

# **Inversora Bolívar S.A.**

**Estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 y por los períodos de nueve 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

Clase de acciones	Capital suscrito, emitido, integrado e inscripto	Total del capital social
Ordinarias, nominativas, no endosables, de valor nominal \$ 1 y con derecho a 1 voto por acción	84.448.606	1.787.501.907

**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 marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31.03.2024	30.06.2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4	16.031.217	12.161.006
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>16.031.217</b>	<b>12.161.006</b>
<b>Activo corriente</b>			
Créditos por ventas y otros créditos	6	616	1.932
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	5.024	4.660
<b>Total del activo corriente</b>		<b>5.640</b>	<b>6.592</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>16.036.857</b>	<b>12.167.598</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		16.004.370	12.149.028
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>16.004.370</b>	<b>12.149.028</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Provisiones	4 y 8	10.560	3.727
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>10.560</b>	<b>3.727</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	7	2.340	2.830
Préstamos	9	19.587	12.013
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>21.927</b>	<b>14.843</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>32.487</b>	<b>18.570</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>16.036.857</b>	<b>12.167.598</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 7 de mayo 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

Alejandro G. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estado de Resultados Integrales Intermedio Condensado por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos	4	3.863.378	1.006.557	621.042	(42.328)
Gastos generales y de administración	11	(15.748)	(14.916)	(4.243)	(4.891)
Otros resultados operativos, netos	12	-	(83)	-	(83)
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>3.847.630</b>	<b>991.558</b>	<b>616.799</b>	<b>(47.302)</b>
Ingresos financieros	13	9.157	80	6.652	39
Costos financieros	13	(211)	(997)	(75)	(853)
Otros resultados financieros	13	292	(456)	(2.149)	(136)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	13	(1.526)	768	(2.906)	442
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>7.712</b>	<b>(605)</b>	<b>1.522</b>	<b>(508)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>3.855.342</b>	<b>990.953</b>	<b>618.321</b>	<b>(47.810)</b>
Impuesto a las ganancias	10	-	-	-	-
<b>Resultado del período</b>		<b>3.855.342</b>	<b>990.953</b>	<b>618.321</b>	<b>(47.810)</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>3.855.342</b>	<b>990.953</b>	<b>618.321</b>	<b>(47.810)</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 7 de mayo 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

Alejandro G. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado por los periodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

(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
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>1.786.802</b>	<b>8.718.884</b>	<b>3.475</b>	-	-	<b>1.639.867</b>	<b>12.149.028</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	3.855.342	3.855.342
Asignación de resultados s/ A.G.O	-	-	-	81.993	1.557.874	(1.639.867)	-
Capitalización de aportes irrevocables	700	2.775	(3.475)	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de marzo de 2024</b>	<b>1.787.502</b>	<b>8.721.659</b>	-	<b>81.993</b>	<b>1.557.874</b>	<b>3.855.342</b>	<b>16.004.370</b>

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Resultados no asignados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>1.786.802</b>	<b>14.700.608</b>	-	<b>(5.982.574)</b>	<b>10.504.836</b>
Resultado del período	-	-	-	990.953	990.953
Integración de aportes irrevocables	-	-	3.475	-	3.475
Absorción de pérdidas acumuladas s/ A.G.E.	-	(5.981.724)	-	5.981.724	-
<b>Saldos al 31 de marzo de 2023</b>	<b>1.786.802</b>	<b>8.718.884</b>	<b>3.475</b>	<b>990.103</b>	<b>11.499.264</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 7 de mayo 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

Alejandro G. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Nota	31.03.2024	31.03.2023
<b>Actividades operativas</b>			
Resultado del período		3.855.342	990.953
<b>Ajustes:</b>			
Resultados financieros, netos		(17.723)	(2.323)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	4	(3.863.378)	(1.006.557)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Disminución en créditos por venta y otros créditos		1.316	1.908
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(490)	(1.028)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas</b>		<b>(24.933)</b>	<b>(17.047)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Aportes recibidos		-	3.475
Aumento de descubiertos bancarios		23.968	9.142
Intereses pagados		(5.198)	(877)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación</b>		<b>18.770</b>	<b>11.740</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(6.163)</b>	<b>(5.307)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5	4.660	7.754
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		6.534	2.440
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(7)	(209)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	5	<b>5.024</b>	<b>4.678</b>

### Operaciones que no afectan fondos

Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de provisiones	6.833	51.431
------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	--------

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 7 de mayo 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

Alejandro G. Elsztain  
Presidente

# 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, 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 caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** Al cierre del año 2023, el país experimentó una caída del 1,6% en su actividad económica, según datos del INDEC, tendencia que se mantuvo durante el primer trimestre del calendario 2024.
- **Inflación:** Entre el 1 de abril de 2023 y el 31 de marzo de 2024, la inflación acumulada alcanzó el 288% (medida por el IPC).
- **Tipo de Cambio:** En ese mismo período, de acuerdo al tipo de cambio oficial, el peso argentino se depreció nominalmente frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 209,1 a ARS 855 por cada dólar al cierre del período. De igual forma se comportó el dólar MEP, pasando de ARS 397,34 a ARS 1017,50.
- **Superávit Fiscal:** Durante el primer trimestre de 2024, Argentina logró superávit fiscal, como resultado del fuerte ajuste aplicado por el gobierno para ordenar las cuentas del sector público y bajar la inflación.
- **Restricciones Cambiarias:** La autoridad monetaria mantuvo las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores durante todo el 2023 y el primer trimestre del 2024. A pesar de estas restricciones, la compañía logró cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales.

El 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo gobierno en Argentina con la intención de llevar a cabo una amplia reforma legal y regulatoria.

Entre las primeras medidas adoptadas por este gobierno se encuentra un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) que modifica diversas leyes. Estas reformas afectan áreas como el mercado laboral, el código aduanero y el estatus de las empresas públicas. Aunque el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación, sus disposiciones están parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023 debido a acciones judiciales que suspendieron ciertas modificaciones.

Las reformas propuestas por el nuevo gobierno están en proceso de discusión legislativa, y no es posible prever en este momento su evolución ni las nuevas medidas que podrían anunciarse.

La situación normativa y reglamentaria al 31 de marzo de 2024 no difiere sustancialmente de la mencionada anteriormente y 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 7 de mayo de 2024.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 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 nueve meses iniciado el 1° de julio de 2023 y finalizado el 31 de marzo de 2024.

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 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 marzo de 2024 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 marzo de 2024 (nueve meses)</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024 (doce meses)</u>
	213%	288%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 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.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30



# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 2.3. Comparabilidad de la información

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

## 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 marzo de 2024 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:

	31.03.2024	30.06.2023
Inicio del período / ejercicio	12.157.279	10.496.083
Participación en los resultados	3.863.378	1.661.196
Cierre del período / ejercicio	16.020.657	12.157.279

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 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	
	31.03.2024	30.06.2023	31.03.2024	30.06.2023	31.03.2024	31.03.2023
Puerto Retiro (i)	50,00%	50,00%	(10.560)	(3.727)	(6.833)	59.907
Banco Hipotecario (ii)	5,00%	5,00%	16.031.217	12.161.006	3.870.211	946.650
			16.020.657	12.157.279	3.863.378	1.006.557

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30



# INVERSORA BOLIVAR S.A.

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2023</b>			
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	2.650	180	2.830
Préstamos (Nota 9)	12.013	-	12.013
<b>Total de pasivo</b>	<b>14.663</b>	<b>180</b>	<b>14.843</b>

Al 31 de marzo de 2024 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 marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
Partes relacionadas (Nota 14)	616	1.932
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>616</b>	<b>1.932</b>
Corriente	616	1.932
<b>Total</b>	<b>616</b>	<b>1.932</b>

## 7. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
Deudas comerciales	14	100
Provisión facturas a recibir	2.007	2.004
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>2.021</b>	<b>2.104</b>
Deudas fiscales	175	180
<b>Total otras deudas</b>	<b>175</b>	<b>180</b>
Partes relacionadas (Nota 14)	144	546
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>2.340</b>	<b>2.830</b>
Corriente	2.340	2.830
<b>Total</b>	<b>2.340</b>	<b>2.830</b>

## 8. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

	31.03.2024	30.06.2023
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>3.727</b>	<b>51.430</b>
Participación en los resultados	6.833	(47.703)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>10.560</b>	<b>3.727</b>
No corriente	10.560	3.727
<b>Total</b>	<b>10.560</b>	<b>3.727</b>

## 9. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
Descubiertos bancarios	19.587	12.013
<b>Total préstamos</b>	<b>19.587</b>	<b>12.013</b>
Corriente	19.587	12.013
<b>Total</b>	<b>19.587</b>	<b>12.013</b>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de mayo de 2024  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 10. Impuestos

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

	31.03.2024	31.03.2023
Impuesto diferido	-	-
<b>Impuesto a las ganancias</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 períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	31.03.2024	31.03.2023
Resultado del período a la tasa del impuesto (i)	(1.349.370)	(346.834)
Diferencias permanentes:		-
Resultado por participación en asociadas	1.352.182	352.295
Diferencia entre provisión y declaración jurada	-	(11)
Quebrantos no reconocidos	(4.363)	(7.555)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	1.967	(1.570)
Ajuste por inflación impositivo	(416)	3.629
Otros	-	46
<b>Impuesto a las ganancias</b>	-	-

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 31 de marzo de 2024 y 2023 es del 35%.

## 11. Gastos por naturaleza

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	Gastos generales y de administración	
	31.03.2024	31.03.2023
Honorarios y retribuciones por servicios	11.905	11.738
Impuestos, tasas y contribuciones	3.394	2.454
Gastos bancarios	336	667
Viáticos, movilidad y librería	113	57
<b>Total de gastos por naturaleza</b>	<b>15.748</b>	<b>14.916</b>

## 12. Otros resultados operativos, netos

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	31.03.2024	31.03.2023
Otros	-	(83)
<b>Total de otros resultados operativos, netos</b>	-	<b>(83)</b>

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 13. Resultados financieros, netos

Por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	31.03.2024	31.03.2023
Intereses ganados	9.157	80
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>9.157</b>	<b>80</b>
Intereses perdidos	-	(888)
Otros costos financieros	(211)	(109)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(211)</b>	<b>(997)</b>
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	(248)
Diferencias de cambio, neta	292	(208)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>292</b>	<b>(456)</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.526)	768
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>7.712</b>	<b>(605)</b>

## 14. 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 marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

Rubro	31.03.2024	30.06.2023
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	616	1.932
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	(144)	(546)
<b>Total</b>	<b>472</b>	<b>1.386</b>

Sociedad relacionada	31.03.2024	30.06.2023	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	144	450	Reintegro de gastos a cobrar
<b>Total controlante directa</b>	<b>144</b>	<b>450</b>	
Palermo Invest S.A.	(144)	(450)	Reintegro de gastos a pagar
<b>Total controladas de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>(144)</b>	<b>(450)</b>	
Puerto Retiro S.A.	472	1.482	Aportes futuras suscripciones
<b>Total negocios conjuntos</b>	<b>472</b>	<b>1.482</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	-	(96)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>-</b>	<b>(96)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>472</b>	<b>1.386</b>	

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	31.03.2024	31.03.2023	Descripción de la transacción
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(1.189)	(2.222)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(1.189)</b>	<b>(2.222)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(1.189)</b>	<b>(2.222)</b>	

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 15. 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 y provisiones	Nota 8
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	No corresponde
Anexo G – Activos en moneda extranjera	Nota 16

## 16. Activos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C. (2)	Total al 31.03.2024	Total al 30.06.2023
<b>Activo</b>				
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	5,88	855	5.024	4.640
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>5.024</b>	<b>4.640</b>
<b>Total Activo</b>			<b>5.024</b>	<b>4.640</b>

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

(2) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2024 según Banco Nación Argentina.

## 17. Capital de trabajo negativo

La Sociedad presenta al 31 de marzo de 2024, un déficit de capital de trabajo de ARS 16.287, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia.

## 18. Hechos relevantes del período

### Banco Hipotecario S.A. – Pago de dividendos en efectivo

Con fecha 27 de marzo de 2024, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 26.500.000.000 (expresados en números enteros), el cual será abonado en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista que se computarán en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea y del pago.

Con fecha 3 de mayo de 2024 el BCRA (Banco Central de la República Argentina) aprobó la distribución de dicho dividendo, esperándose el pago de la primera cuota durante el mes de mayo de 2024.

## 19. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del período y hasta la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, no han ocurrido hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024.

# **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 marzo de 2024 y los estados de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

### **Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados financieros intermedios**

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 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 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 adjuntos 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 7 de mayo 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, 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 marzo de 2024.
- c) al 31 de marzo de 2024, 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de mayo 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 de períodos 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 intermedio condensado al 31 de marzo de 2024 el estado de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve 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 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 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 adjuntos 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 períodos 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 períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

## **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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 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 marzo de 2024.
- c) al 31 de marzo de 2024, 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, 7 de mayo 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