

# **Inversora Bolívar S.A.**

**Memoria y Estados Financieros por el ejercicio finalizado el  
30 de junio de 2023 presentados en forma comparativa**

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Memoria

### Señores Accionistas:

El Directorio de Inversora Bolívar S.A. (la Sociedad) en cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes somete a vuestra consideración esta Memoria, los Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2023, los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio, de Flujo de Efectivo y Notas correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha.

La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, como así también actividades de financiación e inversión.

### Tenencia accionaria

Al 30 de junio de 2023 la tenencia accionaria está conformada por los siguientes accionistas y en los siguientes porcentajes e importes:

	<u>%</u>	<u>Cantidad de acciones</u>
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	96,57%	1.725.502.783
Palermo Invest S.A.	3,43%	61.299.124
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.786.801.907</b>

### Estructura Patrimonial

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la estructura patrimonial está conformada de la siguiente manera:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Activo no corriente	3.880.947.274	3.366.032.404
Activo corriente	2.103.792	3.847.095
<b>Total del Activo</b>	<b>3.883.051.066</b>	<b>3.369.879.499</b>
<b>Total del Patrimonio Neto</b>	<b>3.877.124.976</b>	<b>3.352.413.372</b>
Pasivo no corriente	1.189.359	16.412.922
Pasivo corriente	4.736.731	1.053.205
<b>Total del Pasivo</b>	<b>5.926.090</b>	<b>17.466.127</b>
<b>Total del Pasivo y del Patrimonio Neto</b>	<b>3.883.051.066</b>	<b>3.369.879.499</b>

El total del activo aumentó en ARS 513.171.567 pasando de ARS 3.369.879.499 al 30 de junio de 2022 a ARS 3.883.051.066 al 30 de junio de 2023, debido principalmente al aumento en el rubro Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, generado por la participación en el Banco Hipotecario S.A..

El total del pasivo de la Sociedad disminuyó en ARS 11.540.037 pasando de ARS 17.466.127 al 30 de junio de 2022 a ARS 5.926.090 al cierre del presente ejercicio. La variación se debió principalmente a la disminución en el rubro Provisiones, generado por el aumento en el valor de la participación de la Sociedad sobre los resultados integrales en Puerto Retiro S.A., esto se debe a que Puerto Retiro S.A. ha reconocido una ganancia en otros resultados operativos, netos, como consecuencia del recupero en este ejercicio de la provisión por honorarios jurídicos, y una reducción en los gastos de mantenimiento.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estructura de Resultados

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la estructura de resultados está conformada de la siguiente manera:

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	523.697.969	(47.354.491)
Resultados financieros, netos	(95.134)	126.466
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>523.602.835</b>	<b>(47.228.025)</b>

El resultado neto del ejercicio tuvo una variación de ARS 570.830.860 pasando de una pérdida ARS 47.228.025 al 30 de junio de 2022 a una ganancia de ARS 523.602.835 al 30 de junio de 2023. Esta variación se debe principalmente al resultado por inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

## Información sobre el flujo de efectivo

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la estructura de flujo de fondos está conformada de la siguiente manera:

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(6.944.321)	(5.508.153)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	4.983.234	60.897
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(1.961.087)</b>	<b>(5.447.256)</b>

## Índices comparativos con el ejercicio anterior

	<b>30.06.2023</b>		<b>30.06.2022</b>	
<b>Liquidez corriente</b>				
Activo Corriente	2.103.792	0,444	3.847.095	3,653
Pasivo Corriente	4.736.731		1.053.205	
<b>Solvencia</b>				
Patrimonio Neto	3.877.124.976	654,247	3.352.413.372	191,938
Pasivo Total	5.926.090		17.466.127	
<b>Inmovilización del capital</b>				
Activo No Corriente	3.880.947.274	0,999	3.366.032.404	0,999
Activo Total	3.883.051.066		3.369.879.499	
<b>Rentabilidad</b>				
Resultado del ejercicio	523.602.835	0,145	(47.228.025)	(0,014)
Patrimonio Neto promedio (1)	3.614.769.174		3.331.460.510	
<b>Endeudamiento</b>				
Pasivo Total	5.926.090	0,002	17.466.127	0,005
Patrimonio Neto	3.877.124.976		3.352.413.372	
<b>Razón del patrimonio al activo</b>				
Patrimonio Neto	3.877.124.976	0,998	3.352.413.372	0,995
Activo Total	3.883.051.066		3.369.879.499	

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

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

## **Transacciones con partes relacionadas**

El detalle de saldos y operaciones con las sociedades controladas, controlante y relacionadas se expone en la Nota 17 a los estados financieros.

## **Perspectivas para el próximo ejercicio**

El Directorio se encuentra evaluando distintas alternativas de inversión para el siguiente ejercicio.

## **Agradecimientos**

Por último este Directorio desea expresar sus más sinceros agradecimientos a sus proveedores, instituciones bancarias, profesionales vinculados a la organización y a todo su personal, por su permanente colaboración, esfuerzo y dedicación, ya que sin ello nada hubiera sido posible, esperando contar con la misma colaboración en el próximo ejercicio.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 04 de septiembre de 2023.**

Inicialado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 04 de septiembre de 2023

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

---

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

## Información Legal

**Denominación:** Inversora Bolívar S.A.

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261, piso 8- Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Actividad principal:** Adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, como así también actividades de financiación e inversión.

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:** 16 de junio de 1980

**Última modificación del estatuto o contrato social:** 24 de octubre de 2013

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** 15 de junio de 2079

**Número de inscripción en la Inspección General de Justicia:** 161.532

**Capital:** 1.786.801.907 acciones

**Denominación de la sociedad controlante:** IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261, piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Actividad principal:** Inmobiliaria

**Participación de la sociedad controlante sobre el capital:** 1.725.502.783 acciones

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante sobre el patrimonio neto:** 96,57%

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	5 y 6	3.880.947.274	3.366.032.404
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>3.880.947.274</b>	<b>3.366.032.404</b>
<b>Activo corriente</b>			
Créditos por ventas y otros créditos	8	616.490	1.372.385
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1.487.302	2.474.710
<b>Total del activo corriente</b>		<b>2.103.792</b>	<b>3.847.095</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>3.883.051.066</b>	<b>3.369.879.499</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		3.877.124.976	3.352.413.372
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.877.124.976</b>	<b>3.352.413.372</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Provisiones	5 y 11	1.189.359	16.412.922
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>1.189.359</b>	<b>16.412.922</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	10	903.018	952.414
Préstamos	12	3.833.713	100.791
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>4.736.731</b>	<b>1.053.205</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>5.926.090</b>	<b>17.466.127</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.883.051.066</b>	<b>3.369.879.499</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 04 de septiembre de 2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estados de Resultados Integrales por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos	5 y 6	530.138.433	(39.657.314)
Gastos generales y de administración	14	(6.413.937)	(7.697.177)
Otros resultados operativos, netos	15	(26.527)	-
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>523.697.969</b>	<b>(47.354.491)</b>
Ingresos financieros	16	38.865	479
Costos financieros	16	(701.772)	(653.864)
Otros resultados financieros	16	(156.429)	(896.091)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16	724.202	1.675.942
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>(95.134)</b>	<b>126.466</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>523.602.835</b>	<b>(47.228.025)</b>
Impuesto a las ganancias	13	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>523.602.835</b>	<b>(47.228.025)</b>
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>		<b>523.602.835</b>	<b>(47.228.025)</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 04 de septiembre de 2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estados de Cambios en los Patrimonios por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>1.786.801.907</b>	<b>3.474.832.975</b>	-	<b>(1.909.221.510)</b>	<b>3.352.413.372</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	523.602.835	523.602.835
Integración de aportes irrevocables	-	-	1.108.769	-	1.108.769
Absorción de pérdidas acumuladas s/ A.G.O.	-	(1.908.950.241)	-	1.908.950.241	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>1.786.801.907</b>	<b>1.565.882.734</b>	<b>1.108.769</b>	<b>523.331.566</b>	<b>3.877.124.976</b>

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva especial	Reserva especial inversiones inmobiliarias	Reserva para proyectos en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por reestructuración societaria	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>131.918.283</b>	<b>9.572.283.290</b>	<b>55.671.373</b>	<b>291.173.127</b>	<b>1.209.021.051</b>	<b>119.006.222</b>	<b>2.397.490.284</b>	<b>683.578.988</b>	<b>1.103.708.221</b>	<b>(12.197.671.818)</b>	<b>3.366.179.021</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.228.025)	(47.228.025)
Absorción de pérdidas acumuladas s/ A.G.E.	-	(4.531.700.440)	-	(291.173.127)	(1.209.021.051)	(119.006.222)	(2.397.490.284)	(683.578.988)	(1.103.708.221)	10.335.678.333	-
Aumento de capital s/ A.G.E.	9.990.000	23.472.376	-	-	-	-	-	-	-	-	33.462.376
Capitalización de ajuste de capital s/ A.G.E.	1.371.146.703	(1.371.146.703)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de ajuste de capital s/ A.G.O. y E.	260.595.748	(260.595.748)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables s/ A.G.O. y E.	13.151.173	42.520.200	(55.671.373)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>1.786.801.907</b>	<b>3.474.832.975</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(1.909.221.510)</b>	<b>3.352.413.372</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 04 de septiembre de 2023  
Por Comisión Fiscalizadora ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estados de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>Actividades operativas</b>			
Resultado del ejercicio		523.602.835	(47.228.025)
<b>Ajustes:</b>			
Resultados financieros, netos		(1.115.222)	1.058.467
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	5 y 6	(530.138.433)	39.657.314
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Disminución / (Aumento) en créditos por venta y otros créditos		755.895	(429.611)
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(49.396)	420.746
Disminución en créditos por impuesto a las ganancias		-	1.012.956
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>(6.944.321)</b>	<b>(5.508.153)</b>
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas</b>		<b>(6.944.321)</b>	<b>(5.508.153)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Aportes irrevocables recibidos		1.108.769	-
Aumento de descubiertos bancarios	12	4.688.878	61.100
Intereses pagados	12	(814.413)	(203)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación</b>		<b>4.983.234</b>	<b>60.897</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(1.961.087)</b>	<b>(5.447.256)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	7	2.474.710	8.382.326
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		1.043.187	501.387
Diferencia de cambio y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(69.508)	(961.747)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	7	<b>1.487.302</b>	<b>2.474.710</b>
		<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>Operaciones que no afectan fondos:</b>			
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de provisiones		15.223.563	-
Aumento de capital a través de una disminución en deudas comerciales		-	33.462.376

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 04 de septiembre de 2023  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

## Notas a los Estados Financieros

(Importes expresados en pesos argentinos)

### 1. Información general y del negocio de la Sociedad

La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, como así también actividades de financiación e inversión.

El principal accionista de la Sociedad es IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA), una compañía argentina fundada en 1943 que se ha dedicado a un rango diversificado de actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York (NYSE).

Al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, las participaciones de Inversora Bolívar S.A. en negocios conjuntos y asociadas ascienden en Puerto Retiro S.A. al 50% y en Banco Hipotecario S.A. al 5%, respectivamente (Nota 5 y 6).

Estos estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 04 de septiembre de 2023.

### 2. Resumen de las políticas contables significativas

#### 2.1. Bases de preparación de los estados financieros

##### *(a) Bases de preparación*

La Comisión Nacional de Valores ("CNV"), a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de la Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), que adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o "IFRS" por sus siglas en inglés), 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 ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para nuestra sociedad controlante, a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

En virtud de los nuevos requerimientos de información y dada la necesidad de homogeneizar la información financiera de la Sociedad con la de nuestros accionistas, la Sociedad ha comenzado, con efecto a partir del 1° de julio de 2012, a preparar estados financieros bajo NIIF. Estas normas fueron aprobadas por la RG 11/12 de la Inspección General de Justicia.

Los presentes estados financieros de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022, han sido preparados de conformidad con Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad" ("IASB", por sus siglas en inglés). Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2023. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

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

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

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2023 de acuerdo con NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados 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 FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados integrales se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados dentro de “Resultados financieros, netos” en una nueva línea llamada “Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda”.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

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

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de 2021</u>	<u>Al 30 de junio de 2022</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Acumulado 3 años al 30 de junio de 2023</u>
	50%	64%	116%	431%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2023 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

## **(b) Clasificación en corriente y no corriente**

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de la actividad. El ciclo operativo para las actividades realizadas por la Sociedad es de 12 meses. Por lo tanto, los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

## **(c) Moneda de presentación**

Los estados financieros se presentan en pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "ARS", son a pesos argentinos y las referencias a "dólares" o "USD" son a dólares estadounidenses.

## **(d) Cierre de ejercicio**

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

## **(e) Criterios contables**

Ver en Notas 2.2 a 2.13 las políticas contables aplicables a cada rubro.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## (f) Flujos de efectivo

La Sociedad presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas, el resto se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de inversiones en asociadas y negocios conjuntos se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades de la Sociedad.

## (g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que se realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también, los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

## 2.2. Nuevas normas contables

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

### Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3</i>	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" e interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023
<i>Modificación a la NIC 37</i>	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020</i>	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: <ul style="list-style-type: none"><li>• NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.</li><li>• NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.</li></ul>	30-6-2023

La futura adopción de estas normas y modificaciones no tendrá un impacto material para la Sociedad.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Normas y modificaciones no adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>NIIF 17 – Contratos de seguros</i>	<p>La NIIF 17 fue emitida en mayo de 2017 como reemplazo de IFRS 4 Contratos de Seguros. Requiere un modelo de medición donde las estimaciones se vuelven a medir en cada período sobre el que se informa. Los contratos se miden utilizando los siguientes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• flujos de efectivo descontado ponderados por probabilidad;</li> <li>• Ajuste de riesgo explícito;</li> <li>• Margen de servicio contractual (MSC) que representa el beneficio no devengado del contrato, el cual se reconoce como ingreso durante el período de cobertura.</li> </ul> <p>La norma permite elegir entre reconocer los cambios en las tasas de descuento ya sea en el estado de resultados o directamente en otros resultados integrales. Esta elección probablemente reflejará cómo las aseguradoras contabilizan sus activos financieros según la NIIF 9. Se permite un enfoque de asignación de prima opcional y simplificado para la cobertura remanente de los contratos de corta duración, que a menudo son suscritos por aseguradoras de no vida. Existe una modificación del modelo de medición general llamada "enfoque de tarifa variable" para ciertos contratos suscritos por aseguradoras de vida, donde los asegurados comparten las ganancias de los elementos subyacentes. Al aplicar el enfoque de tarifa variable, la parte de la entidad en los cambios del valor razonable de los elementos subyacentes se incluye en el MSC. Por lo tanto, los resultados de las aseguradoras que utilizan este modelo probablemente sean menos volátiles que bajo el modelo general. Las nuevas reglas afectarán los estados financieros y los indicadores clave de desempeño de todas las entidades que emiten contratos de seguros o contratos de inversión con características de participación discrecional. Las enmiendas específicas realizadas en julio de 2020 tenían como objetivo facilitar la implementación de la norma al reducir los costos de implementación y facilitar a las entidades la explicación de los resultados de la aplicación de la NIIF 17 a los inversores y otros. Las enmiendas también postergaron la fecha de aplicación de la NIIF 17 al 1 de enero de 2023. Otras enmiendas realizadas en diciembre de 2021 añadieron una opción de transición que permite a una entidad aplicar una superposición de clasificación opcional en el(los) período(s) comparativo(s) presentado(s) en la aplicación inicial de la NIIF 17. La superposición de clasificación se aplica a todos los activos financieros, incluidos aquellos mantenidos en relación con actividades no relacionadas con los contratos dentro del alcance de la NIIF 17. Permite que esos activos sean clasificados en el(los) período(s) comparativo(s) de una manera que se alinee con la forma en que la entidad espera clasificar esos activos en la aplicación inicial de IFRS 9. La clasificación se puede aplicar por instrumento.</p>	30-6-2024
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes - Modificación a la NIC 1</i>	<p>Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran a que se refiere la NIC 1 cuando menciona la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.</p>	Desde la aprobación de estas modificaciones, el IASB ha emitido un borrador de exposición que propone cambios adicionales y el aplazamiento de dichas modificaciones hasta al menos el 1º de enero de 2024.
<i>Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2</i>	<p>El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.</p>	30-06-2024

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

<i>Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8</i>	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual.	30-06-2024
<i>Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12</i>	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024
<i>Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto – Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</i>	El IASB ha realizado modificaciones de alcance limitado a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Las modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un 'negocio' (como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios). Cuando los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista reconocerá la ganancia o pérdida total en la venta o aporte de los activos. Si los activos no cumplen con la definición de un negocio, el inversionista reconoce la ganancia o pérdida solo en la medida de los intereses del otro inversionista en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma prospectiva.	En diciembre de 2015, el IASB decidió diferir la fecha de aplicación de esta modificación hasta que haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de la participación.

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para la Sociedad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Sociedad.

### 2.3. Inversiones en asociadas

Las asociadas son todas entidades sobre las cuales la Sociedad tiene influencia significativa pero no control, acompañando generalmente una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. En virtud de este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer el resultado por la participación del inversor en la asociada posterior a la fecha de adquisición. La inversión de la Sociedad en asociadas comprende la llave de negocio identificada en la adquisición.

Si la participación accionaria en una asociada se reduce pero se retiene la influencia significativa, sólo una parte proporcional de los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifica a resultados, en caso de corresponder.

La parte proporcional de la ganancia o pérdida post adquisición de la Sociedad se reconoce en el estado de resultados integrales y su parte proporcional en otros resultados integrales post adquisición se reconoce en otros resultados integrales. Cuando la parte proporcional correspondiente a la Sociedad de las pérdidas de una asociada es igual o excede su interés en la asociada, incluyendo cualquier otro crédito no garantizado, la Sociedad registra su participación en dichas pérdidas, hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya incurrido en obligaciones legales o constructivas, o haya efectuado pagos en nombre de la asociada.

La Sociedad determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada. Si este es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada y su valor contable y reconoce el valor adyacente en la línea "Resultado por participaciones en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados integrales.

Las políticas contables de las asociadas se modificarán cuando fuese necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del total de inversiones en asociadas en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

Las ganancias y pérdidas por dilución derivadas de inversiones en asociadas se registran en el estado de resultados integrales.

La inversión en Banco Hipotecario S.A. es considerada como una inversión en asociada y consecuentemente se aplica valor patrimonial proporcional para su valuación, por considerarse la inversión total del Grupo en Banco Hipotecario S.A., la que representa el 29,91% al 30 de junio de 2023 y 2022.

En la Nota 6 se incluye información financiera resumida y otra información de la asociada de la Sociedad.

## **2.4. Inversiones en negocios conjuntos**

Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales la Sociedad y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. La Sociedad ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

De acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, los intereses en negocios conjuntos se reconocen inicialmente al costo y luego se ajustan para reconocer en resultados la porción que le corresponde en los resultados de los negocios conjuntos y en otros resultados integrales la porción que le corresponde en otros resultados integrales de negocios conjuntos.

Cuando la porción correspondiente a la Sociedad de las pérdidas en un negocio conjunto es igual o excede a sus intereses en los negocios conjuntos (lo cual incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Sociedad en los negocios conjuntos), la Sociedad registrará su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya asumido obligaciones o efectuado pagos en nombre de los negocios conjuntos.

Se determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en los negocios conjuntos. Si éste es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de los negocios conjuntos y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participaciones en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados integrales.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus negocios conjuntos se eliminan en la medida del interés de la Sociedad en los negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de una desvalorización del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad.

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en negocios conjuntos que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del total de inversiones en negocios conjuntos en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

En la Nota 5 se incluye información financiera resumida y otra información del negocio conjunto de la Sociedad.

## 2.5. Conversión de moneda extranjera

### *(a) Moneda funcional y de presentación*

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y de su controlante.

### *(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera*

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión de los tipos de cambio vigentes al cierre del ejercicio de los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se registran en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se presentan netas en el estado de resultados integrales dentro de otros resultados financieros.

## 2.6. Instrumentos financieros

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

### **Instrumentos de deuda**

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses.

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

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

### **Instrumentos de capital**

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

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados integrales.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

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

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por la Sociedad para administrar dichos activos.

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen pruebas objetivas de desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

## **2.7. Créditos por ventas y otros créditos**

Los créditos por ventas y otros créditos se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una provisión por incobrabilidad cuando hay evidencia objetiva de que la Sociedad no podrá cobrar todas las sumas adeudadas en los plazos originales de dichos créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula en base a la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar, el historial de incobrabilidad y la solvencia de los clientes; como así también, la existencia o no de acciones judiciales. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza con contrapartida en el estado de resultados integrales.

## **2.8. Deudas comerciales y otras deudas**

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

## **2.9. Préstamos**

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

## 2.10. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados integrales, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en estos mismos rubros.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en el país en el que la Sociedad opera y genera ganancias gravadas. La Gerencia evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuesto diferido no se contabilizan si surgen de: el reconocimiento inicial de una llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando la alícuota vigente o sustancialmente vigente a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se aplique cuando se realice el activo por impuesto diferido o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

## 2.11. Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses y que están sujetos a un riesgo poco significativo de valor. No incluye descubiertos bancarios.

## 2.12. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio neto (Nota 9).

## 2.13. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2022 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dicha fecha reexpresados de acuerdo a NIC 29.

## 3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

Las políticas contables significativas de la Sociedad están enunciadas en la Nota 2. No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia de la Sociedad utilice criterios o estimaciones difíciles, subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia de la Sociedad considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o la estimación involucrada en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Combinación de negocios – imputación de los precios de adquisición.	Supuestos sobre la oportunidad, monto de ingresos y gastos futuros, crecimiento de ingresos, tasa de retorno esperadas, condiciones económicas, tasa de descuentos, entre otras.	Si los supuestos utilizados resultaran ser inexactos, la combinación reconocida podría no ser correcta.	Nota 5 y 6 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitorios.	Nota 13 – Impuestos
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra la Sociedad, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 11 – Provisiones

## 4. Administración del riesgo financiero

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

Las actividades de la Sociedad están expuestas a una variedad de riesgos financieros en el curso normal de sus operaciones. La política general de administración de riesgo es establecida de forma centralizada por nuestra Sociedad controlante y se focaliza en la imprevisibilidad de los mercados financieros, procurando tanto minimizar los costos de capital mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva.

Los principales instrumentos financieros de la Sociedad comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos y deudas que devengan interés. La Sociedad maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con la política centralizada de administración de riesgos.

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

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

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño, los resultados de sus operaciones y la situación financiera de la Sociedad. Los riesgos enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

### (a) Administración del riesgo de mercado

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

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

Los ejemplos de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra y los cambios en varios factores pueden estar correlacionados.

## ***Riesgo de moneda extranjera:***

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos pero puede operar a través de diferentes monedas extranjeras. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta al riesgo de moneda extranjera debido a las fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad nominados en dólares equivale a la suma de ARS 1.480.653 (Activo) y ARS 1.603.598 (Activo), respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% del dólar estadounidense respecto del peso argentino aumentaría la ganancia por un monto de ARS 148.065 y de ARS 160.360 respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% del dólar estadounidense tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

## ***Riesgo de tasa de interés:***

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto de los préstamos a corto plazo.

La Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes títulos, tanto públicos como privados y fondos de mercado monetario. Dado que las inversiones en este tipo de instrumentos financieros sujetas a este riesgo no son significativas, los cambios en las tasas de interés no tienen efectos directos relevantes sobre los ingresos de la Sociedad.

El riesgo de tasa de interés principalmente surge de los préstamos (Nota 12). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la Sociedad no posee préstamos a tasa variable. Los préstamos a tasa fija ascienden a ARS 3.833.713 y ARS 100.791, respectivamente.

## **(b) Administración del riesgo crediticio**

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad. La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes y créditos pendientes de cobro.

El objetivo de la política de administración de este riesgo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera la Sociedad son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La Sociedad coloca su efectivo, equivalentes de efectivo, inversiones y otros instrumentos financieros en diferentes entidades, mitigando de esta forma el riesgo de exposición crediticia a cualquier institución. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera (Nota 7).

## **(c) Administración del riesgo de liquidez**

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de facilidades crediticias y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación mediante el mantenimiento de fuentes de financiación bancarias y líneas de crédito con su sociedad controlante o partes relacionadas.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

La Sociedad monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés.

Las tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento en base al plazo restante hasta la fecha de vencimiento contractual. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Al 30.06.2023	Menos de 1 año	Total
Deudas comerciales y otras deudas	845.640	845.640
Préstamos	3.833.713	3.833.713
<b>Total</b>	<b>4.679.353</b>	<b>4.679.353</b>

Al 30.06.2022	Menos de 1 año	Total
Deudas comerciales y otras deudas	801.915	801.915
Préstamos	100.791	100.791
<b>Total</b>	<b>902.706</b>	<b>902.706</b>

## (d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos de la Sociedad se analiza con mayor detalle en la Nota 12. El patrimonio de la Sociedad se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio.

El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

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

## 5. Participación en negocios conjuntos

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el negocio conjunto de la Sociedad es Puerto Retiro S.A.. Las acciones del negocio conjunto no cotizan en bolsa.

A continuación se detalla la inversión y el valor de la participación mantenida por la Sociedad en el negocio conjunto para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

Nombre de la sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Valor de la participación de la Sociedad sobre los resultados integrales	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Puerto Retiro (i)	50,00%	50,00%	(1.189.359)	(16.412.922)	15.223.563	8.452.349
			<b>(1.189.359)</b>	<b>(16.412.922)</b>	<b>15.223.563</b>	<b>8.452.349</b>

Nombre de la sociedad	Sede de la sociedad / País de constitución	Actividad Principal	Último estado financiero		
			Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
Puerto Retiro (i)	Argentina	Inmobiliaria	108.000.000	30.447.125	(2.378.730)

(i) Puerto Retiro S.A. ("Puerto Retiro") es un negocio conjunto del Grupo y Havord Corporation N.V. Puerto Retiro es propietaria de un terreno no desarrollado.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

La evolución de las inversiones en negocios conjuntos de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
<b>Inicio del ejercicio</b>	(16.412.922)	(24.865.271)
Participación en los resultados	15.223.563	8.452.349
<b>Cierre del ejercicio</b>	(1.189.359)	(16.412.922)

A continuación se resume la información financiera del negocio conjunto Puerto Retiro S.A.:

## **Estados de situación financiera resumidos**

	30.06.2023	30.06.2022
<b>Activo</b>		
Activo no corriente	56.243	42.285.028
Activo corriente	177.780	874.854
<b>Total activo</b>	234.023	43.159.882
<b>Pasivo</b>		
Pasivo no corriente	300	647
Pasivo corriente	2.612.453	75.985.090
<b>Total pasivo</b>	2.612.753	75.985.737
<b>Pasivos netos</b>	(2.378.730)	(32.825.855)

## **Estados de resultados integrales resumidos**

	30.06.2023	30.06.2022
Gastos generales y de administración	(16.224.214)	(29.355.178)
Otros resultados operativos, netos	37.998.614	433.345
Ingresos financieros	4.129.115	35.568.139
Costos financieros	(4.610.520)	(1.173.415)
Otros resultados financieros	14.777.372	12.245.547
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(5.623.242)	(813.761)
<b>Resultado del ejercicio</b>	30.447.125	16.904.677

La información precedente refleja los montos presentados en los estados financieros del negocio conjunto (y no la participación de la Sociedad en esos montos).

La conciliación de la información financiera resumida presentada al valor contable de la participación de la Sociedad en el negocio conjunto es la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
<b>Pasivos netos al inicio del ejercicio</b>	(32.825.855)	(49.730.532)
Resultado del ejercicio	30.447.125	16.904.677
<b>Pasivos netos al cierre del ejercicio</b>	(2.378.730)	(32.825.855)
Porcentaje de participación	50%	50%
Interés en negocios conjuntos	(1.189.359)	(16.412.922)
<b>Valor al cierre del ejercicio</b>	(1.189.359)	(16.412.922)

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

## ***Compromisos y restricciones en relación con negocios conjuntos***

### *Puerto Retiro*

El 18 de abril de 2000, Puerto Retiro S.A. fue notificado de una presentación del Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Defensa, para extender el pedido de quiebra de Inversora Dársena Norte S.A. (Indarsa) a dicha sociedad de acuerdo a lo prescrito por el inc. 2 de la Ley 24.522. Asimismo, al requerimiento del peticionario, el juzgado donde tramita el pedido de quiebra emitió una medida cautelar impidiendo a la sociedad la posibilidad de vender o disponer de cualquier forma del Predio propiedad de Puerto Retiro S.A.

Indarsa había adquirido el 90% del capital de Tandanor al Estado Nacional en 1991. La actividad principal de Tandanor eran las reparaciones navales, que se cumplían en un inmueble de 19 has. ubicadas en las cercanías de La Boca y en el que se encuentra instalado el Syncrolift. Como Indarsa no cumplió con su obligación de pago por la adquisición del capital accionario de Tandanor, el Ministerio de Defensa presentó un pedido de quiebra contra Indarsa, pretendiendo extenderlo a Puerto Retiro y a otras personas.

El procedimiento judicial ya ha concluido sus etapas probatorias. Puerto Retiro apeló la medida cautelar, habiendo sido la misma confirmada por la Excm. Cámara con fecha 14 de diciembre de 2000. Las partes presentaron sus alegatos en tiempo y forma. Habiendo pasado el expediente a sentencia, el juez dictó un auto suspendiendo el llamamiento de autos a sentencia por entender que existe prejudicialidad en relación a la causa penal que se sigue contra ex funcionarios del Ministerio de Defensa y ex directivos de la sociedad (Causa Nr. 9233/1999 (1338), caratulada "Bofill Alejandro Arturo y otros s/ Defraudación" en adelante mencionada como la "causa penal"), por lo que el expediente no se resolverá hasta que no recaiga sentencia definitiva en dicha causa penal.

Asimismo, Tandanor promovió en el marco de la causa penal una acción civil en los términos del art. 14 y ss del Cod. Procesal Penal contra Puerto Retiro S.A. y los restantes imputados en la susodicha causa penal. En la mencionada acción civil se reclama, sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte, que se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos.

La sociedad presentó la contestación de demanda referente a la acción civil, interponiendo una serie de excepciones previas. Tandanor solicitó la intervención del Estado Nacional como tercero en las presentes actuaciones, lo cual fue admitido por el Tribunal. En el mes de marzo de 2015 tanto el Estado Nacional como la querella contestaron el traslado de las excepciones opuestas. El 12 de julio de 2016 Puerto Retiro S.A. ha sido notificado de la resolución en la que el Tribunal Oral Federal N° 5 se expidió sobre las excepciones opuestas por todos los codemandados en la acción civil. En cuanto a las excepciones opuestas por Puerto Retiro S.A., resolvió rechazar las excepciones de defecto legal y falta de legitimación pasiva, en tanto que, con relación a las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción, difirió su tratamiento para el momento de dictar sentencia de fondo.

Asimismo y en el marco de esta acción civil promovida en sede penal, la actora interpuso beneficio de litigar sin gastos, el cual fue rechazado por el Tribunal en agosto de 2018. En virtud de este rechazo la actora interpuso reposición con recurso de casación en subsidio. Corrido el traslado del recurso, Puerto Retiro S.A. lo contestó instando el rechazo del beneficio solicitado. El Tribunal rechazó la reposición interpuesta por la actora, motivo por el cual se abrió el recurso de casación. Con fecha 28/11/2018 la Cámara rechazó el recurso de casación interpuesto por la actora por lo que esta interpuso recurso extraordinario que fue rechazado por lo que la actora interpuso una queja por recurso denegado el cual está tramitando por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación aun sin resolución. Ante el requerimiento de intimación de pago de tasa de justicia por parte de los actores el tribunal dispuso que no intimaría al pago de tasa de justicia tanto la sentencia dictada en autos se encontrara firme. Asimismo, se consideró que siendo Tandanor una empresa que forma parte del Sector Público Nacional, no se encuentra eximida del pago de tasa de justicia pero si autorizada a diferir dicho pago para próximo ejercicio financiero. Por ello el tribunal consideró que no corresponde en este momento intimarla a depositar el importe de la tasa.

## **INVERSORA BOLIVAR S.A.**

---

El 07/09/2018 se tomó conocimiento del veredicto dictado por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal Nro. 5 en el marco de la causa penal, en donde también se dictó sentencia en relación a la acción civil precedentemente indicada. Respecto a esta última se hizo lugar a la defensa interpuesta por Puerto Retiro S.A. por prescripción de acción aunque distribuyéndose las costas por su orden, lo que motivó recurso de casación por parte de la Sociedad, que fue rechazado, promoviéndose contra dicha sentencia casatoria recurso extraordinario, que también fue rechazado encontrándose al momento interpuesto el correspondiente recurso de queja (en fecha 22/6/2020) en trámite por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Lo que se pretende es que las costas se impongan a la parte actora vencida. Asimismo, Casación confirmó la sentencia que hizo lugar a la prescripción de la acción civil, rechazando en tal sentido el recurso de casación interpuesto por el Estado Nacional y por Tandanor. Contra dicho resolutorio ambos querellantes interpusieron recurso extraordinario federal el que fue rechazado mediante resolución dictada por la Cámara de Casación el día 15/06/2020, por lo cual interpusieron recurso de queja ante la CSJN, el cual se encuentra a resolver.

Por otra parte, en la Causa Penal, en la que Puerto Retiro S.A. no es parte, se ordenó, entre otras cuestiones, el decomiso del inmueble de titularidad de Puerto Retiro denominado Planta I de Talleres Navales Dársena Norte Sociedad Anónima, Comercial, Industrial y Naviera (Tandanor SAClyN) ubicado en la zona norte de esta ciudad, con frente a las Avenidas Antártida Argentina Nro. 555 e Ingeniero José N., disponiéndose su inmediata restitución al Estado Nacional. Asimismo, se adoptó una resolución por medio de la cual se dispuso la entrega inmediata al Estado Nacional del predio conocido como Planta I. Contra dicha resolución Puerto Retiro S.A. interpuso recurso de casación, el cual fue concedido. Ya en la Cámara, dicho Tribunal resolvió –con fecha 27/12/2018- desestimar el recurso de casación interpuesto por considerar que la resolución atacada no reviste la calidad de “sentencia definitiva”. Contra dicha resolución –en fecha 21/02/2019- se interpuso una queja por recurso rechazado, la cual se encuentra tramitando por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación aún sin resolución. En la misma fecha antes indicada, 27/12/2018, se interpuso acción de nulidad contra la parte del veredicto penal que dispuso el decomiso del inmueble denominado Planta I. El mismo fue rechazado, lo que motivó recurso de casación por el cual, el 21/02/2020, se recibió cedula electrónica del Tribunal Federal de Casación Penal de la Nación notificando resolución por la que se rechazaron los recursos de casación presentados por Puerto Retiro S.A. contra el veredicto del Tribunal Oral en lo Federal Nro. 5 que dispuso el decomiso del inmueble Planta I propiedad de la sociedad. Contra dicho decisorio de casación se interpuso en tiempo y forma Recurso Extraordinario Federal por parte de la Sociedad.

Por último, también en el marco de la Causa Penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de una medida cautelar allí decretada, consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal Nro. 5 formó un incidente y dispuso y ejecuto la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación (un helipuerto y una amarra) a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, pudimos tomar conocimiento que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de Juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia.

Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro S.A. ha decidido registrar una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma en caso de que se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 6. Participación en asociadas

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la asociada de la Sociedad es Banco Hipotecario S.A. (BHSA).

A continuación se detalla la inversión y el valor de la participación mantenida por la Sociedad en la asociada para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

Nombre de la sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Valor de la participación de la Sociedad sobre los resultados integrales	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Banco Hipotecario (i)	5,00%	5,00%	3.880.947.274	3.366.032.404	514.914.870	(48.109.663)
			<b>3.880.947.274</b>	<b>3.366.032.404</b>	<b>514.914.870</b>	<b>(48.109.663)</b>

Nombre de la sociedad	Sede de la sociedad / País de constitución	Actividad Principal	Último estado financiero		
			Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
Banco Hipotecario S.A. (i)	Argentina	Financiera	1.500.000.000	10.305.853.756	77.675.908.757

(i) Banco Hipotecario S.A. ("BHSA") es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. Desde 1999, las acciones de BHSA cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y desde 2006 obtuvo el nivel 1 en el Programa de Certificados de Depósito Estadounidenses del Bank of New York. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de junio de 2023 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF. El valor de cotización a la fecha de los presentes estados financieros es de ARS 34,95.

La evolución de las inversiones en asociadas de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Inicio del ejercicio	3.366.032.404	3.414.142.067
Participación en los resultados	514.914.870	314.529.472
Desvalorización	-	(362.639.135)
Cierre del ejercicio	<b>3.880.947.274</b>	<b>3.366.032.404</b>

A continuación se resume la información financiera de la asociada:

### Estado de situación financiera resumido

	30.06.2023	30.06.2022
<b>Activo</b>		
Activo no corriente	139.246.382.042	172.331.715.479
Activo corriente	520.169.600.790	520.703.802.782
<b>Total activo</b>	<b>659.415.982.832</b>	<b>693.035.518.261</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo no corriente	6.592.692.784	19.317.897.295
Pasivo corriente	572.821.263.216	604.692.768.600
<b>Total pasivo</b>	<b>579.413.956.000</b>	<b>624.010.665.895</b>
<b>Activos netos</b>	<b>80.002.026.832</b>	<b>69.024.852.366</b>
Participaciones no controlantes	(2.326.118.075)	(1.654.797.365)

### Estados de resultados integrales resumidos

	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos	168.558.767.000	116.507.116.000
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>10.305.853.756</b>	<b>6.295.208.000</b>
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>	<b>10.305.853.756</b>	<b>6.295.208.000</b>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 04 de septiembre de 2023  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

La información precedente refleja los saldos de la participación de la Sociedad en la asociada (y no los saldos presentados en los estados financieros).

Las conciliaciones de la información financiera resumida presentada al valor contable de la participación de la Sociedad en la asociada es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Activos netos al inicio del ejercicio</b>	67.370.055.001	61.074.847.001
Resultado del ejercicio	10.305.853.756	6.295.208.000
<b>Activos netos al cierre del ejercicio</b>	<b>77.675.908.757</b>	<b>67.370.055.001</b>
Porcentaje de participación	4,99633%	4,99633%
Interés en asociadas	3.880.947.274	3.366.032.404
<b>Valor al cierre del ejercicio</b>	<b>3.880.947.274</b>	<b>3.366.032.404</b>

## 7. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" pueden contener tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos y deudas impositivas), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros". Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

Las siguientes tablas presentan los instrumentos financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022:

	<u>Activos financieros a costo amortizado (i)</u>	<u>Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1</u>	<u>Subtotal activos financieros</u>	<u>Activos no financieros</u>	<u>Total</u>
<b>30.06.2023</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	143.692	-	143.692	472.798	616.490
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	1.487.302	-	1.487.302	-	1.487.302
<b>Total de activo</b>	<b>1.630.994</b>	<b>-</b>	<b>1.630.994</b>	<b>472.798</b>	<b>2.103.792</b>
	<u>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</u>	<u>Pasivos no financieros</u>	<u>Total</u>		
<b>30.06.2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	845.640	57.378	903.018		
Préstamos (Nota 12)	3.833.713	-	3.833.713		
<b>Total de pasivo</b>	<b>4.679.353</b>	<b>57.378</b>	<b>4.736.731</b>		

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados <u>Nivel 1</u>	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30.06.2022</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	310.010	-	310.010	1.062.375	1.372.385
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	1.726.345	-	1.726.345	-	1.726.345
- Inversiones a corto plazo	-	748.365	748.365	-	748.365
<b>Total de activo</b>	<b>2.036.355</b>	<b>748.365</b>	<b>2.784.720</b>	<b>1.062.375</b>	<b>3.847.095</b>
	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total		
<b>30.06.2022</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	801.915	150.499	952.414		
Préstamos (Nota 12)	100.791	-	100.791		
<b>Total de pasivo</b>	<b>902.706</b>	<b>150.499</b>	<b>1.053.205</b>		

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable. El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

No se registraron transferencias entre niveles durante los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

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

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
<b>30.06.2023</b>			
Intereses ganados	38.865	-	38.865
Intereses perdidos	(654.189)	-	(654.189)
Diferencias de cambio, neta	(77.354)	-	(77.354)
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	(79.075)	(79.075)
Otros costos financieros	(47.583)	-	(47.583)
<b>Resultado neto (i)</b>	<b>(740.261)</b>	<b>(79.075)</b>	<b>(819.336)</b>
	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
<b>30.06.2022</b>			
Ingresos por intereses	479	-	479
Egresos por intereses	(540.142)	-	(540.142)
Diferencias de cambio, neta	(420.862)	-	(420.862)
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	(475.229)	(475.229)
Otros costos financieros	(113.722)	-	(113.722)
<b>Resultado neto (i)</b>	<b>(1.074.247)</b>	<b>(475.229)</b>	<b>(1.549.476)</b>

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

### **Determinación del valor razonable**

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual el activo financiero puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos a valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

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

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

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

No se registraron transferencias entre niveles durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

## 8. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Adelantos a proveedores	-	43.116
Créditos fiscales	-	237
<b>Total otros créditos</b>	<b>-</b>	<b>43.353</b>
Partes relacionadas (Nota 17)	616.490	1.329.032
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>616.490</b>	<b>1.372.385</b>
Corriente	616.490	1.372.385
<b>Total</b>	<b>616.490</b>	<b>1.372.385</b>

Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos se aproximan a sus valores contables debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos no corrientes se aproximan a sus valores contables, ya que el impacto del descuento no es significativo.

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

## 9. Patrimonio

### *Capital social*

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias Clase A con un valor nominal de ARS 1 cada una y cinco votos por acción y por acciones ordinarias Clase B con un valor nominal de ARS 1 cada una y un voto por acción.

### *Ajuste integral del capital social*

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una reserva de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio.

### *Aportes Irrevocables*

Los aportes irrevocables aprobados por el órgano competente han sido efectivamente integrados y surgen de un acuerdo escrito entre las partes, que estipula la permanencia del aporte y las condiciones de la correspondiente conversión a acciones y en consecuencia fueron considerados como parte del patrimonio.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Reserva legal

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

## Otras reservas

La Sociedad puede destinar parte de sus ganancias del ejercicio para constituir reservas voluntarias de acuerdo con la ley y prácticas societarias. Estas reservas especiales pueden ser a efectos generales o para usos específicos, como por ejemplo nuevos desarrollos. Las reservas voluntarias pueden ser desafectadas para distribución de dividendos.

## 10. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Deudas comerciales	32.032	166.578
Facturas a recibir	639.349	251.474
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>671.381</b>	<b>418.052</b>
Deudas fiscales	57.378	150.499
<b>Total otras deudas</b>	<b>57.378</b>	<b>150.499</b>
Partes relacionadas (Nota 17)	174.259	383.863
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>903.018</b>	<b>952.414</b>
Corriente	903.018	952.414
<b>Total</b>	<b>903.018</b>	<b>952.414</b>

Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas corrientes se aproximan a sus respectivos valores en libros debido a su naturaleza de corto plazo. Los valores razonables de las deudas comerciales y otras deudas no corrientes se aproximan a sus valores en libros, ya que el impacto del descuento no es significativo.

## 11. Provisiones

La composición de las provisiones al 30 de junio de 2023 y 2022, es la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Saldo al inicio del ejercicio	16.412.922	24.865.271
Participación en los resultados	(15.223.563)	(8.452.349)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>1.189.359</b>	<b>16.412.922</b>
No corriente	1.189.359	16.412.922
<b>Total</b>	<b>1.189.359</b>	<b>16.412.922</b>

## 12. Préstamos

La composición de los préstamos al 30 de junio de 2023 y 2022, es la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Descubiertos bancarios	3.833.713	100.791
<b>Total préstamos</b>	<b>3.833.713</b>	<b>100.791</b>
Corriente	3.833.713	100.791
<b>Total</b>	<b>3.833.713</b>	<b>100.791</b>

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

	30.06.2023	30.06.2022
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>100.791</b>	<b>89.690</b>
Obtención de préstamos	4.688.878	61.100
Intereses devengados	654.189	540
Intereses pagados	(814.413)	(203)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(795.732)	(50.336)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>3.833.713</b>	<b>100.791</b>

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad es el siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
<b>Capital:</b>		
Hasta 1 año	3.739.849	100.791
<b>Intereses:</b>		
Hasta 1 año	93.864	-
<b>Total Préstamos</b>	<b>3.833.713</b>	<b>100.791</b>

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija de la Sociedad, por moneda de emisión y por moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022:

	30.06.2023	30.06.2022
<b>A tasa fija:</b>		
Peso Argentino	3.833.713	100.791
<b>Total préstamos</b>	<b>3.833.713</b>	<b>100.791</b>

## 13. Impuestos

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

	30.06.2023	30.06.2022
Impuesto diferido	-	-
<b>Impuesto a las ganancias</b>	-	-

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2023 y 2022 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2023	30.06.2022
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	-	1.741
<b>Activo por impuesto diferido</b>	-	<b>1.741</b>
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	-	(1.741)
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	-	<b>(1.741)</b>
<b>Total Activo por impuesto diferido, neto</b>	-	-

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio, es la siguiente:

	30.06.2022	Cargado / (Acreditado) al estado de resultados	30.06.2023
Quebrantos impositivos	16.158.953	(6.301.945)	9.857.008
Previsión quebrantos	(14.222.391)	4.711.165	(9.511.226)
Ajuste por inflación impositivo	(3.299.877)	2.056.551	(1.243.326)
Créditos por ventas y otros créditos	1.365.056	(467.512)	897.544
<b>Subtotal activo por impuesto diferido</b>	<b>1.741</b>	<b>(1.741)</b>	<b>-</b>
Inversiones en instrumentos financieros	(1.741)	1.741	-
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(1.741)</b>	<b>1.741</b>	<b>-</b>
<b>Total Activo por impuesto diferido, neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  

	30.06.2021	Cargado / (Acreditado) al estado de resultados	30.06.2022
Quebrantos impositivos	21.478.808	(5.319.855)	16.158.953
Previsión de quebrantos	(11.937.673)	(2.284.718)	(14.222.391)
Ajuste por inflación impositivo	(10.311.194)	7.011.317	(3.299.877)
Créditos por ventas y otros créditos	1.055.234	309.822	1.365.056
<b>Subtotal activo por impuesto diferido</b>	<b>285.175</b>	<b>(283.434)</b>	<b>1.741</b>
Inversiones en instrumentos financieros	(285.175)	283.434	(1.741)
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(285.175)</b>	<b>283.434</b>	<b>(1.741)</b>
<b>Total Activo por impuesto diferido, neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

	30.06.2023	30.06.2022
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente (i)</b>	<b>(183.260.992)</b>	<b>16.529.809</b>
Diferencias permanentes:		
Resultado por participación en asociadas	185.548.452	(13.880.060)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(2.741)	2.842.316
Quebrantos no reconocidos	(2.913.964)	(6.942.547)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(667.337)	(1.019.774)
Ajuste por inflación impositivo	1.284.792	2.224.702
Otros	11.790	245.554
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias vigente al 30 de junio de 2023 y 2022 es del 35% respectivamente.

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de futuras ganancias impositivas sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, la Sociedad necesitará generar ganancias impositivas futuras. Con base en el nivel de ganancias impositivas históricas y proyecciones de ganancias impositivas futuras en los ejercicios en que los activos por impuesto diferido son deducibles, la Gerencia de la Sociedad estima que al 30 de junio de 2023 no es probable que la Sociedad realice todos los activos por impuesto.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

Al 30 de junio de 2023, los quebrantos impositivos de la Sociedad son los siguientes:

Quebrantos impositivos acumulados	Fecha de generación	Fecha de vencimiento
(171.704)	2018	2023
1.754.940	2019	2024
8.592.391	2020	2025
7.376.598	2021	2026
3.702.593	2022	2027
6.736.349	2023	2028

La Sociedad no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido de ARS 9.511.222 y ARS 14.222.391 al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente, respecto a pérdidas que ascienden a ARS 27.991.167 y ARS 46.168.427, respectivamente, que puedan ser trasladados contra ganancias gravables futuras. Luego de las recientes pérdidas incurridas en la etapa actual en que la Sociedad no puede desarrollar sus proyectos, el Directorio ha determinado que existe suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias suficientes para utilizar las pérdidas dentro de un tiempo razonable; por ende, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

## Modificaciones impositivas

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

### 14. Gastos por naturaleza

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

	Gastos generales y de administración	
	30.06.2023	30.06.2022
Honorarios y retribuciones por servicios	5.085.593	5.028.526
Impuestos, tasas y contribuciones	1.059.411	2.250.261
Gastos bancarios	247.251	341.490
Viáticos, movilidad y librería	21.682	59.207
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	-	17.693
<b>Total de gastos por naturaleza</b>	<b>6.413.937</b>	<b>7.697.177</b>

### 15. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2023	30.06.2022
Otros	(26.527)	-
<b>Total de otros resultados operativos, netos</b>	<b>(26.527)</b>	<b>-</b>

### 16. Resultados financieros, netos

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

	30.06.2023	30.06.2022
Intereses ganados	38.865	479
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>38.865</b>	<b>479</b>
Intereses perdidos	(654.189)	(540.142)
Otros costos financieros	(47.583)	(113.722)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(701.772)</b>	<b>(653.864)</b>
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(79.075)	(475.229)
Diferencias de cambio, neta	(77.354)	(420.862)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>(156.429)</b>	<b>(896.091)</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	724.202	1.675.942
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>(95.134)</b>	<b>126.466</b>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 04 de septiembre de 2023  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 17. Transacciones con partes relacionadas

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

La siguiente sección ofrece una breve descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas que no se encuentran descritas en otras notas de los estados financieros:

### a) Servicios legales

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

### b) Reintegro de gastos

En el curso habitual de sus negocios las compañías del Grupo IRSA realizan compras de insumos y materiales y/o contrataciones de servicios a nombre de una compañía, que posteriormente vende y/o recupera al resto de las mismas, en función de su utilización efectiva. Estas operaciones no implican una ganancia adicional para la compañía que recupera los mismos, ya que estos se recuperan por el valor de costo de los bienes o servicios adquiridos.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2023 y 2022:

Rubro	30.06.2023	30.06.2022
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	616.490	1.329.032
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 10)	(174.259)	(383.863)
<b>Total</b>	<b>442.231</b>	<b>945.169</b>

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	143.692	309.772	Reintegro de gastos a cobrar
<b>Total controlante directa</b>	<b>143.692</b>	<b>309.772</b>	
Palermo Invest S.A.	(143.692)	(309.772)	Reintegro de gastos a pagar
<b>Total controladas de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>(143.692)</b>	<b>(309.772)</b>	
Puerto Retiro S.A.	472.798	1.019.260	Aportes futuras suscripciones
<b>Total negocio conjunto</b>	<b>472.798</b>	<b>1.019.260</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(30.567)	(74.091)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(30.567)</b>	<b>(74.091)</b>	
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>442.231</b>	<b>945.169</b>	

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la transacción
Puerto Retiro S.A.	-	(540.682)	Operaciones financieras
<b>Total negocio conjunto</b>	<b>-</b>	<b>(540.682)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(825.172)	(831.290)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(825.172)</b>	<b>(831.290)</b>	
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>(825.172)</b>	<b>(1.371.972)</b>	

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	1.070.729	-	Aportes irrevocables recibidos
Palermo Invest S.A.	38.040	-	Aportes irrevocables recibidos
<b>Total aportes</b>	<b>1.108.769</b>	<b>-</b>	
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	32.314.425	Emisión de capital
Palermo Invest S.A.	-	1.147.951	Emisión de capital
<b>Total emisión de capital</b>	<b>-</b>	<b>33.462.376</b>	
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>1.108.769</b>	<b>33.462.376</b>	

## 18. Resolución General N° 622/13 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	No corresponde
Anexo B – Activos Intangibles	No corresponde
Anexo C – Inversiones en acciones	Notas 5 y 6
Anexo D – Otras inversiones	Nota 7
Anexo E – Provisiones y provisiones	Nota 11
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	No corresponde
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 19

## 19. Activos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	Total al 30.06.2023	Total al 30.06.2022
<b>Activo</b>				
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	5.777	256,30	1.480.653	1.603.598
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>1.480.653</b>	<b>1.603.598</b>
<b>Total Activo</b>			<b>1.480.653</b>	<b>1.603.598</b>

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2023 según Banco Nación Argentina.

## 20. Capital de trabajo negativo

Al 30 de junio de 2023 el capital de trabajo de la Sociedad es negativo por un monto de ARS 2.632.939, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia.

## 21. Contexto económico en que opera la Sociedad

La Sociedad opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables tienen, y es esperable continúen mostrando, una fuerte volatilidad en el ámbito nacional.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

El año 2023 se presenta complejo para la economía argentina. Comenzó con una sequía histórica que implicó una caída en la producción agropecuaria exportable y, consecuentemente, una pérdida de ingreso de divisas de alrededor de USD 20.000 millones. Ello impactó en las menguadas reservas del BCRA - Banco Central de la República Argentina - y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional (FMI), obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

Asimismo, 2023 es año de elecciones presidenciales y, como ocurre en estos períodos, la volatilidad y la incertidumbre se elevan. De este modo, lo que queda para el segundo semestre no será ajeno a este comportamiento.

Los principales indicadores en nuestro país son:

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación postpandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó a 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 31 de agosto de 2023, el peso se depreció 97,8% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- El BCRA impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

Estas medidas tendientes a restringir el acceso al mercado cambiario a fin de contener la demanda de dólares implican la solicitud de autorización previa del BCRA para ciertas transacciones, siendo de aplicación para la Sociedad las siguientes:

- El pago de importación de servicios a compañías vinculadas del exterior
- La formación de activos externos y operaciones con derivados
- El pago de capital e intereses de endeudamientos financieros del exterior con contrapartes vinculadas

Adicionalmente, el régimen cambiario ya determinaba como obligatorio el ingreso y liquidación a moneda nacional de los fondos obtenidos como resultados de las siguientes operaciones y conceptos:

- Exportaciones de bienes
- Cobros de exportaciones de servicios
- Cobros de prefinanciaci3nes, anticipos y post-financiaci3nes de exportaci3n de bienes
- Enajenaci3n de activos no financieros no producidos
- Endeudamientos financieros del exterior, en caso de que la contraparte sea un tercero y se pretenda pagar el capital y los intereses a trav3s del mercado de cambios.

Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentaci3n de una serie de declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se compromete a no operar con t3tulos valores ya que en caso de hacerlo, generar3a un periodo de inhibici3n para acceder al mercado de cambios.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podr3an afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 han sido valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Las mencionadas restricciones cambiarias no han impedido hasta el momento que la Sociedad cumpla con sus obligaciones financieras.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

## **22. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisión de los presentes estados financieros anuales, no han ocurrido otros hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**INVERSORA BOLÍVAR S.A.**

## Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos examinado los estados financieros adjuntos de Inversora Bolívar S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB por sus siglas en inglés”). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

## Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como 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, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 4 de septiembre de 2023. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la Dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, ni comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

## **Alcance de nuestro examen (Continuación)**

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

## **Opinión**

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito en los párrafos anteriores, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inversora Bolívar S.A. al 30 de junio de 2023, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las NIIF; y
- b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

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

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Inversora Bolívar S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros de Inversora Bolívar S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de Inversora Bolívar S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2023;
- c) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores en gestión de Inversora Bolívar S.A. a la fecha de presentación de los estados financieros al 30 de junio de 2023, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 45 de la FACPCE;

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

## **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)**

- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Inversora Bolívar S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el CPCECABA; y
- e) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de septiembre de 2023.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**INVERSORA BOLÍVAR S.A.**

C.U.I.T. N°: 30-57883131-9

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inversora Bolívar S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

### **Responsabilidad de la Dirección**

El Directorio de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB por sus siglas en inglés”). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

### **Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros, debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

## **Informe de los Auditores Independientes (Continuación)**

### **Responsabilidad de los auditores (Continuación)**

Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la Dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inversora Bolívar S.A. al 30 de junio de 2023, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las NIIF.

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

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Inversora Bolívar S.A. que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros de Inversora Bolívar S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de Inversora Bolívar S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio de 2023;
- c) al 30 de junio de 2023, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Inversora Bolívar S.A. según los registros contables de la Sociedad; y,
- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Inversora Bolívar S.A., previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el CPCECABA.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de septiembre de 2023.**

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85