

Inversora Bolívar S.A.

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.

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: 30 de septiembre de 2020 (inscrita el 13 de diciembre de 2022)

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: 1.787.501.907 acciones (700.000 acciones pendientes de inscripción en IGJ)

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: 1.726.178.768 acciones

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

INVERSORA BOLIVAR S.A.

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado al 31 de diciembre de 2023 y 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			
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4	10.162.896	8.020.613
Total del activo no corriente		<u>10.162.896</u>	<u>8.020.613</u>
Activo corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	6	645	1.274
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	4.728	3.074
Total del activo corriente		<u>5.373</u>	<u>4.348</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>10.168.269</u>	<u>8.024.961</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		10.147.643	8.012.714
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>10.147.643</u>	<u>8.012.714</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Provisiones	4 y 8	6.306	2.458
Total del pasivo no corriente		<u>6.306</u>	<u>2.458</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	7	2.034	1.866
Préstamos	9	12.286	7.923
Total del pasivo corriente		<u>14.320</u>	<u>9.789</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>20.626</u>	<u>12.247</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>10.168.269</u>	<u>8.024.961</u>

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 5 de febrero de 2024
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

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. Elstain
Director

INVERSORA BOLIVAR S.A.

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
Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos	4	2.138.435	691.777	1.637.516	314.784
Gastos generales y de administración	11	(7.588)	(6.612)	(3.100)	(3.595)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		2.130.847	685.165	1.634.416	311.189
Ingresos financieros	12	1.652	27	1.532	21
Costos financieros	12	(90)	(95)	(51)	(60)
Otros resultados financieros	12	1.610	(211)	1.366	16
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	12	910	215	877	247
Resultados financieros, netos		4.082	(64)	3.724	224
Resultado antes de impuesto a las ganancias		2.134.929	685.101	1.638.140	311.413
Impuesto a las ganancias	10	-	-	-	-
Resultado del período		2.134.929	685.101	1.638.140	311.413
Total de resultados integrales del período		2.134.929	685.101	1.638.140	311.413

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 5 de febrero de 2024
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

(Socio)

Fernando A. Elsztain
Director

INVERSORA BOLIVAR S.A.

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	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva Facultativa	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	1.786.802	5.142.070	2.292	-	-	1.081.550	8.012.714
Resultado del período	-	-	-	-	-	2.134.929	2.134.929
Asignación de resultados s/ A.G.O	-	-	-	54.078	1.027.472	(1.081.550)	-
Capitalización de aportes irrevocables	700	1.592	(2.292)	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1.787.502	5.143.662	-	54.078	1.027.472	2.134.929	10.147.643

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	1.786.802	9.087.228	-	(3.945.719)	6.928.311
Resultado del período	-	-	-	685.101	685.101
Integración de aportes irrevocables	-	-	2.292	-	2.292
Absorción de pérdidas acumuladas s/ A.G.E.	-	(3.945.158)	-	3.945.158	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1.786.802	5.142.070	2.292	684.540	7.615.704

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 5 de febrero de 2024
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

(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

Fernando A. Elsztain
Director

INVERSORA BOLIVAR S.A.

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		2.134.929	685.101
Ajustes:			
Resultados financieros, netos		(7.527)	(1.143)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	4	(2.138.435)	(691.777)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		629	853
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		168	(984)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas		<u>(10.236)</u>	<u>(7.950)</u>
Actividades de financiación			
Aportes recibidos		-	2.292
Aumento de descubiertos bancarios		10.606	2.899
Intereses pagados		(2.830)	(47)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación		<u>7.776</u>	<u>5.144</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(2.460)</u>	<u>(2.806)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5	3.074	5.113
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		4.118	1.090
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(4)	(103)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5	<u>4.728</u>	<u>3.294</u>
		<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Operaciones que no afectan fondos			
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de provisiones		3.848	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de provisiones		-	33.919

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 5 de febrero de 2024
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

(Socio)

Fernando A. Elsztain
Director

INVERSORA BOLIVAR S.A.

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 período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, las participaciones de Inversora Bolívar S.A. en negocios conjuntos y asociadas son en Puerto Retiro S.A. el 50% y en Banco Hipotecario S.A. el 5%, respectivamente (Nota 4).

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.

Estos estados financieros intermedios condensados han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 5 de febrero de 2024.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases 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 S.A. y comprenden los resultados del período de seis meses iniciado el 1° de julio de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023.

INVERSORA BOLIVAR S.A.

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 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.

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).

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 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023 (seis meses)</u>	<u>Al 31 de diciembre de 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.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales, descriptas en Nota 2 a los mismos.

2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

INVERSORA BOLIVAR S.A.

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 intermedios condensados.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos realizados por la Gerencia 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, descriptas en Nota 3 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 la Nota 4 a los estados financieros anuales. 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 intermedios condensados, no ha habido otros 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 a 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 y negocios conjuntos

Al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023, la asociada y el negocio conjunto de la Sociedad son Banco Hipotecario S.A. (BHSA) y Puerto Retiro S.A., respectivamente. Las acciones del negocio conjunto no cotizan en Bolsa.

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad a esas fechas fue la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Inicio del período / ejercicio	8.018.155	6.922.537
Participación en los resultados	2.138.435	1.095.618
Cierre del período / ejercicio	<u>10.156.590</u>	<u>8.018.155</u>

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en la asociada y el negocio conjunto por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023:

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	
	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022
Puerto Retiro (i)	50,00%	50,00%	(6.306)	(2.458)	(3.848)	41.689
Banco Hipotecario (ii)	5,00%	5,00%	10.162.896	8.020.613	2.142.283	650.088
			<u>10.156.590</u>	<u>8.018.155</u>	<u>2.138.435</u>	<u>691.777</u>

INVERSORA BOLIVAR S.A.

Nombre de la sociedad	Sede de la sociedad / País de constitución	Actividad Principal	Último estado financiero		
			Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Puerto Retiro (i)	Argentina	Inmobiliaria	108.000	(7.696)	(12.612)
Banco Hipotecario S.A. (ii)	Argentina	Financiera	1.500.000	42.877.095	203.407.082

- (i) Puerto Retiro S.A. ("Puerto Retiro") es un negocio conjunto de la Sociedad y Havord Corporation N.V. y es propietaria de un terreno no desarrollado. Al 31 de diciembre de 2018 dicha compañía decidió desvalorizar el 100% del valor contable de su propiedad de inversión a la luz de los acontecimientos detallados en la Nota 20 de los estados financieros anuales al 30 de junio de 2018 de dicha Sociedad. Al 31 de diciembre de 2023 el patrimonio neto de Puerto Retiro es negativo y se expone en la Nota 8 de los presentes estados financieros intermedios condensados.
- (ii) 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 31 de diciembre de 2023 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF, pendiente de emisión a la fecha de los presentes estados financieros. El valor de cotización a la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados es de ARS 115.

Compromisos y restricciones en relación con negocios conjuntos

Puerto Retiro

En el presente período no hubo variaciones significativas respecto a lo expresado en la Nota 5 a los estados financieros anuales.

5. 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. 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 7 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 no financieros	Total
31 de diciembre de 2023			
Activos según el estado de situación financiera			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	144	501	645
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	4.728	-	4.728
Total de activo	4.872	501	5.373

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
31 de diciembre de 2023			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	1.930	104	2.034
Préstamos (Nota 9)	12.286	-	12.286
Total de pasivo	14.216	104	14.320

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2023			
Activos según el estado de situación financiera			
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	297	977	1.274
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
- Efectivo en caja y bancos	3.074	-	3.074
Total de activo	3.371	977	4.348

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 5 de febrero de 2024
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

INVERSORA BOLIVAR S.A.

	<u>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</u>	<u>Pasivos no financieros</u>	<u>Total</u>
30 de junio de 2023			
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	1.747	119	1.866
Préstamos (Nota 9)	7.923	-	7.923
Total de pasivo	9.670	119	9.789

(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.

Al 31 de diciembre de 2023 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Sociedad.

6. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Adelantos a proveedores	29	-
Total otros créditos	29	-
Partes relacionadas (Nota 13)	616	1.274
Total créditos por ventas y otros créditos	645	1.274
Corriente	645	1.274
Total	645	1.274

7. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Deudas comerciales	76	66
Provisión facturas a recibir	1.660	1.321
Total deudas comerciales	1.736	1.387
Deudas fiscales	104	119
Total otras deudas	104	119
Partes relacionadas (Nota 13)	194	360
Total deudas comerciales y otras deudas	2.034	1.866
Corriente	2.034	1.866
Total	2.034	1.866

8. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones 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>
Saldo al inicio del período / ejercicio	2.458	33.920
Participación en los resultados	3.848	(31.462)
Saldo al cierre del período / ejercicio	6.306	2.458
No corriente	6.306	2.458
Total	6.306	2.458

INVERSORA BOLIVAR S.A.

9. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Descubiertos bancarios	12.286	7.923
Total préstamos	12.286	7.923
Corriente	12.286	7.923
Total	12.286	7.923

10. 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 diferido	-	-
Impuesto a las ganancias	-	-

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)	(747.225)	(239.785)
Diferencias permanentes:		
Resultado por participación en asociadas	748.452	242.122
Quebrantos no reconocidos	(2.009)	(3.046)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	983	(647)
Ajuste por inflación impositivo	(201)	1.319
Otros	-	37
Impuesto a las ganancias	-	-

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es del 35%.

11. Gastos por naturaleza

Por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Gastos generales y de administración	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Honorarios y retribuciones por servicios	5.925	5.257
Impuestos, tasas y contribuciones	1.508	1.138
Gastos bancarios	116	205
Viáticos, movilidad y librería	39	12
Total de gastos por naturaleza	7.588	6.612

INVERSORA BOLIVAR S.A.

12. Resultados financieros, netos

Por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31.12.2023	31.12.2022
Intereses ganados	1.652	27
Total ingresos financieros	1.652	27
Intereses perdidos	-	(48)
Otros costos financieros	(90)	(47)
Total costos financieros	(90)	(95)
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	(175)
Diferencias de cambio, neta	1.610	(36)
Total otros resultados financieros	1.610	(211)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	910	215
Total resultados financieros, netos	4.082	(64)

13. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas se encuentran descritas en Nota 17 a 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 al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

Rubro	31.12.2023	30.06.2023
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	616	1.274
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	(194)	(360)
Total	422	914

Sociedad relacionada	31.12.2023	30.06.2023	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	144	297	Reintegro de gastos a cobrar
Total controlante directa	144	297	
Palermo Invest S.A.	(144)	(297)	Reintegro de gastos a pagar
Total controladas de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(144)	(297)	
Puerto Retiro S.A.	472	977	Aportes futuras suscripciones
Total negocios conjuntos	472	977	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(50)	(63)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(50)	(63)	
Total al cierre del período	422	914	

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la transacción
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(659)	(1.227)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(659)	(1.227)	
Total al cierre del período	(659)	(1.227)	

INVERSORA BOLIVAR S.A.

14. Resolución General N° 622/13 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	No corresponde
Anexo B – Activos Intangibles	No corresponde
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 4
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 8
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	No corresponde
Anexo G – Activos en moneda extranjera	Nota 15

15. Activos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	Total al 31.12.2023	Total al 30.06.2023
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	5,87	805,45	4.726	3.060
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			4.726	3.060
Total Activo			4.726	3.060

- (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.

16. Capital de trabajo negativo

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2023, un déficit de capital de trabajo de ARS 8.947, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia.

17. 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 intermedios condensados al 31 de diciembre de 2023.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

INVERSORA BOLIVAR S.A.

C.U.I.T.: 30-57883131-9

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 INVERSORA BOLIVAR S.A. (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados integrales por los períodos 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.

Responsabilidad 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").

Responsabilidad del síndico

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 dicho profesional. Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos ética.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora (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 del síndico 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 INVERSORA BOLIVAR S.A. 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 INVERSORA BOLIVAR S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de INVERSORA BOLIVAR 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 BOLIVAR 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 diciembre de 2023.
- c) al 31 de diciembre de 2023, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de INVERSORA BOLIVAR S.A. según surge de los registros contables de la Sociedad.
- 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

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
INVERSORA BOLIVAR S.A.
C.U.I.T.: 30-57883131-9
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 8
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de INVERSORA BOLIVAR S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de diciembre de 2023 el estado de resultados integrales por los períodos 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 esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad 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 “FACPC”) 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 FACPC. 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 INVERSORA BOLIVAR S.A., 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 INVERSORA BOLIVAR S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de INVERSORA BOLIVAR 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 condensados intermedios de INVERSORA BOLIVAR 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 diciembre de 2023.
- c) al 31 de diciembre de 2023, no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de INVERSORA BOLIVAR S.A. según surge de los registros contables de la Sociedad.

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