

## **NUEVO TREN DE LA COSTA SOCIEDAD ANÓNIMA**

Número de Registro en la Inspección General de Justicia: 1.743.707

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

(expresadas en moneda homogénea - en pesos – nota 3.2)

#### **1. CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD. SITUACIÓN ACTUAL DE NUEVO TREN DE LA COSTA S.A. (NTDC)**

##### **1) Constitución de la Sociedad y resolución judicial**

Con fecha 28 de abril de 2004, la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de Parque de la Costa S.A. (“PDC”-ex Tren de la Costa S.A.) aprobó la escisión de los activos de dicha sociedad correspondientes a las actividades vinculadas con la explotación ferroviaria, su traza y los locales comerciales de las estaciones, con el objeto de constituir con los mencionados activos una nueva sociedad a denominarse Nuevo Tren de la Costa Sociedad Anónima (“NTDC” o “la Sociedad”). Asimismo, se asignaron los pasivos concursales según las opciones ejercidas por los acreedores en el proceso concursal, todo de conformidad al acuerdo preventivo de acreedores homologado con fecha 19 de septiembre de 2003 por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 15, Secretaría N° 29 y confirmado por la Sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial con fecha 25 de junio de 2004. La escisión se efectuó de acuerdo al balance especial de escisión de PDC al 31 de enero de 2004, en el cual se determinó por diferencia patrimonial entre activos, pasivos y capital social, una reserva por reestructuración societaria. Dicha reserva, que se expuso en el Estado de Evolución del patrimonio neto, fue absorbida en su totalidad en ejercicios anteriores con pérdidas acumuladas.

Según lo resuelto por la mencionada Asamblea, los efectos de esta escisión comenzaron a partir del 1° de febrero de 2004, por lo que, desde esa fecha, todas las operaciones se realizaron por cuenta y orden de NTDC. Dicha escisión fue aprobada por la Inspección General de Justicia (“IGJ”) el 27 de diciembre de 2004.

NTDC fue inscripta en el Registro Público de Comercio el 27 de diciembre de 2004.

Con fecha 18 de agosto de 2011, la Juez a cargo del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 18, Secretaría N° 36, resolvió denegar la autorización solicitada para inscribir a favor de NTDC los bienes muebles registrables (rodados que contablemente estaban totalmente depreciados) e inmuebles (terrenos) escindidos por PDC. El Directorio de la Sociedad consintió la mencionada Resolución Judicial, desistiendo del recurso de apelación. Como consecuencia de ello, la Sociedad procedió a dar de baja de los registros contables de NTDC en el ejercicio 2011 los mencionados bienes.

##### **2) Situación Actual - Rescisión del contrato de concesión – Pérdida de operación**

Con fecha 3 de junio de 2013, el Ministerio del Interior y Transporte emitió la Resolución N° 477/2013 en la que se resolvió rescindir el contrato de concesión, el cual había sido aprobado mediante decreto N° 204/93 de fecha 11 de febrero de 1993, por incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del concesionario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.12.12, primer párrafo del pliego de bases y condiciones. Con fecha 22 de julio de 2013 NTDC interpuso en el Ministerio del Interior y Transporte un recurso de reconsideración y jerárquico en subsidio, solicitando se declare la rescisión de la concesión por culpa del Estado Nacional y se indemnizen los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de la desposesión de bienes de su propiedad y de las inversiones realizadas en la concesión.

Como consecuencia de la rescisión de la concesión, la Sociedad cuenta con el derecho a reclamar por los daños emergentes del referido acto rescisorio, tales como las inversiones no amortizadas y el valor de los bienes de propiedad de NTDC cuya posesión fue tomada por el Estado Nacional al asumir la prestación del servicio de la concesión.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2020  
**Por Comisión Fiscalizadora**

El informe fechado el 9 de noviembre de 2020  
se extiende en documento aparte  
**DELOITTE & Co. S.A.**

**GABRIEL A. MUCANNA**  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tomo 177 – F° 210

**FERNANDO GLASBAUER (Socio)**  
Contador Público (U.B.)  
CPCECABA T° 205 – F° 17

**PABLO J. LOZADA**  
Presidente

Es opinión de los asesores legales de la Sociedad que el Estado Nacional deberá afrontar, entre otras, las indemnizaciones correspondientes a los bienes propios de NTDC cuya posesión fue tomada por el Estado Nacional al momento de hacerse cargo de la prestación del servicio del denominado “Tren de la Costa”.

Por consiguiente, y en base a esa opinión, el Directorio de la Sociedad entendió que posee el derecho a cobrar la suma equivalente al valor de los bienes de los que ha sido desposeída, que corresponden al material rodante y los repuestos. En tal sentido, se solicitó a un tercero idóneo en la materia la valuación de los mismos, resultando que el valor del material rodante ascendía a U\$S 11.855.500 y el de los repuestos a U\$S 1.802.202. Al 30 de septiembre de 2020, el valor registrado por dichos activos en los presentes estados contables totaliza \$ 182.645.840 y se expone dentro del rubro otros créditos no corrientes (nota 4.b). El crédito contabilizado se ha valuado al importe que surge de la valuación mencionada anteriormente, convertido al tipo de cambio a la fecha de la rescisión, más intereses devengados a la misma tasa que devenga la deuda por canon de concesión.

El Directorio de la Sociedad, y en opinión de los asesores legales, considera que las posibilidades de que se reconozca a NTDC, en sede administrativa o judicial, el derecho a ser indemnizada por la rescisión de su Concesión, son muy altas. Asimismo, consideran que la resolución de la cuestión vinculada con el crédito pendiente de cobro y la cancelación del canon adeudado se efectuarán en forma conjunta, no obstante, el Directorio de la Sociedad considera prudente exponer el crédito dentro del rubro no corriente, hasta tanto se resuelva la cuestión.

### **3) Concesión – Tren de la Costa**

Con fecha 7 de octubre de 1992, se firmó el contrato de concesión entre el Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos y PDC, por el cual se otorgaba la explotación del sistema de transporte ferroviario en el ramal comprendido entre las estaciones Maipú y Delta y la explotación comercial de las áreas aledañas. La duración de la concesión era de treinta (30) años siendo el derecho de propiedad de las tierras del Estado Nacional. Dicho contrato de concesión fue aprobado por el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto N° 204/93 de fecha 11 de febrero de 1993.

El 25 de abril de 1995, se inició la prestación del servicio ferroviario entre las estaciones Maipú y Delta, en cumplimiento de los plazos establecidos en el pliego licitatorio. Durante los meses de mayo y junio de 1995 se fueron inaugurando en forma progresiva los locales de los centros comerciales, al igual que las correspondientes playas de estacionamiento.

El emprendimiento ferroviario experimentó pérdidas muy significativas desde la efectiva puesta en marcha.

Ante esta situación, la Sociedad efectuó presentaciones ante las autoridades gubernamentales pertinentes, a efectos de obtener, entre otros puntos solicitados, una ampliación del plazo de duración de la concesión que permita una mejor utilización de las importantes inversiones efectuadas.

A diferencia de las restantes concesiones ferroviarias de pasajeros otorgadas en el Área Metropolitana de Buenos Aires, la concesión a cargo de NTDC no recibió subsidios ni aportes estatales, y quedó a cargo de la Sociedad la realización de todas las obras comprometidas en el contrato de concesión. Se solventaron con fondos propios la ejecución de las obras y las inversiones realizadas en el sistema, tanto respecto a la rehabilitación del ferrocarril, adquisición y aislamiento del material rodante, como la recuperación urbana de la traza y de las áreas aledañas, restauración de los edificios, rehabilitación de las estaciones, estacionamiento, en suma, el desarrollo comercial del área de la concesión en su conjunto. Como consecuencia de esta situación, las inversiones necesarias para atender los compromisos asumidos en el contrato de Concesión fueron mayores a las previstas inicialmente en la oferta.

Todo ello llevó a requerir del concedente la recomposición del contrato de concesión a través de distintas presentaciones, la última fue de fecha 18 de enero de 2010 y englobó las distintas presentaciones efectuadas

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2020  
**Por Comisión Fiscalizadora**

El informe fechado el 9 de noviembre de 2020  
se extiende en documento aparte  
**DELOITTE & Co. S.A.**

**GABRIEL A. MUCANNA**  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tomo 177 – F° 210

**FERNANDO GLASBAUER (Socio)**  
Contador Público (U.B.)  
CPCECABA T° 205 – F° 17

**PABLO J. LOZADA**  
Presidente