

## **Fibesa S.A.U.**

**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.**

# 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, integrado e inscripto (miles de \$)	Total del capital social (miles de \$)
Ordinarias, nominativas no endosables de valor nominal \$ 1 cada una, con derecho a 1 votos por acción	2.395	2.395
	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 marzo de 2024 y al 30 de junio de 2023

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

	Nota	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	2.781	7.585
Derecho de uso de activos	6	102.151	119.487
Inversiones en asociadas	4	267.871	313.723
Créditos por ventas y otros créditos	8	2.522	2.369
<b>Total del activo no corriente</b>		<u>375.325</u>	<u>443.164</u>
<b>Activo corriente</b>			
Créditos por impuesto a las ganancias		3.854	-
Créditos por ventas y otros créditos	8	388.375	1.422.820
Inversiones en activos financieros	7	552.089	2.452.904
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1.177.035	1.391.632
<b>Total del activo corriente</b>		<u>2.121.353</u>	<u>5.267.356</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u>2.496.678</u>	<u>5.710.520</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		1.906.892	3.801.854
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<u>1.906.892</u>	<u>3.801.854</u>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por impuesto diferido	12	60.028	42.914
Pasivo por arrendamientos	6	93.856	102.810
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<u>153.884</u>	<u>145.724</u>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	9	110.623	403.961
Impuesto a las ganancias		-	701.660
Remuneraciones y cargas sociales	10	272.552	610.008
Pasivo por arrendamientos	6	20.823	17.718
Préstamos	11	31.904	29.595
<b>Total del pasivo corriente</b>		<u>435.902</u>	<u>1.762.942</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<u>589.786</u>	<u>1.908.666</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO</b>		<u>2.496.678</u>	<u>5.710.520</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 06 de mayo de 2024

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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 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
Ingresos	13	2.884.489	4.638.513	926.505	1.309.254
Costos	14	(1.236.773)	(1.267.149)	(412.241)	(464.127)
<b>Resultado bruto</b>		<b>1.647.716</b>	<b>3.371.364</b>	<b>514.264</b>	<b>845.127</b>
Gastos generales y de administración	14	(35.218)	(35.865)	(12.192)	(12.117)
Gastos de comercialización	14	(166.786)	(255.471)	(54.013)	(71.341)
Otros resultados operativos, netos	15	(53)	(38.043)	(44)	(9.390)
<b>Resultado operativo</b>		<b>1.445.659</b>	<b>3.041.985</b>	<b>448.015</b>	<b>752.279</b>
Resultado por participación en asociadas	4	(45.852)	(22.866)	(74.990)	(6.094)
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuestos a las ganancias</b>		<b>1.399.807</b>	<b>3.019.119</b>	<b>373.025</b>	<b>746.185</b>
Ingresos financieros	16	23.216	20.209	8.665	19.790
Costos financieros	16	(135.437)	(118.795)	(30.513)	(42.509)
Otros resultados financieros	16	(1.642.833)	(160.685)	(1.497.585)	(64.287)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16	1.979.244	348.373	1.131.560	3.639
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>224.190</b>	<b>89.102</b>	<b>(387.873)</b>	<b>(83.367)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>1.623.997</b>	<b>3.108.221</b>	<b>(14.848)</b>	<b>662.818</b>
Impuesto a las ganancias	12	(353.060)	(1.102.883)	(70.370)	(298.466)
<b>Resultado del período</b>		<b>1.270.937</b>	<b>2.005.338</b>	<b>(85.218)</b>	<b>364.352</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>1.270.937</b>	<b>2.005.338</b>	<b>(85.218)</b>	<b>364.352</b>

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 06 de mayo 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 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	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>2.395</b>	<b>527.567</b>	<b>105.993</b>	<b>240.965</b>	<b>2.924.934</b>	<b>3.801.854</b>
Resultado del período	-	-	-	-	1.270.937	1.270.937
Distribución de dividendos s/ A.G.O.	-	-	-	(240.965)	(2.924.934)	(3.165.899)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2024</b>	<b>2.395</b>	<b>527.567</b>	<b>105.993</b>	<b>-</b>	<b>1.270.937</b>	<b>1.906.892</b>

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>2.395</b>	<b>527.567</b>	<b>105.993</b>	<b>922</b>	<b>1.839.295</b>	<b>2.476.172</b>
Resultado del período	-	-	-	-	2.005.338	2.005.338
Asignación de resultados s/ A.G.O.	-	-	-	240.043	(240.043)	-
Distribución de dividendos s/A.G.O.	-	-	-	-	(1.599.252)	(1.599.252)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2023</b>	<b>2.395</b>	<b>527.567</b>	<b>105.993</b>	<b>240.965</b>	<b>2.005.338</b>	<b>2.882.258</b>

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 06 de mayo 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 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	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
<b>Actividades operativas:</b>			
Resultado del período		1.270.937	2.005.338
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	12	353.060	1.102.883
Amortizaciones y depreciaciones	14	22.207	26.251
Resultados financieros, netos		(861.775)	(267.781)
Deudores incobrables, netos	14	6.816	1.187
Resultado por participación en asociadas	4	45.852	22.866
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		1.024.622	367.592
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(295.170)	(539.602)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(337.456)	(29.454)
Previsiones		-	2.753
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<u><b>1.229.093</b></u>	<u><b>2.692.033</b></u>
Impuesto a las ganancias pagado		(673.084)	(591.790)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<u><b>556.009</b></u>	<u><b>2.100.243</b></u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Inversiones en activos financieros netos		(241.557)	(1.984.119)
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		-	17.709
Cobro de capital e intereses de activos financieros		297.448	192.693
Aportes de capital integrados pendientes de suscripción		-	(18.600)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	5	(67)	(2.142)
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión</b>		<u><b>55.824</b></u>	<u><b>(1.794.459)</b></u>
<b>Actividades de financiación</b>			
Préstamos corto plazo, neto		(9)	45.695
Intereses pagados		(354)	(1.214)
Pagos por arrendamiento		(20.657)	(18.414)
Incremento de préstamos con partes relacionadas		-	29.441
Dividendos pagados		(1.610.929)	(554.655)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<u><b>(1.631.949)</b></u>	<u><b>(499.147)</b></u>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<u><b>(1.020.116)</b></u>	<u><b>(193.363)</b></u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7	1.391.632	1.734.882
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(6.870)	(1.722)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		812.389	84.407
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	7	<u><b>1.177.035</b></u>	<u><b>1.624.204</b></u>
<b>Operaciones que no afectan fondos:</b>			
		<u><b>31.03.2024</b></u>	<u><b>31.03.2023</b></u>
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de pasivos por arrendamientos		-	115.852
Disminución de derecho de uso de activos a través de una disminución de pasivos por arrendamientos		-	16.954
Aumento de inversión en asociadas a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos		-	16.118
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución en activos financieros		1.554.970	996.620
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas		-	47.977

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 06 de mayo 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 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 periodo. 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.

# Fibesa S.A.U.

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.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 06 de mayo de 2024.

## 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 nueve meses iniciado el 1º 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 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 marzo de 2024 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 marzo de</u> <u>2024 (nueve meses)</u>	<u>al 31 de marzo de</u> <u>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.



# 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 marzo de 2023 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	313.723	327.051
Aportes de capital	-	34.728
Participación en los resultados, netos	(45.852)	(48.056)
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>267.871</u>	<u>313.723</u>

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/05/2024  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, así como también la participación de la Sociedad en los resultados integrales de esta compañía, para los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023.

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	
	31.03.2024	30.06.2023	31.03.2024	30.06.2023	31.03.2024	31.03.2023
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	4,60%	4,60%	267.871	313.723	(45.852)	(22.866)
			<b>267.871</b>	<b>313.723</b>	<b>(45.852)</b>	<b>(22.866)</b>

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Último estado financiero			
			Acciones Ordin. 1 voto	Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	Argentina	Servicios inmobiliarios	43.658	94.909	(272.423)	2.086.646

## 5. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Periodo finalizado el 31.03.2024			Ejercicio finalizado el 30.06.2023
	Máquinas y equipos	Muebles y útiles	Total	Total
Costos	554.155	129.677	683.832	681.690
Depreciación acumulada	(546.611)	(129.636)	(676.247)	(669.498)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>7.544</b>	<b>41</b>	<b>7.585</b>	<b>12.192</b>
Alta	67	-	67	2.142
Depreciación (i)	(4.830)	(41)	(4.871)	(6.749)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>2.781</b>	<b>-</b>	<b>2.781</b>	<b>7.585</b>
Costos	554.222	129.677	683.899	683.832
Depreciación acumulada	(551.441)	(129.677)	(681.118)	(676.247)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>2.781</b>	<b>-</b>	<b>2.781</b>	<b>7.585</b>

(i) Al 31 de marzo de 2024, el cargo por depreciación ha sido imputado \$ 4.658 dentro de la línea "Costos" y \$ 213 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 marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

Derecho de uso de activos	Derecho de Uso de activos	Total
	<b>Saldos al inicio del período/ ejercicio</b>	<b>36.329</b>
Alta	127.192	127.192
Baja	(16.954)	(16.954)
Amortización (i)	(27.080)	(27.080)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>119.487</b>	<b>119.487</b>
Amortización (i)	(17.336)	(17.336)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>102.151</b>	<b>102.151</b>

(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 06/05/2024 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	31.03.2024	30.06.2023
Oficinas	114.679	120.528
<b>Total pasivo por arrendamientos</b>	<b>114.679</b>	<b>120.528</b>
No corriente	93.856	102.810
Corriente	20.823	17.718
<b>Total</b>	<b>114.679</b>	<b>120.528</b>

## 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.

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal de activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>31 de marzo de 2024</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	386.120	-	386.120	9.932	396.052
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	552.089	552.089	-	552.089
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	609.659	-	609.659	-	609.659
- Inversiones a corto plazo	-	567.376	567.376	-	567.376
<b>Total de activo</b>	<b>995.779</b>	<b>1.119.465</b>	<b>2.115.244</b>	<b>9.932</b>	<b>2.125.176</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
<b>31 de marzo de 2024</b>			
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	42.126	68.497	110.623
Préstamos (Nota 11)	31.904	-	31.904
<b>Total de pasivo</b>	<b>74.030</b>	<b>68.497</b>	<b>142.527</b>

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal de activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	1.396.075	-	1.396.075	31.739	1.427.814
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	1.778.948	1.778.948	-	1.778.948
- Bonos	-	673.956	673.956	-	673.956
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	609.392	-	609.392	-	609.392
- Inversiones a corto plazo	-	782.240	782.240	-	782.240
<b>Total de activo</b>	<b>2.005.467</b>	<b>3.235.144</b>	<b>5.240.611</b>	<b>31.739</b>	<b>5.272.350</b>

	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 9)	72.273	331.688	403.961
Préstamos (Nota 11)	29.595	-	29.595
<b>Total de pasivo</b>	<b>101.868</b>	<b>331.688</b>	<b>433.556</b>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/05/2024  
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 marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Valores a depositar	213.233	1.020.354
Deudores por servicios	162.155	346.272
Deudores en gestión judicial	1.330	1.455
Menos: Previsión para deudores incobrables	(5.155)	(2.625)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b><u>371.563</u></b>	<b><u>1.365.456</u></b>
Gastos a recuperar	132	414
Préstamos otorgados	2.854	-
Depósitos en garantía realizados	2.522	2.369
Otros créditos fiscales	951	2.651
<b>Total otros créditos</b>	<b><u>6.459</u></b>	<b><u>5.434</u></b>
Partes relacionadas (Nota 17)	12.875	54.299
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b><u>390.897</u></b>	<b><u>1.425.189</u></b>
No corriente	2.522	2.369
Corriente	388.375	1.422.820
<b>Total</b>	<b><u>390.897</u></b>	<b><u>1.425.189</u></b>

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

	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b><u>2.625</u></b>	<b><u>3.309</u></b>
Aumentos (Nota 14)	6.816	1.744
Disminuciones (Nota 14)	-	(129)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(4.286)	(2.299)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>5.155</u></b>	<b><u>2.625</u></b>

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 y otros resultados integrales (Nota 14). Los montos imputados a la cuenta de previsiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

### 9. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Adelantos recibidos por servicios	89	892
Provisiones	5.138	2.292
Deudas comerciales	5.421	158
<b>Total deudas comerciales</b>	<b><u>10.648</u></b>	<b><u>3.342</u></b>
Impuesto al valor agregado a pagar	43.491	224.482
Ingresos brutos a pagar	18.941	90.216
Retenciones y percepciones impositivas	5.135	13.656
Otros	840	2.442
<b>Total otras deudas</b>	<b><u>68.407</u></b>	<b><u>330.796</u></b>
Partes relacionadas (Nota 17)	31.568	69.823
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b><u>110.623</u></b>	<b><u>403.961</u></b>
Corriente	110.623	403.961
<b>Total</b>	<b><u>110.623</u></b>	<b><u>403.961</u></b>

# Fibesa S.A.U.

## 10. Remuneraciones y cargas sociales

La siguiente tabla muestra las remuneraciones y cargas sociales de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Provisión por vacaciones, gratificaciones y otros	249.464	554.159
Plan de pensión	1.011	3.169
Seguridad social a pagar	20.808	48.702
Otros	1.269	3.978
<b>Total remuneraciones y cargas sociales</b>	<b><u>272.552</u></b>	<b><u>610.008</u></b>

## 11. Préstamos

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

	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Descubierto bancario	48	166
Partes relacionadas (Nota 17)	31.856	29.429
<b>Total préstamos</b>	<b><u>31.904</u></b>	<b><u>29.595</u></b>
Corriente	31.904	29.595
<b>Total</b>	<b><u>31.904</u></b>	<b><u>29.595</u></b>

## 12. Impuestos

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

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(335.946)	(1.038.558)
Impuesto diferido	(17.114)	(64.325)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(353.060)</u></b>	<b><u>(1.102.883)</u></b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b><u>(42.914)</u></b>	<b><u>23.481</u></b>
Impuesto diferido	(17.114)	(66.395)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>(60.028)</u></b>	<b><u>(42.914)</u></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:

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Resultado del período a la tasa del impuesto (i)	(547.836)	(1.066.438)
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en asociadas	(15.468)	(7.845)
Diferencial de tasa	6.915	(1.071)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(2.642)	(4.559)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	(261.667)	(279.901)
Ajuste por inflación impositivo	458.661	231.111
Conceptos no deducibles	8.977	25.820
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(353.060)</u></b>	<b><u>(1.102.883)</u></b>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 31 de marzo de 2024 y 2023 es del 33,73 % y del 34,31% respectivamente.

# Fibesa S.A.U.

## 13. Ingresos

La siguiente tabla muestra los ingresos de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente:

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Comisiones por reserva de locales	2.816.158	4.522.031
Comisiones por reserva de góndolas	68.327	116.482
Otros alquileres y servicios	4	-
<b>Total ingresos</b>	<b><u>2.884.489</u></b>	<b><u>4.638.513</u></b>

## 14. Gastos por naturaleza

	<u>Costos</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	1.086.839	3.950	-	1.090.789	1.121.182
Impuestos, tasas y contribuciones	1.328	13	159.303	160.644	262.364
Honorarios y retribuciones por servicios	77.004	22.444	-	99.448	76.336
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 5 y 6)	21.994	213	-	22.207	26.251
Viáticos, movilidad y librería	40.418	1.014	-	41.432	44.058
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	667	667	19
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	5.643	214	-	5.857	5.438
Gastos bancarios	-	7.370	-	7.370	7.090
Alquileres y expensas	3.547	-	-	3.547	14.560
Deudores incobrables, neto (Nota 8)	-	-	6.816	6.816	1.187
<b>Total de gastos por naturaleza al 31.03.2024</b>	<b><u>1.236.773</u></b>	<b><u>35.218</u></b>	<b><u>166.786</u></b>	<b><u>1.438.777</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Total de gastos por naturaleza al 31.03.2023</b>	<b><u>1.267.149</u></b>	<b><u>35.865</u></b>	<b><u>255.471</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.558.485</u></b>

(i) Por el período de nueve meses finalizado el 31.03.2024 incluye \$ 983.241 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 68.040 de Plan de incentivos en acciones y \$ 39.508 de Otros gastos de administración del personal. Por el período de nueve meses finalizado el 31.03.2023 incluye \$ 1.021.573 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 93.946 de Plan de incentivos en acciones y \$ 5.663 de Otros gastos de administración del personal.

## 15. Otros resultados operativos, netos

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	-	134
Donaciones	-	(38.176)
Otros	(53)	(1)
<b>Total de otros resultados operativos, netos</b>	<b><u>(53)</u></b>	<b><u>(38.043)</u></b>

## 16. Resultados financieros, netos

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Intereses ganados	23.216	20.209
<b>Ingresos financieros</b>	<b><u>23.216</u></b>	<b><u>20.209</u></b>
Intereses perdidos	(47.762)	(67.131)
Otros costos financieros	(87.675)	(51.664)
<b>Costos financieros</b>	<b><u>(135.437)</u></b>	<b><u>(118.795)</u></b>
Diferencias de cambio, netas	71.177	61.442
Resultados por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados, netos	(1.714.010)	(222.127)
<b>Otros resultados financieros</b>	<b><u>(1.642.833)</u></b>	<b><u>(160.685)</u></b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.979.244	348.373
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b><u>224.190</u></b>	<b><u>89.102</u></b>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/05/2024  
 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	31.03.2024	30.06.2023
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	12.875	54.299
Inversiones en activos financieros (Nota 7)	-	673.956
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	(31.568)	(69.823)
Préstamos (Nota 11)	(31.856)	(29.429)
<b>Total</b>	<b>(50.549)</b>	<b>629.003</b>

Sociedad relacionada	31.03.2024	30.06.2023	Descripción de la operación
	3.786	24.875	Reintegro de gastos a cobrar
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(10.297)	(4.415)	Reintegro de gastos a pagar
	(12.662)	(39.678)	Plan de incentivo en acciones
	(31.856)	(29.429)	Préstamos
<b>Total controlante</b>	<b>(51.029)</b>	<b>(48.647)</b>	
Torodur S.A.	108	115	Reintegro de gastos a cobrar
	(8.160)	(25.569)	Dividendos a pagar
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	8.981	29.089	Aportes pendientes de suscripción
Panamerican Mall S.A.	-	220	Reintegro de gastos a cobrar
<b>Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>929</b>	<b>3.855</b>	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	-	673.956	Bonos
<b>Total controlante de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>-</b>	<b>673.956</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(449)	(161)	Servicios legales a pagar
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(449)</b>	<b>(161)</b>	
<b>Total</b>	<b>(50.549)</b>	<b>629.003</b>	

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

Sociedad relacionada	31.03.2024	31.03.2023	Descripción de la operación
	-	(14.262)	Alquileres y expensas
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	(19.375)	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios
	(3.321)	(8.999)	Honorarios por gerenciamiento
	(2.427)	(42.742)	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>(5.748)</b>	<b>(85.378)</b>	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	(153.983)	(65.164)	Operaciones financieras
	(359)	-	Alquileres y expensas
<b>Total controlante de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>(154.342)</b>	<b>(65.164)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(2.249)	(2.079)	Servicios legales
Fundación Puerta 18	-	(13.677)	Donaciones realizadas
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(2.249)</b>	<b>(15.756)</b>	
<b>Total</b>	<b>(162.339)</b>	<b>(166.298)</b>	

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

Sociedad relacionada	31.03.2024	31.03.2023	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	3.165.899	1.551.274	Dividendos otorgados
Torodur S.A.	-	47.977	Dividendos otorgados
Ritelco S.A.	-	1	Dividendos otorgados
<b>Total distribuciones</b>	<b>3.165.899</b>	<b>1.599.252</b>	
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	-	34.718	Aportes irrevocables otorgados
<b>Total aportes irrevocables</b>	<b>-</b>	<b>34.718</b>	
<b>Total</b>	<b>3.165.899</b>	<b>1.633.970</b>	

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/05/2024 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L. C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 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	T.C. (2)	31.03.2024	30.06.2023
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	117,52	855,00	100.481	2.369
<b>Créditos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,57	858,00	486	456
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>100.967</b>	<b>2.825</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	243,44	855,00	208.145	-
<b>Total inversiones en activos financieros</b>			<b>208.145</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	712,00	855,00	608.758	590.719
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>608.758</b>	<b>590.719</b>
<b>Total activo</b>			<b>917.870</b>	<b>593.544</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	-	-	-	248
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>-</b>	<b>248</b>
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	37,13	858,00	31.856	29.429
<b>Total préstamos con partes relacionadas</b>			<b>31.856</b>	<b>29.429</b>
<b>Pasivo por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	133,66	858,00	114.679	120.528
<b>Total pasivo por arrendamientos</b>			<b>114.679</b>	<b>120.528</b>
<b>Total pasivo</b>			<b>146.535</b>	<b>150.205</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.

## 20. 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 al 31 de marzo de 2024.



# **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 marzo de 2024, 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.

### **Responsabilidades de la Dirección en relación con los estados financieros**

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos correspondientes al periodo 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 (IASB por sus siglas en inglés) 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 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 6 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 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 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 período 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 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 marzo de 2024;
- c) al 31 de marzo de 2024, 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 \$ 20.990.941 no siendo exigible a dicha fecha;
- 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, 6 de mayo 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 de períodos intermedios**

#### **Identificación de los estados financieros de períodos intermedios objeto de la revisión**

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 marzo de 2024, 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.

#### **Responsabilidades de la Dirección 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 (IASB por sus siglas en inglés) 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 FIBESA S.A.U, correspondientes al período 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 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 marzo de 2024; y
- c) al 31 de marzo de 2024, 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 \$ 20.990.941 no siendo exigible a dicha fecha

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de mayo de 2024.**

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
(Socio)

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