

Fibesa S.A.U.

Estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2023 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

FIBESA S.A.U.

Información Legal

Denominación: FIBESA S.A.U.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 8, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: Mandataria

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- del contrato social: 7 de junio de 1979

- de la última modificación: 4 de julio de 2023

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: 7 de junio de 2078

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 200.043

Capital social: 2.394.974 acciones

Clase de acciones	Capital suscrito, emitido e integrado (miles de \$)
Ordinarias, nominativas no endosables de valor nominal \$ 1 cada una, con derecho a 1 votos por acción	2.395
	2.395

Sociedad controlante: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad de la sociedad controlante: Inmobiliaria

Participación de la sociedad controlante sobre el capital: 2.394.974 acciones

Porcentaje de votos de la sociedad controlante sobre el capital social: 100 %

Fibesa S.A.U.

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	2.895	5.002
Derecho de uso de activos	6	71.183	78.806
Inversiones en asociadas	4	226.129	206.911
Créditos por ventas y otros créditos	8	2.376	1.563
Total del activo no corriente		<u>302.583</u>	<u>292.282</u>
Activo corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	8	439.838	938.400
Inversiones en activos financieros	7	406.374	1.617.777
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	737.765	917.830
Total del activo corriente		<u>1.583.977</u>	<u>3.474.007</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>1.886.560</u>	<u>3.766.289</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		1.313.866	2.507.457
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>1.313.866</u>	<u>2.507.457</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuesto diferido	12	19.254	28.303
Pasivo por arrendamientos	6	93.587	67.807
Total del pasivo no corriente		<u>112.841</u>	<u>96.110</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	9	127.757	266.426
Impuesto a las ganancias		148.556	462.769
Remuneraciones y cargas sociales	10	134.381	402.322
Pasivo por arrendamientos	6	18.988	11.686
Préstamos	11	30.171	19.519
Total del pasivo corriente		<u>459.853</u>	<u>1.162.722</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>572.694</u>	<u>1.258.832</u>
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		<u>1.886.560</u>	<u>3.766.289</u>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 05 de febrero de 2024

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Fibesa S.A.U.

Estado de Resultados Integrales Intermedio Condensado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos	13	1.291.359	2.195.764	828.590	1.294.928
Costos	14	(543.808)	(529.622)	(249.650)	(223.214)
Resultado bruto		747.551	1.666.142	578.940	1.071.714
Gastos generales y de administración	14	(15.187)	(15.662)	(4.000)	(5.654)
Gastos de comercialización	14	(74.378)	(121.441)	(48.105)	(71.809)
Otros resultados operativos, netos	15	(6)	(18.898)	(2)	(16.881)
Resultado operativo		657.980	1.510.141	526.833	977.370
Resultado por participación en asociadas	4	19.218	(11.062)	(47.347)	(18.461)
Resultado antes de resultados financieros e impuestos a las ganancias		677.198	1.499.079	479.486	958.909
Ingresos financieros	16	9.597	276	5.073	(2)
Costos financieros	16	(69.201)	(50.313)	(50.292)	(27.939)
Otros resultados financieros	16	(95.797)	(63.578)	(106.206)	(17.565)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16	559.078	227.364	499.175	134.164
Resultados financieros, netos		403.677	113.749	347.750	88.658
Resultado antes de impuesto a las ganancias		1.080.875	1.612.828	827.236	1.047.567
Impuesto a las ganancias	12	(186.444)	(530.541)	(53.542)	(327.454)
Resultado del período		894.431	1.082.287	773.694	720.113
Total de resultados integrales del período		894.431	1.082.287	773.694	720.113

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 05 de febrero de 2024

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Fibesa S.A.U.

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	2.395	347.134	69.906	158.925	1.929.097	2.507.457
Resultado del período	-	-	-	-	894.431	894.431
Distribución de dividendos s/ A.G.O.	-	-	-	(158.925)	(1.929.097)	(2.088.022)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	2.395	347.134	69.906	-	894.431	1.313.866

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	2.395	347.134	69.906	608	1.213.080	1.633.123
Resultado del período	-	-	-	-	1.082.287	1.082.287
Asignación de resultados s/ A.G.O.	-	-	-	158.317	(158.317)	-
Distribución de dividendos s/A.G.O.	-	-	-	-	(1.054.763)	(1.054.763)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2.395	347.134	69.906	158.925	1.082.287	1.660.647

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 05 de febrero de 2024

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Fibesa S.A.U.

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Actividades operativas:			
Resultado del período		894.431	1.082.287
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	12	186.444	530.541
Amortizaciones y depreciaciones	14	9.774	11.886
Resultados financieros, netos		(503.639)	49.185
Deudores incobrables, netos	14	3.214	1.130
Resultado por participación en asociadas	4	(19.218)	11.062
Cambios en activos y pasivos operativos			
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		491.064	100.043
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(138.669)	(403.281)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(267.941)	(130.393)
Previsiones		-	2.603
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>655.460</u>	<u>1.255.063</u>
Impuesto a las ganancias pagado		(322.247)	(226.505)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>333.213</u>	<u>1.028.558</u>
Actividades de inversión			
Inversiones en activos financieros netos		(85.934)	(776.469)
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		-	11.680
Cobro de capital e intereses de activos financieros		152.481	29.871
Aportes de capital integrados pendientes de suscripción		-	(12.267)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	5	(44)	(871)
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión		<u>66.503</u>	<u>(748.056)</u>
Actividades de financiación			
Préstamos corto plazo, neto		(7)	(138)
Intereses pagados		(36)	(279)
Pagos por arrendamiento		(8.220)	(8.508)
Incremento de préstamos con partes relacionadas		-	19.417
Dividendos pagados		(1.062.465)	(365.815)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		<u>(1.070.728)</u>	<u>(355.323)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(671.012)</u>	<u>(74.821)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7	917.830	1.144.216
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(3.124)	(489)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		494.071	(116.251)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	7	<u>737.765</u>	<u>952.655</u>
 Operaciones que no afectan fondos:		 <u>31.12.2023</u>	 <u>31.12.2022</u>
Aumento de inversión en asociadas a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos		-	10.622
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución en activos financieros		1.025.557	657.306
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas		-	31.642

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 05 de febrero de 2024

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elstain
Presidente

Fibesa S.A.U.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

1. Información general y del negocio de la Sociedad

La Sociedad se constituyó y fue inscripta en el Registro Público de Comercio el 7 de junio de 1979.

La Sociedad tiene por objeto dedicarse a actuar en calidad de agente de locación relacionando a las empresas del Grupo económico, a las cuales brinda servicios con potenciales locatarios de espacios disponibles en los centros comerciales, así como a comercializar espacios publicitarios no tradicionales en shoppings.

El único accionista de la Sociedad es IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, en adelante 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).

A efectos de adecuarse a la normativa vigente, teniendo en consideración que la Sociedad desde el 20 de enero de 2023, posee un solo accionista IRSA, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de febrero de 2023, dispuso aprobar la modificación del Artículo Primero del Estatuto Social quedando redactado del siguiente modo: "La sociedad se denomina "Fibesa S.A.U." continuadora por cambio de denominación de Fibesa Sociedad Anónima. Tiene su domicilio legal en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires". Esta modificación se inscribió en la Inspección General de Justicia con fecha 4 de julio de 2023.

Contexto económico en el que operó la Sociedad

La Sociedad operó en un contexto económico cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad. A continuación, se detallan las principales:

- El país finalizó el año 2023 con una caída de su actividad del 1,4%, según datos preliminares del INDEC.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 alcanzó el 211% (IPC).
- Entre dichas fechas, el peso se depreció en términos nominales frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 180 a ARS 805 por cada dólar al cierre del periodo.
- La autoridad monetaria mantuvo durante el 2023 las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores a fin de contener la demanda de dólares. Estas restricciones no han impedido cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales de la compañía.

El 10 de diciembre de 2023 asumió un nuevo gobierno en Argentina, que se propone llevar adelante una amplia reforma de leyes y regulaciones.

Entre sus primeras medidas, el nuevo gobierno publicó un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) donde se modifican una serie de leyes, introduciéndose reformas en el mercado de trabajo, el código aduanero y en el status de las empresas públicas, entre otras. Si bien el DNU debe ser tratado y ratificado por al menos una de las cámaras del Congreso de la Nación, sus disposiciones se encuentran parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023, considerando una serie de acciones judiciales que han concedido la suspensión de ciertas modificaciones.

Adicionalmente, se convocó al Congreso de la Nación a sesiones extraordinarias para que trate una serie de iniciativas legislativas, entre ellas un proyecto de "Ley ómnibus".

La situación normativa y reglamentaria al 31 de diciembre de 2023 no difiere sustancialmente de las establecidas por el gobierno anterior. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 05 de febrero de 2024.

Fibesa S.A.U.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Base de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados al sólo efecto de su consolidación con la sociedad controlante IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y comprenden los resultados del período de seis meses iniciado el 1º de julio de 2023 y finalizado el 31 de diciembre 2023.

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34) y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros anuales de la Sociedad al 30 de junio de 2023 preparados de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera). Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la Comisión Nacional de Valores (CNV). Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las Normas de contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por los ejercicios completos.

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

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), 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). Las tablas a continuación muestran la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2023 y por el período de doce meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descritos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de diciembre de</u> <u>2023 (seis meses)</u>	<u>al 31 de diciembre de</u> <u>2023 (doce meses)</u>
	107%	211%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2023 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

Fibesa S.A.U.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV, entre ellas, 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 estos estados financieros intermedios condensados, tal como lo admiten las NIIF.

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de la información bajo NIIF para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023. Las políticas contables más significativas se describen en la Nota 2 a dichos estados financieros anuales.

2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2023 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros anuales, descritas en Nota 4 a los mismos.

3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 30 de junio 2023. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos de la Sociedad (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado). Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

4. Inversiones en asociadas

La evolución de las inversiones en asociadas de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	206.911	215.701
Aportes de capital	-	22.905
Participación en los resultados, netos	19.218	(31.695)
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>226.129</u>	<u>206.911</u>

Fibesa S.A.U.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en asociadas para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, así como también la participación de la Sociedad en los resultados integrales de estas compañías, para los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales	
	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	4,60%	4,60%	226.129	206.911	19.218	(11.062)
			226.129	206.911	19.218	(11.062)

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	Argentina	Servicios inmobiliarios	43.658	94.909	(442.598)	1.113.292

5. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

+

	Periodo finalizado el 31.12.2023			Ejercicio finalizado el 30.06.2023
	Máquinas y equipos	Muebles y útiles	Total	Total
Costos	365.484	85.527	451.011	449.599
Depreciación acumulada	(360.509)	(85.500)	(446.009)	(441.559)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	4.975	27	5.002	8.040
Alta	44	-	44	1.413
Depreciación (i)	(2.124)	(27)	(2.151)	(4.451)
Saldos al cierre del período / ejercicio	2.895	-	2.895	5.002
Costos	365.528	85.527	451.055	451.011
Depreciación acumulada	(362.633)	(85.527)	(448.160)	(446.009)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	2.895	-	2.895	5.002

(i) Al 31 diciembre de 2023, el cargo por depreciación ha sido imputado \$ 2.047 dentro de la línea "Costos" y \$ 104 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados integrales (Nota 14).

6. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La siguiente tabla muestra el derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

Derecho de uso de activos	Derecho de Uso de activos	Total
Saldos al inicio del período/ ejercicio	23.960	23.960
Alta	83.887	83.887
Baja	(11.181)	(11.181)
Amortización (i)	(17.860)	(17.860)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	78.806	78.806
Amortización (i)	(7.623)	(7.623)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	71.183	71.183

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

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/02/2024
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Fibesa S.A.U.

Pasivo por arrendamientos

	31.12.2023	30.06.2023
Oficinas	112.575	79.493
Total pasivo por arrendamientos	112.575	79.493
No corriente	93.587	67.807
Corriente	18.988	11.686
Total	112.575	79.493

7. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de los instrumentos financieros y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 8 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023.

Las siguientes tablas presentan los instrumentos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal de activos financieros	Activos no financieros	Total
31 de diciembre de 2023					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	434.601	-	434.601	11.021	445.622
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	179.976	179.976	-	179.976
- Bonos	-	226.398	226.398	-	226.398
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	572.581	-	572.581	-	572.581
- Inversiones a corto plazo	-	165.184	165.184	-	165.184
Total de activo	1.007.182	571.558	1.578.740	11.021	1.589.761
31 de diciembre de 2023					
	Pasivos financieros a costo amortizado (j)	Pasivos no financieros	Total		
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	25.332	102.425	127.757		
Préstamos (Nota 11)	30.171	-	30.171		
Total de pasivo	55.503	102.425	157.928		
30 de junio de 2023					
	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal de activos financieros	Activos no financieros	Total
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	920.760	-	920.760	20.934	941.694
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	1.173.279	1.173.279	-	1.173.279
- Bonos	-	444.498	444.498	-	444.498
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	401.916	-	401.916	-	401.916
- Inversiones a corto plazo	-	515.914	515.914	-	515.914
Total de activo	1.322.676	2.133.691	3.456.367	20.934	3.477.301
30 de junio de 2023					
	Pasivos financieros a costo amortizado (j)	Pasivos no financieros	Total		
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	47.666	218.760	266.426		
Préstamos (Nota 11)	19.519	-	19.519		
Total de pasivo	67.185	218.760	285.945		

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

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/02/2024
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Fibesa S.A.U.

La clasificación de los instrumentos financieros en los distintos niveles de jerarquía no varía de los utilizados al 30 de junio de 2023.

8. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los montos de créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Valores a depositar	288.646	672.959
Deudores por servicios	112.316	228.379
Deudores en gestión judicial	1.191	960
Menos: Previsión para deudores incobrables	(3.408)	(1.731)
Total créditos por ventas	<u>398.745</u>	<u>900.567</u>
Gastos a recuperar	132	273
Adelanto a proveedores	27	-
Préstamos otorgados	3.471	-
Depósitos en garantía realizados	2.376	1.563
Otros créditos fiscales	2.013	1.748
Total otros créditos	<u>8.019</u>	<u>3.584</u>
Partes relacionadas (Nota 17)	35.450	35.812
Total créditos por ventas y otros créditos	<u>442.214</u>	<u>939.963</u>
No corriente	2.376	1.563
Corriente	439.838	938.400
Total	<u>442.214</u>	<u>939.963</u>

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	1.731	2.182
Aumentos (Nota 14)	3.214	1.150
Disminuciones (Nota 14)	-	(85)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.537)	(1.516)
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>3.408</u>	<u>1.731</u>

Los aumentos, disminuciones y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados (Nota 14). Los montos imputados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recuperero.

9. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Adelantos recibidos por servicios	61	588
Provisiones	639	1.511
Deudas comerciales	3.130	104
Total deudas comerciales	<u>3.830</u>	<u>2.203</u>
Impuesto al valor agregado a pagar	75.836	148.054
Ingresos brutos a pagar	26.278	59.501
Retenciones y percepciones impositivas	96	9.007
Otros	154	1.610
Total otras deudas	<u>102.364</u>	<u>218.172</u>
Partes relacionadas (Nota 17)	21.563	46.051
Total deudas comerciales y otras deudas	<u>127.757</u>	<u>266.426</u>
Corriente	127.757	266.426
Total	<u>127.757</u>	<u>266.426</u>

Fibesa S.A.U.

10. Remuneraciones y cargas sociales

La siguiente tabla muestra las remuneraciones y cargas sociales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Provisión por vacaciones, gratificaciones y otros	88.437	365.488
Plan de pensión	1.011	2.090
Seguridad social a pagar	43.663	32.121
Otros	1.270	2.623
Total remuneraciones y cargas sociales	<u>134.381</u>	<u>402.322</u>

11. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Descubierto bancario	300	110
Partes relacionadas (Nota 17)	29.871	19.409
Total préstamos	<u>30.171</u>	<u>19.519</u>
Corriente	30.171	19.519
Total	<u>30.171</u>	<u>19.519</u>

12. Impuestos

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(195.493)	(492.979)
Impuesto diferido	9.049	(37.562)
Impuesto a las ganancias	<u>(186.444)</u>	<u>(530.541)</u>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	(28.303)	15.486
Impuesto diferido	9.049	(43.789)
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>(19.254)</u>	<u>(28.303)</u>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Resultado del período a la tasa del impuesto (i)	(361.666)	(547.608)
Diferencias permanentes:		
Resultado por participación en asociadas	6.430	(3.757)
Diferencial de tasa	(245)	(972)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	6.915	(3.660)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	(165.635)	(117.534)
Ajuste por inflación impositivo	326.196	124.563
Conceptos no deducibles	1.561	18.427
Impuesto a las ganancias	<u>(186.444)</u>	<u>(530.541)</u>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es del 33,46 % y del 33,96% respectivamente.

Fibesa S.A.U.

13. Ingresos

La siguiente tabla muestra los ingresos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Comisiones por reserva de locales	1.260.012	2.143.227
Comisiones por reserva de góndolas	31.345	52.537
Otros alquileres y servicios	2	-
Total ingresos	<u>1.291.359</u>	<u>2.195.764</u>

14. Gastos por naturaleza

	<u>Costos</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	474.427	-	-	474.427	459.364
Impuestos, tasas y contribuciones	781	6	71.018	71.805	125.063
Honorarios y retribuciones por servicios	37.578	10.724	-	48.302	45.440
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 5 y 6)	9.670	104	-	9.774	11.886
Viáticos, movilidad y librería	17.295	622	-	17.917	18.884
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	146	146	16
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	2.439	113	-	2.552	1.715
Gastos bancarios	-	3.618	-	3.618	3.096
Alquileres y expensas	1.618	-	-	1.618	131
Deudores incobrables, neto (Nota 8)	-	-	3.214	3.214	1.130
Total de gastos por naturaleza al 31.12.2023	<u>543.808</u>	<u>15.187</u>	<u>74.378</u>	<u>633.373</u>	<u>-</u>
Total de gastos por naturaleza al 31.12.2022	<u>529.622</u>	<u>15.662</u>	<u>121.441</u>	<u>-</u>	<u>666.725</u>

(i) Por el período de seis meses finalizado el 31.12.2023 incluye \$ 435.281 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 29.159 de Plan de incentivos en acciones y \$ 9.987 de Otros gastos de administración del personal. Por el período de seis meses finalizado el 31.12.2022 incluye \$ 425.909 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 29.553 de Plan de incentivos en acciones y \$ 3.902 de Otros gastos de administración del personal.

15. Otros resultados operativos, netos

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	-	162
Donaciones	-	(19.097)
Otros	(6)	37
Total de otros resultados operativos, netos	<u>(6)</u>	<u>(18.898)</u>

16. Resultados financieros, netos

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Intereses ganados	9.597	276
Ingresos financieros	<u>9.597</u>	<u>276</u>
Intereses perdidos	(19.318)	(26.994)
Otros costos financieros	(49.883)	(23.319)
Costos financieros	<u>(69.201)</u>	<u>(50.313)</u>
Diferencias de cambio, netas	183.246	27.728
Resultados por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados, netos	(279.043)	(91.306)
Otros resultados financieros	<u>(95.797)</u>	<u>(63.578)</u>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	559.078	227.364
Total resultados financieros, netos	<u>403.677</u>	<u>113.749</u>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/02/2024 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L. C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Fibesa S.A.U.

17. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas se encuentran descriptas en los estados financieros anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas:

Rubro	31.12.2023	30.06.2023
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	35.450	35.812
Inversiones en activos financieros (Nota 7)	226.398	444.498
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	(21.563)	(46.051)
Préstamos (Nota 11)	(29.871)	(19.409)
Total	210.414	414.850

Sociedad relacionada	31.12.2023	30.06.2023	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	26.362 (510) (12.662) (29.871)	16.406 (2.912) (26.169) (19.409)	Reintegro de gastos a cobrar Reintegro de gastos a pagar Plan de incentivo en acciones Préstamos
Total controlante	(16.681)	(32.084)	
Torodur S.A.	107 (8.160)	76 (16.864)	Reintegro de gastos a cobrar Dividendos a pagar
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	8.981	19.185	Aportes pendientes de suscripción
Panamerican Mall S.A.	-	145	Reintegro de gastos a cobrar
Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	928	2.542	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	(122) 226.398	- 444.498	Reintegro de gastos a pagar Bonos
Total controlante de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	226.276	444.498	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(109)	(106)	Servicios legales a pagar
Total otras partes relacionadas	(109)	(106)	
Total	210.414	414.850	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas con impacto en resultados:

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	- (1.750) (10.462)	(9.584) (4.291) 20.259	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios Honorarios Operaciones financieras
Total controlante	(12.212)	6.384	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	(65.620) (176)	(52.328) -	Operaciones financieras Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios
Total controlante de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(65.796)	(52.328)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(747)	(812)	Servicios legales
Fundación Puerta 18	-	(8.593)	Donaciones realizadas
Total otras partes relacionadas	(747)	(9.405)	
Total	(78.755)	(55.349)	

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas sin impacto en resultados:

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	2.088.022	1.023.121	Dividendos otorgados
Torodur S.A.	-	31.642	Dividendos otorgados
Total distribuciones	2.088.022	1.054.763	
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	-	22.889	Aportes irrevocables otorgados
Total aportes irrevocables	-	22.889	
Total	2.088.022	1.077.652	

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 05/02/2024
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Fibesa S.A.U.

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

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

Anexo A- Bienes de uso	Nota 5
Anexo B- Activos intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	Nota 4
Anexo D- Otras inversiones	Nota 7
Anexo E- Previsiones y provisiones	Nota 8
Anexo F- Costo	Nota 14
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 19

19. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	31.12.2023	30.06.2023
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	2,95	805,45	2.376	1.563
Créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,57	808,45	458	301
Total créditos por ventas y otros créditos			2.834	1.864
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	704,64	805,45	567.549	389.600
Total efectivo y equivalentes de efectivo			567.549	389.600
Total activo			570.383	391.464
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	-	-	-	164
Total deudas comerciales y otras deudas			-	164
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	36,95	808,45	29.871	19.409
Total préstamos con partes relacionadas			29.871	19.409
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	139,25	808,45	112.575	79.493
Total pasivo por arrendamientos			112.575	79.493
Total pasivo			142.446	99.066

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

(2) Expresado en moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023 según Banco Nación Argentina.

20. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del período y hasta la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, no han ocurrido otros hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

Al señor Accionista, Presidente y Directores de

FIBESA S.A.U

C.U.I.T. N°: 30-58071120-7

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – Piso 8

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros intermedios

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de FIBESA S.A.U (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales, por los periodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidades de la Dirección en relación con los estados financieros intermedios

La Dirección ha optado y es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (en adelante “NIC 34”).

Responsabilidades de los síndicos

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”). Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigente e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L, quienes emitieron su informe de revisión con fecha 5 de febrero de 2024. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales. Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en la sección capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumplan con los requerimientos de ética.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de los síndicos (Continuación)

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

Dado que no es responsabilidad de los síndicos efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de FIBESA S.A.U correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, no estén preparados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Fibesa S.A.U, que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de FIBESA S.A.U adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de FIBESA S.A.U, 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 diciembre de 2023;
- c) al 31 de diciembre de 2023, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de FIBESA S.A.U que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 40.693.759 no siendo exigible a dicha fecha;
- d) durante el periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de febrero de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

Informe de Revisión del Auditor Independiente sobre Estados Financieros Intermedios Condensados

Al señor Accionista, Presidente y Directores de
FIBESA S.A.U
C.U.I.T. N°: 30-58071120-7
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 – Piso 8
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros intermedios

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de FIBESA S.A.U (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales, por los periodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, “Información Financiera Intermedia”, (en adelante “NIC 34”).

Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de periodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

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

Informe de Revisión del Auditor Independiente sobre Estados Financieros Intermedios Condensados (Continuación)

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de FIBESA S.A.U, correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de FIBESA S.A.U que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de FIBESA S.A.U adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros intermedios condensados de FIBESA S.A.U 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 diciembre de 2023; y
- c) al 31 de diciembre de 2023, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de FIBESA S.A.U que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 40.693.759 no siendo exigible a dicha fecha

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de febrero de 2024.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
José Daniel Abelovich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191