	1.283.158	37.126	-	1.774.546	-	-	-	-	-	-	1.244.708	22.572	-	1.327.022	-	-	-	-	-
De nueve a doce meses	-	639.210	30.132	-	1.063.829	-	-	-	-	-	-	555.206	21.251	-	769.068	-	-	-	-	-
Más de un año	-	-	708.855	-	4.586.949	-	-	-	-	-	-	-	338.917	-	2.904.712	-	-	-	-	-
Total a vencer	13.616.307	28.378.564	1.507.900	7.461.481	13.823.366	1.517.294	7.009.736	1.960	639.663	-	11.964.271	25.889.395	13.206.729	11.512.353	12.307.339	1.840.998	7.793.735	221.402	815.395	-
Total con plazo	13.616.307	28.378.564	1.507.900	7.461.481	13.823.366	1.517.294	7.009.736	1.960	639.663	-	11.964.271	25.889.395	13.206.729	11.512.353	12.307.339	1.840.998	7.793.735	221.402	815.395	-
Total	13.616.307	29.543.728	1.507.900	7.461.481	13.823.366	1.517.294	7.009.736	1.960	639.663	75.000	11.964.271	27.395.469	13.206.729	11.512.353	12.307.339	1.840.998	7.793.735	221.402	815.395	95.604

(*) No devenga interés.

(1) Neto de previsión para deudores incobrables.

(2) Incluye y \$ 10.197.809 al 30.06.18 que devengan intereses a tasa variable.

(3) Incluye \$ 1.960 y \$ 221.402 al 31.12.2018 y 30.06.2018 respectivamente que devengan intereses a tasa variable.

El informe fechado el 21 de febrero 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

Fernando A. Elsztain
Vicepresidente

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 diciembre de 2018, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período intermedio de seis 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	159.379.586
Pasivo	46.767.994
Patrimonio neto	112.611.592
Ganancia neta del período intermedio	10.154.993

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2018 y al período intermedio de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2017, reexpresadas en moneda de diciembre 2018 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018 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 diciembre 2018, 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 diciembre de 2018 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$327.854 y no era exigible a esa fecha.
- c) Según surge de los mencionados registros contables de la Sociedad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2018 a favor de la Administración Provincial de Impuestos de la Provincia de Santa Fe en concepto de impuesto sobre los ingresos brutos ascendía a \$342.744 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad de Santa Fe, 21 de febrero 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 diciembre de 2018, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período intermedio de seis 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2017, reexpresadas en moneda de diciembre 2018 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 21 de febrero 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018 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 diciembre 2018, 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, 21 de febrero de 2019.

Por Comisión Fiscalizadora

José Daniel Abelovich
Síndico Titular